



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

SEANCE DU 03 SEPTEMBRE 2024

Le 03 septembre 2024 à 18h30, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, au Pigeonnier de Campagne, sous la Présidence de M. Philippe GUYOT.

Etaient présents :

BARBIER Pascal, BERGER Jean-Philippe, FONTEBASSO Christian, MOLINIER Chantal, BEHM Jean-François, BELISE Marie Kathy, BELMONTE Eline, BILOTTE Mathieu, CHOUARI Mehdi, COHEN Pascale, DRUOT Véronique, LAMIA Alicia, FABRY Florence, FISCHER Chantal, GUYOT Philippe, LEFOUL Géraldine, MORIN Pierrick, PELLEGRINO Joseph, PEREIRA Filipe, PERREU Anita, POCHEZ Marjorie, QUEVAL Florence, ROMEO François, SOULIMANI Soufian, TORIBIO Simone

Etaient représentés :

BASA-ROLLAND Sandrine a donné pouvoir à PERREU Anita
CARLESSO Danièle a donné pouvoir à POCHEZ Marjorie
ESCALIER Pierre a donné pouvoir à BELMONTE Eline
MARTIN Yannick a donné pouvoir à MORIN Pierrick
MONTANT Floriane a donné pouvoir à LAMIA Alicia
RANEA Pierre-Guy a donné pouvoir à PELLEGRINO Joseph
THIELE Alexandre a donné pouvoir à GUYOT Philippe

Etaient absents :

VANDYCK Johan

Secrétaire de séance : Mme Eline BELMONTE,

Convocation du : **mardi 27 août 2024**

Nombre de membres en exercice : **33**

Membres présents : **25**

OBJET : ZAC SABLA - Approbation du dossier de réalisation

Monsieur le Maire rappelle que la commune de PLAISANCE-DU-TOUCH a engagé une réflexion sur la reconversion de la friche industrielle dite « La Sabla » par une note de programmation réalisée par le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement de la Haute-Garonne (CAUE 31), achevé en juillet 2020.

L'usine de la « Bonna Sabla » qui produisait des éléments préfabriqués en béton, a cessé son activité en 2015, laissant une dent « creuse » de 9,6 ha entre la rue des Mésanges (RD24) et la rue des Roitelets (RD42).

Sur la base du travail du CAUE 31, la commune a lancé un marché public afin de réaliser une étude de définition et de conception urbaine autour de la friche industrielle « La Sabla », en tant que futur cœur de quartier et afin de structurer l'entrée Sud de la ville.

Le groupement de bureaux d'études représenté par la société Chicago a été choisi pour mener cette étude. Une large concertation préalable s'est déroulée sur l'année 2021, pendant toute la durée de cette étude et conformément aux articles L.103-2-3° et L. 103-6 du Code de l'Urbanisme. Le bilan en a été tiré par délibération n° 21/114 du 5 octobre 2021.

Compte tenu de la complexité de l'opération de renouvellement urbain (déconstruction, dépollution du site...) et de la réalisation de plusieurs équipements publics sur le site (groupe scolaire, centre de loisirs, gymnase, parc et espaces de nature publics, voies de dessertes et de cheminements inter-quartiers...), le conseil municipal a approuvé par une délibération n° 21/115 du 5 octobre 2021, l'initiative de la création d'une ZAC et approuvé les modalités et objectifs d'une seconde procédure de concertation préalable à la création de la ZAC.

Par une délibération n° 23/24 du 21 mars 2023, le conseil municipal a arrêté le bilan de concertation préalable à la création de la ZAC et approuvé le rapport annexé et décidé de la poursuite des procédures administratives devant aboutir à la création de la ZAC.

Par une délibération n° 23/25 prise le même jour, le conseil municipal a approuvé les modalités de participation du public par voie électronique (PPVE).

Par un délibération n° 23/33, du 23 mai 2023, le conseil municipal a :

- Approuvé le bilan de la PPVE préalable à la création de la ZAC
- Approuvé le dossier de création de la ZAC de La Sabla
- Décidé de mettre à la charge des constructeurs au moins le coût des équipements visés à l'article R.331-6 du Code de l'Urbanisme et par voie de conséquence d'exclure la part communale de la taxe d'aménagement sur le périmètre de la ZAC.

Par délibération n° 23/34 du 23 mai 2023, le conseil municipal a décidé de la poursuite du projet dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté, sous le mode de réalisation de la concession d'aménagement confiée à la SPL ARAC OCCITANIE, dont la commune est actionnaire.

Par un arrêté du 27 septembre 2023, Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique ayant pour objet la déclaration d'utilité publique de la ZAC de La Sabla, l'enquête parcellaire et la mise en compatibilité du PLU.

L'enquête publique s'est déroulée du 19 octobre 2023 au 24 novembre 2023.

Le rapport du commissaire enquêteur a été rendu le 14 décembre 2023, comportant :

- Un avis favorable à la déclaration d'utilité publique sous réserve:
 - De porter le taux de 22 à 25% des logements sociaux, cette augmentation pouvant majoritairement porter sur du logement en accession sociale (Type PSLA, BRS)
 - Que la desserte de la ZAC par le prolongement de la ligne TISSEO soit concomitante à la livraison des logements
 - 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

Et une recommandation : Mentionner dans les documents opérationnels à venir la concomitance entre réalisation des logements et livraison du groupe scolaire

- Un avis favorable sur la cessibilité des parcelles CH1 et BV63 au titre du projet de ZAC « La Sabla »
- Un avis favorable au projet de mise en compatibilité du PLU sous réserve de modifier le règlement écrit de la zone UBb en conservant le taux de 25% de logements sociaux dont une partie pourra être dédié à du logement en accession sociale.

Par délibération n° 24/12 du 23 janvier 2024, le conseil municipal à :

- Déclaré d'intérêt général le projet d'aménagement de la SABL A
- Approuvé les modalités de prise en compte des réserves émises par le commissaire enquêteur tant sur le dossier de DUP que sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme
- Emis un avis favorable au dossier de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme faisant suite au rapport du commissaire enquêteur
- Sollicité de Monsieur le Préfet l'obtention de l'arrêté de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité au bénéfice de la SPL ARAC OCCITANIE.

Par un arrêté en date du 22 avril 2024, Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne a déclaré d'utilité publique les travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC, emportant approbation de la mise en compatibilité du PLU de la commune.

L'élaboration du dossier de réalisation arrivant à son terme, la MRAE a été saisie pour avis sur le dossier de réalisation de la ZAC de La Sabla, et sur l'étude d'impact complété afin de prendre en compte les recommandations formulées initialement au stade du dossier des créations.

Par une décision en date du 11 juillet 2024, la MRAE a formulé son absence d'avis.

Cependant, par mesure de transparence et en référence à l'article L.122-1-1 du Code de l'Environnement et de l'article R.311-6 du Code de l'Urbanisme, il a été décidé de soumettre l'étude d'impact complété et le dossier de réalisation à une participation du public par voie électronique (PPVE) qui s'est déroulée du 29 juillet au 18 août 2024.

Le public a pu consigner ses observations et propositions par voie électronique via le site internet de la collectivité, à l'adresse suivante : www.plaisancedutouch.fr.

Par délibération séparée de ce jour, le bilan de la participation et la prise en considération des observations et propositions du public ont été soumises à approbation du conseil municipal.

Le dossier de réalisation

Le projet retenu au dossier de réalisation poursuit les objectifs municipaux inscrits dans la délibération du n° 21/115 du 5 octobre 2021 autorisant le lancement d'une procédure ZAC sur le site de La Sabla :

- Structurer une entrée de Ville de Plaisance-du-Touch selon un tissu urbain cohérent (maillage des déplacements et pour toutes mobilités, trame urbaine cohérente, ...), en définissant les limites entre ville et campagne, entre les routes de Frouzins et Cugnaux (RD24 et RD42)
- Permettre l'accueil de nouveaux habitants dans des espaces de qualité, en utilisant en priorité des dents creuses et friches industrielles et ne pas permettre l'étalement urbain
- Permettre d'intégrer les enjeux environnementaux au projet d'aménagement et aux futurs constructions (espaces verts, de biodiversité, respect de la trame bleue, limitation de l'imperméabilisation des terres et même renaturation, maintien des activités agricoles, ...)
- Intégrer des équipements de proximité et de nouveaux services pour les habitants actuels et futurs en secteur non inondable de la rive droite du Touch (scolaires, périscolaires, sportifs, ...).

Conformément à l'article R.311-7 du Code de l'Urbanisme, le dossier de réalisation comprend :

- Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone
- Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone
- Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement, échelonnées dans le temps.

1. Le projet de programme global des constructions à réaliser dans la zone

Le périmètre de la ZAC de La Sabla d'une superficie de 10,68 ha est délimité par les voies suivantes :

- Au nord, par un lotissement
- Au sud, par des champs et des lotissements
- A l'ouest, par des lotissements et la RD42
- A l'Est, par la RD 24



Il est précisé que le programme global des constructions est prévisionnel et qu'il pourra légèrement varier (le nombre de logements est susceptible de varier de +/- 10%), sous réserve de respecter les équilibres de l'opération, l'économie générale du projet ainsi que les principes d'aménagement structurants définis aux dossiers de création et de réalisation de la ZAC.

Il est prévu la réalisation d'un programme prévisionnel représentant un total de 40.527m2 de SDP :

NATURE	SDP maximale en m2	Nbre estimatif
LOGEMENTS		
Logements collectifs	27 527	440
Dont Habitat en locatif social	7 327	120
Dont Habitat en accession libre collectif	20 200	320
Habitat en accession individuelle	4 600	39
S-Total logement	32 127	479
EQUIPEMENTS		
Groupement scolaire	5 300	
Gymnase	1 600	
Commerces et services	1 500	
Parking central		
S-Total équipements	8 400	

Principe de plan masse du projet



2 Le projet de programme des équipements publics à réaliser dans la zone

Equipements	Maîtrise d'ouvrage	Gestion
Voiries et cheminements doux	SPL ARAC OCCITANIE	Ville de Plaisance-du-Touch/CCGOT
Stationnement	SPL ARAC OCCITANIE	Ville de Plaisance-du-Touch
Espaces de loisirs	SPL ARAC OCCITANIE	Ville de Plaisance-du-Touch
Réseau d'Alimentation en Eau Potable (AEP)	SPL ARAC OCCITANIE	Réseau 31
Réseau d'Eaux Usées (EU)	SPL ARAC OCCITANIE	Réseau 31
Gestion des Eaux Pluviales (EP)	SPL ARAC OCCITANIE	Ville de Plaisance-du-Touch
Réseau de desserte électrique	SPL ARAC OCCITANIE	ENEDIS
Déplacement ligne HTA	ENEDIS	ENEDIS
Réseau d'éclairage public	SPL ARAC OCCITANIE	SDEHG
Réseau de télécommunications -Fibre	SPL ARAC OCCITANIE	XPFIBRE
Gestion des déchets	SPL ARAC OCCITANIE	CC GOT

La Trame Viaire

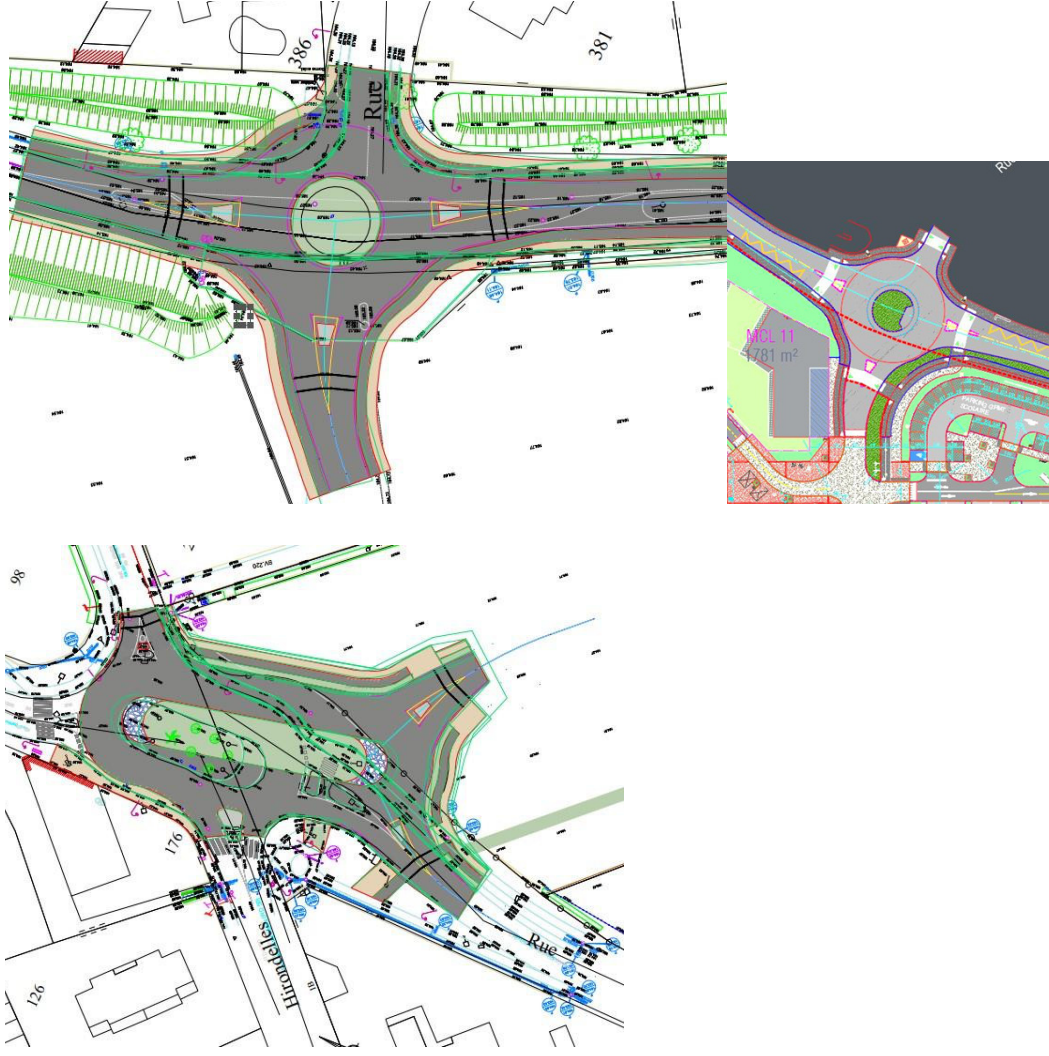
- Organisation générale et connexion au réseau existant

L'accès au secteur se fait par 2 points aménagés par la commune :

Au nord sur la Rue des Mésanges (CD 24) A l'ouest sur la rue des Roitelets (CD 42 / CD 50)

La desserte de la ZAC s'effectuerait via une voie nouvelle qui relierait le carrefour Hironnelles/Armaing/Grives à la rue des Mésanges. Un carrefour giratoire serait aménagé sur la rue des Mésanges pour permettre l'accès à la ZAC. Le carrefour Hironnelles/Armaing/Grives serait réaménagé afin de recevoir une branche supplémentaire. Les aménagements urbains envisagés seront mis en concordance.

Le rond-point sur la rue des Mésanges impacte partiellement le périmètre de la ZAC.



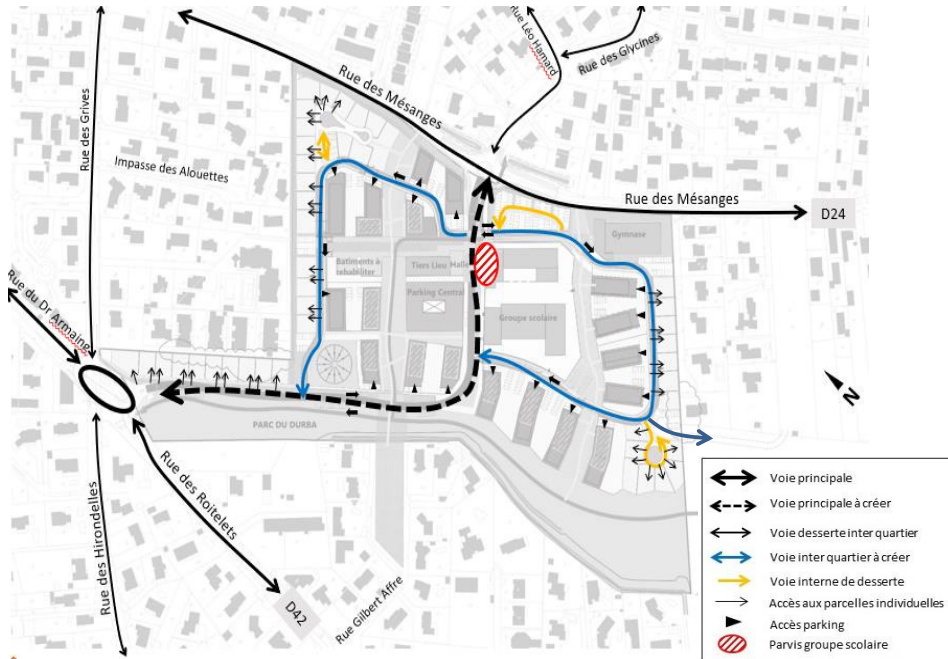
Rond-point des Roitelets (CD42.CD50)

L'organisation de la voirie, à savoir les dessertes et transits du quartier, est guidée par :

- Une voie centrale (le Parkway) à double sens reliant la rue des Mésanges au nord avec la Rue des Roitelets au sud
- Des voies secondaires de bouclage à sens unique : une dans le secteur est et une deuxième dans le secteur ouest permettant la desserte du site.

L'ensemble se veut économique en chaussée afin de limiter l'impact des espaces imperméables sur le nouveau quartier.

L'aménageur prévoit à terme pour l'ensemble de la Zac, la réalisation de surfaces dédiées à l'espace public (voies, noues, espaces verts, trottoirs, parkings publics et espaces de centralité), env : 55.000m².



3. Les modalités prévisionnelles de financement de l'opération d'aménagement échelonnées dans le temps

Celles-ci constituent le plan de financement de l'opération échelonné au fur et à mesure de l'avancement des tranches de travaux. En l'espèce, les modalités prévisionnelles de financement font apparaître que le bilan d'aménagement de l'opération est équilibré.

Le montant total des dépenses estimées pour réaliser l'opération d'aménagement s'élève à une somme de 21.242.531 € HT. Ce montant comprend les dépenses pour : le foncier, les honoraires techniques (études), les travaux d'aménagement, les frais généraux (dépenses liées aux actions de communication et de commercialisation, les frais financiers, de gestion et de provisions diverses, les frais de démolition, sondages, etc., les participations aux équipements publics etc.

Le bilan est équilibré par les recettes issues des cessions de charges foncières à hauteur de 16.830.200 € HT ainsi que des subventions et participations pour 4.412.331 € HT.

11-Cessions Terrains	16 830 200
20-Participations Subventions	4 412 331
Sous-total produits	21 242 531
10-Acquisitions	-6 932 456
20-Etudes Techniques Diverses	-1 287 119
20-Etudes	-195 170
30-Travaux	-9 118 446
40-Honoraires sur Travaux	-301 135
40-Impôts et Taxes	-40 000
40-Participations	-327 143
50-Frais Divers	-148 385
70-Frais Financiers	-817 020
90-Société-Imputations de Charges	-2 075 657
Sous-total charges	-21 242 531



VU le Code Général des Collectivités Territoriales ;

VU le Code de l'urbanisme, notamment son article L.300-1 relatif aux opérations d'aménagement, ses articles L.311-1 et suivants ainsi que R.311-1 et suivants relatifs aux zones d'aménagement concerté ;

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles R.311-6 et suivants relatifs au dossier de réalisation ;

VU la délibération n° 21/115 en date du 5 octobre 2021 par laquelle le conseil municipal a défini les objectifs et les modalités de la concertation préalable à la création d'une ZAC conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme ;

VU la délibération n° 23/24 en date du 21 mars 2023 par laquelle le conseil municipal a dressé le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC de la Sabla ;

VU la délibération n° 23/25 par laquelle le conseil municipal a approuvé les modalités de participation du public par voie électronique (PPVE) :

VU délibération n° 23/33, du 23 mai 2023, le conseil municipal a approuvé le bilan de la PPVE préalable à la création de la ZAC et approuvé le dossier de création de la ZAC de La Sabla ;

VU la délibération n° 23/34 du 23 mai 2023, par laquelle le conseil municipal a décidé de concéder l'opération d'aménagement au profit de la SPL ARAC OCCITANIE ;

VU la délibération n° 24/12 du 23 janvier 2024, par laquelle le conseil municipal a déclaré d'intérêt général le projet d'aménagement de la ZAC de la SABLE, approuvé les modalités de prise en compte des réserves émises par le commissaire enquêteur tant sur le dossier de DUP que sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, émis un avis favorable au dossier de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du document d'urbanisme suite au rapport du commissaire enquêteur et sollicité de Monsieur le Préfet l'obtention de l'arrêté de déclaration d'utilité publique valant mise en compatibilité au bénéfice de la SPL ARAC OCCITANIE ;

VU l'arrêté préfectoral en du 22 avril 2024, déclarant d'utilité publique les travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC et emportant approbation de la mise en compatibilité du PLU de la commune ;

VU l'information de la MRAE du 11 juillet 2024 ;

VU la délibération portant approbation du Programme des Équipements Publics à réaliser dans la ZAC de la Sabla ;

VU les pièces du dossier de réalisation de la ZAC de La Sabla ;

VU l'avis de la Commission Urbanisme et Aménagement du Territoire réunie le 26 août 2024 ;

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

- D'approuver le dossier de réalisation de la ZAC de la Sabla comprenant les documents énumérés dans l'exposé dont un exemplaire est annexé à la présente délibération ;
- De préciser que la décision du conseil municipal d'approbation du dossier de réalisation ne prendra effet qu'après la mise en œuvre des mesures de publicité qui lui sont propres eu égard à l'article R.311-9 du Code de l'Urbanisme ;

- De procéder à toutes les mesures d'affichage et de publicité prévues à l'article R.311-9 et R.311-5 du Code de l'Urbanisme. La présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie. Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. Le dossier sera consultable à l'Hôtel de Ville (rue Maubec) et sur le site internet de la ville ;
- D'autoriser Monsieur le Maire ou son représentant à signer tous les documents relatifs à ce dossier.

VOTE

Pour : 25

Contre : 07

Abstention : 00

Ne participe pas au vote : 00

Adopté à la majorité absolue

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

Secrétaire de séance



Mme Eline BELMONTE,

Le Maire



Philippe GUYOT

Date de signature : 05 septembre 2024

REÇU EN PREFECTURE

le 10/09/2024

Application agréée E-legalite.com

Signé électroniquement Le
05/09/2024 à 10:10
par Philippe GUYOT