

DÉPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

TOULOUSE METROPOLE

COMMUNE DE PIBRAC

ZAC DE L'ESCALETTE

ENQUÊTE PUBLIQUE

PORTANT SUR :

- LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE DES TRAVAUX
- L'AUTORISATION AU TITRE DE LA LOI DITE « SUR L'EAU »
- LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE TOULOUSE METROPOLE -
COMMUNE DE PIBRAC -
- LA DETERMINATION DES PARCELLES A DECLARER CESSIBLES

Du 1^{er} septembre au 3 octobre 2014

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Octobre 2014

Henri PONS
Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

1- RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE	3
2- OBSERVATIONS COMMUNES AUX 4 VOLETS DE L'ENQUETE.....	3
21– Les principes d'aménagement de la ZAC.....	3
22– Les conditions prévisibles d'aménagement de la ZAC	4
23- Présentation des documents soumis à l'enquête publique	5
24- Le déroulement de l'enquête.....	6
3 – AVIS DU COMMISSAIRE SUR LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE	7
31 - Les inconvénients.....	7
32 - Les avantages	9
4- AVIS DU COMMISSAIRE SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU	12
5- AVIS DU COMMISSAIRE SUR L'ENQUETE PARCELLAIRE.....	13
6- AVIS DU COMMISSAIRE SUR LA DEMANDE AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU... 	14
7- CONCLUSIONS SUR L'ENSEMBLE DU DOSSIER.....	15

1- RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUETE

Le projet de création de ZAC « Parc de l'Escalette » est porté par la Communauté Urbaine Toulouse Métropole qui a confié à la Société OPPIDEA les démarches d'aménagement. Le projet couvre une emprise d'environ 48 ha dans un secteur déjà partiellement bâti sur la commune de Pibrac.

Cette ZAC est inscrite au SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine avec une vocation d'accueil d'activités artisanales, industrielles et tertiaires ainsi que de l'habitat (150 logements dont 30 % de sociaux).

Elle devrait créer environ 725 emplois.

Le périmètre de la ZAD a été instauré par arrêté préfectoral du 22 décembre 1999, sur un périmètre quasiment équivalent à celui du projet de ZAC actuel ;

L'enquête environnementale unique comprend quatre objets :

- l'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC du parc de l'Escalette,
- les incidences sur la ressource en eau des mêmes travaux,
- la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole -commune de Pibrac-,
- la détermination des parcelles constituant l'emprise de l'opération.

Dans le cadre de ses conclusions, un avis du commissaire est requis pour chacune de ces 4 volets regroupés au sein de l'enquête unique.

2- OBSERVATIONS COMMUNES AUX 4 VOLETS DE L'ENQUETE

21- Les principes d'aménagement de la ZAC

Selon les documents soumis à enquête, l'aménagement de ce secteur doit répondre à 3 objectifs:

- 1- Rapprocher les zones d'emplois des habitants pour limiter les migrations ;
- 2- Proposer une offre de logements diversifiée ;
- 3- Renforcer l'attractivité de la commune.

La commune de Pibrac, 8091 habitants en 2010, connaît en effet un faible accroissement de la population (8.8% en 10 ans) et, seulement 18% de sa population active travaille sur place. Cette commune peut être considérée comme une « cité dortoir », attirant surtout une population aisée composée de cadres travaillant sur Toulouse (15 km) ou sur le pôle aéronautique de Blagnac (10 km).

Le 1^{er} objectif de rétablir l'équilibre habitat-emploi et réduire par là même les migrations de travail paraît pertinent.

Concernant le 2^{ème} objectif, on observe que Pibrac se caractérise par un parc de logements peu diversifié, avec une dominante de propriétaires occupants surtout des pavillons. Le parc locatif, privé et social, s'avère par contre peu développé (9,2%).

Le projet de la ZAC du Parc de L'Escalette s'inscrit donc dans une logique de rattrapage de logements locatifs sociaux, en cohérence avec la loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain). Il est soutenu par la dynamique de la Communauté Urbaine Toulouse qui privilégie un rééquilibrage à la périphérie sur les communes qui n'ont pas encore atteint les exigences posées par la loi SRU.

Par ailleurs la commune possède les équipements suffisants pour accueillir de nouveaux habitants.

Sur le plan économique le SCoT de l'agglomération Toulousaine, a inscrit le site de l'Escalette « pôle secondaire de la ville intense à développer » qui représente 6 pixels économiques dédiés avec une densité estimée de 25 emplois par hectare.

La vocation de la ZAC du Parc de L'Escalette se veut donc économique à 92%, les 8% restants sont consacrés à de l'habitat. Sur la base de ce ratio de 25 ha par hectare, ce projet serait susceptible de créer 725 emplois.

Le commissaire considère ce rééquilibrage du rapport « habitat/emploi » absolument nécessaire tout en se montrant quant au niveau de création d'emplois prévu qui dépend essentiellement de la conjoncture économique, de la nature des activités envisagées et de la concurrence des zones industrielles existants à proximité et non pas proportionnel à la superficie de la zone.

22– Les conditions prévisibles d'aménagement de la ZAC

Le parti d'aménagement retenu par le porteur du projet répond aux enjeux suivants :

- structurer le parc d'activités de part et d'autre de la RN 124, en créant un bouclage de desserte interne et plusieurs points d'accès extérieurs ;
- retraiter la RN 124 en boulevard urbain de façon à créer une transition entre le futur parc d'activités, les projets des communes environnantes et les quartiers pavillonnaires actuels ;
- Proposer en transition avec les quartiers d'habitats existants quelques logements individuels ou intermédiaires, et localiser les collectifs à proximité des activités et de la route nationale ;
- intégrer le parc d'activités dans le paysage ;
- proposer un découpage en macro-lots qui offre une souplesse dans la répartition du programme sur la zone.

Le souci du porteur du projet d'intégrer cette zone à vocation essentiellement artisanale à l'environnement existant est jugé positif notamment sur le plan de l'urbanisation qui devrait être organisée sur la base d'une transition progressive entre l'habitat pavillonnaire existant et une densité plus forte le long de la RD 124.

Par ailleurs les préoccupations environnementales constituent un élément positif de ce projet notamment les propositions de préservation concernant :

- Les milieux naturels et les équilibres biologiques ;
- La ressource en eau et la prévention des pollutions ;
- La qualité des sites et des paysages ;
- La qualité de l'air, le climat et l'énergie ;
- La diminution des nuisances sonores.

Le commissaire partage l'avis de l'Autorité Environnementale qui conclue que « l'étude d'impact est suffisamment développée pour permettre à l'ensemble des parties prenantes d'apprécier la qualité du projet au regard de l'environnement du site d'implantation ». En particulier, la seule plante protégée la « Rosa gallica » sera transférée sur une zone mieux protégée qui réunit les conditions écologiques favorables au maintien de cette espèce.

Il regrette, comme elle, la dispersion de l'information environnementale sur plusieurs documents, ce qui nuit à la lisibilité du dossier, mais prend acte du fait que les incidences du projet sont négligeables et ne remettent pas en cause la conservation des populations locales notamment le Milan noir et le lézard vert.

D'une manière générale le principe tendant à rechercher à concilier, activité, habitat et voisinage existant, avec les préoccupations environnementales est jugé positif.

23- Présentation des documents soumis à l'enquête publique

Le dossier d'enquête unique comprend :

A- le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, constitué :

- d'une notice explicative de 63 pages ;
- d'un plan de situation ;
- d'un plan général des travaux ;
- des caractéristiques principales des aménagements ;
- de l'appréciation sommaire des dépenses ;
- d'une étude d'impact

B- le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole -commune de Pibrac- constitué :

- de documents relatifs à la procédure ;
- d'une notice explicative ;
- d'un projet d'aménagement et de développement durable ;
- des orientations d'aménagement ;
- des pièces réglementaires (Règlement écrit, règlement graphique, liste des emplacements réservés, listes des éléments du patrimoine à protéger) ;
- des annexes sur le périmètre de la ZAC et sur l'étude urbaine de l'entrée de la ville ;
- une notice sur l'étude d'impact et un résumé non technique synthétique ;
- un formulaire d'évaluation simplifié des incidences Natura 2000.

C- le dossier d'enquête parcellaire, constitué :

- d'un plan parcellaire ;
- d'un état parcellaire ;
- d'une liste des propriétaires

D- le dossier de demande d'autorisation établi au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement, dit « loi sur l'eau » constitué :

- d'une étude sur le rejet des eaux pluviales ;
- d'une étude géologique ;
- du plan du réseau hydrographique actuel ;
- d'un plan de voirie et de découpage des lots ;
- d'un plan des réseaux humides ;
- des études d'impact

La composition du dossier est conforme aux dispositions des articles R 123 du Code de l'environnement et de l'article 6 du décret 85-453 du 23 avril 1985.

24- Le déroulement de l'enquête

L'enquête publique concernant le projet d'aménagement de la ZAC du « Parc de L'Escalette » s'est déroulée dans des conditions de légalité. La procédure a été respectée au cours de toutes les phases : concertation préalable, délais, publicités légales, date d'ouverture de l'enquête, ponctualité et tenue des permanences, accueil du public, procès-verbal, clôture de l'enquête, mise en sécurité des registres.

Les relations du Commissaire avec le porteur du projet, les principaux acteurs et les personnes reçues sont demeurées correctes et productives, chacun faisant preuve de sérénité et de courtoisie.

Le porteur de projet a respecté les préconisations et a pris en compte les observations et les avis émis par les personnes publiques associées

Pour ce qui concerne l'information et la participation des particuliers, cinq permanences ont été assurées par le commissaire enquêteur. L'enquête a donné lieu :

- 47 annotations ont été enregistrées sur les 4 registres déposés dans les mairies des communes de Pibrac, Colomiers et Léguevin ainsi que au siège de la Communauté Urbaine de Toulouse Métropole.
- 27 personnes ont été reçues
- 1 annotation a été enregistrée sur le site internet de la préfecture.

L'enquête a suscité manifestement l'intérêt des propriétaires notamment des riverains. Elle n'a pas fait apparaître d'opposition particulière et marquée de l'opération, les principales remarques ayant trait au mode opératoire et surtout aux conséquences susceptibles de les concerner personnellement.

(Voir détail § 52 du rapport)

*Le porteur de projet a apporté une réponse individuelle à toutes ces questions.
(Voir détails § 42 du rapport principal).*

Le Commissaire Enquêteur considère ces réponses pertinentes, en insistant cependant sur la nécessité de respecter l'ensemble des dispositions prévues pour limiter - sinon éviter - les nuisances par rapport aux habitations existantes (éloignement des activités les plus polluantes, hauteurs des bâtiments à construire, haies végétales.

3 – AVIS DU COMMISSAIRE SUR LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE.

La création d'une ZAC doit répondre à l'impératif de l'utilité publique ;

Comme cette notion n'est pas définie dans les textes législatifs ou réglementaires, le commissaire s'est interrogé pour traiter le cas particulier de la ZAC des « Parc de l'Escalette » :

- sur son fondement juridique et sociologique ;
- sur l'existence d'intérêts particuliers qui auraient pu prévaloir sur l'intérêt général ;
- sur le bilan « coût / avantage » pour la société civile.

→ Concernant le premier point, le commissaire considère que les conditions juridiques de création de cette ZAC ont été respectées, elles n'ont, par ailleurs, pas été véritablement contestées durant l'enquête. La programmation de l'évolution de l'urbanisme relève de la responsabilité des collectivités locales initiatrices du projet à qui il appartient d'établir des projets d'évolution de leur territoire à court et moyen termes de façon à satisfaire le développement et le bien-être des générations actuelles sans compromettre les besoins de la postérité.

→ Sur le 2^e point, il n'a pas décelé - et on ne lui a pas signalé - de conflits d'intérêts crédibles susceptibles de remettre en cause l'utilité publique du projet.

→ Enfin, sur le 3^e point, il s'est surtout attachée à établir un bilan « coût / avantage » pour apprécier si l'opération se traduira à terme par un déficit ou par un bénéfice pour la collectivité.

Pour ce faire, et s'agissant d'un projet à moyen terme (10 ans environ), le Commissaire a établi ce bilan sur la base du contexte environnemental actuel, n'étant pas en mesure de prévoir des évolutions ou des prévisions, notamment économiques, sur cette période. Il a donc cherché à faire la balance entre les inconvénients relevés notamment par les opposants et les avantages rapportés par les partisans et le porteur du projet.

Pour quantifier sa propre appréciation, il a pondéré chacun des critères retenus sur une échelle de 1 à 5 de niveau « faible » à « important ».

31 - Les inconvénients

311- Atteinte à la propriété privée

Toute création de ZAC est une atteinte à la propriété privée puisqu'elle prive tout détenteur de ce droit de disposer librement de ses biens. Il convient donc de déterminer si cette atteinte est excessive par rapport à l'intérêt général qu'on est en droit d'attendre.

Dans le cas présent, on note que l'opération ne touche que 21 propriétaires fonciers (y compris les associations et sociétés) dont 4 sont agriculteurs, pour un gain prévisionnel d'environ 725 emplois.

S'agissant d'une zone agricole, cette opération se traduit, par contre, par le dessaisissement d'un outil de production important, qui, cependant, n'entraîne pas véritablement un transfert de population active.

De ce fait, cet inconvénient est estimé à 2 par le Commissaire sur une échelle de 5.

312- La consommation de terres agricoles

Le site de cette ZAC constitue une des dernières enclaves non urbanisées du plateau au croisement des vallées du Courbet et de l'Aussonnelle. A noter que la commune de Pibrac a vu sa surface agricole utile (SAU) progresser de 50 % de 2000 à 2010 alors que le nombre d'exploitation a baissé de 18 % en passant de 22 à 18 exploitations durant la même période.

La partie sud de la future ZAC est occupée par trois propriétaires terriens. Il apparaît également que 26 ha de cultures déclarées à la PAC sont impactés par cette ZAC de 48 ha.

La chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne a donné un avis favorable en attirant cependant l'attention des autorités sur la nécessité de concevoir au niveau régional une urbanisation moins consommatrice d'espaces agricoles.

Compte tenu de la situation particulière de la commune de PIBRAC, Le commissaire enquêteur évalue cet inconvénient à 2 sur une échelle de 5.

313- Atteintes à l'environnement naturel

L'aménagement de cette zone est soumis à une évaluation des incidences Natura 2000 en application de l'art. R.414 -19- 13 qui conclue compte tenu de la nature, de la localisation et des influences potentielles du projet que ce dernier n'aura pas d'effets notables sur les sites Natura 2000.

Les études d'impacts concernant :

- l'alimentation en eau potable et au traitement des eaux usées ;
- les sites et paysages ;
- l'énergie, le climat et la qualité de l'air ;
- les nuisances sonores ;

ont reçus un avis favorable de la part de l'Autorité Environnementale sous réserve de quelques améliorations à apporter à un projet répondant globalement aux exigences écologiques.

Par ailleurs, l'objectif affiché du porteur de projet est de développer une démarche environnementale sur l'ensemble de la vie du parc d'activités dans le respect des riverains.

Le Commissaire estime que cette atteinte devrait être mineure à terme, compte tenu des mesures prévues sur une zone en partie urbanisée, et l'évalue donc à 1 sur 5.

314- Nuisances et inconvénients d'ordre social et économique

Tout aménagement d'un secteur d'activité est susceptible d'entraîner des inconvénients lors:

- de sa réalisation (nuisances sonores notamment...) ;
- de son fonctionnement (trafic routier notamment...).

Les nuisances liées à la réalisation des travaux - temporaires par essence - ne devraient perturber qu'un nombre limité de résidents de proximité. Le maître d'ouvrage assure vouloir prendre toutes les dispositions pour les limiter au maximum.

Les préjudices consécutifs à la gestion quotidienne de la future zone devraient se traduire par un trafic routier certes, accru, par rapport à la situation actuelle mais nettement inférieure à la circulation antérieure à la mise en service de la déviation de la ville de LEGUEVIN.

Par ailleurs, l'objectif affiché du porteur de projet est de créer une transition entre le futur parc d'activités et les quartiers d'habitats existants en reportant les activités les plus polluantes sur la partie sud de la RD 124.

Cet ensemble de nuisances est évalué à 2 sur 5 par le Commissaire

32- Les avantages

321 - Création d'une zone d'activité excentrée par rapport à l'agglomération toulousaine

La commune de Pibrac peut être qualifiée de cité dortoir. L'objectif recherché pour cette ZAC est de rétablir l'équilibre « habitat-emploi » c'est à dire tenter de réduire les déplacements en rapprochant les zones d'emploi des habitants.

Le site a été retenu en raison de ses opportunités géographiques : proximité de l'agglomération toulousaine ; accessibilité routières ; territoire plat avec une faible densité d'habitation.

Le commissaire enquêteur considère cet objectif pertinent. Il estime que la création d'un pôle d'activité à l'extérieur de Toulouse et sa proche banlieue est à terme une évolution souhaitable pour « décongestionner » cette dernière et offrir des emplois de proximité aux habitants du territoire. Le site retenu possède en effet des atouts géographiques incontestables.

Il évalue cette avancée notamment pour l'avenir des générations futures à 3 sur une échelle de 5

322- Création d'emplois de proximité

Le projet prévoit la création, à terme, de 725 emplois selon le mode de calcul retenu par le Scot qui se base uniquement sur le ratio de 25 emplois à l'hectare.

Le commissaire émet des doutes quant à la fiabilité d'un ratio qui consiste à apprécier le nombre d'emplois au seul critère de la superficie, la création d'emploi étant surtout liée à la conjoncture économique à la demande et à la nature des activités qui y seront implantées.

Il admet néanmoins que cette opération sera nécessairement créatrice d'emplois par rapport à la situation actuelle :

- dans un premier temps pour le BTP local en matière de travaux d'aménagement,
- ensuite pour le fonctionnement des activités artisanales qui s'y installeront.

La cible désirée par le porteur de projet d'attirer une activité locale d'artisanat, de petites industries de logistique et de services est conforme à la tendance actuelle et ne rentre pas en concurrence avec les autres zones d'activités voisines plus axées sur l'industrie aéronautique ou le commercial. Elle devrait surtout profiter aux populations locales et inciter également les employés spécialisés de résider dans une région agréable et participer ainsi à son essor économique.

Cette offre s'inscrit également dans une volonté d'être complémentaire et non concurrentiel au tissu local notamment dans les parcs d'activités existants.

Le commissaire ne peut qu'approuver ce positionnement économique des activités mais se pose la question de savoir - comme de nombreuses personnes reçues - si celui-ci est véritablement réaliste en cette période de très faible croissance. Il admet cependant que les terrains disponibles dans les autres parcs d'activités de la région ne répondent pas à cette cible artisanale.

En tout état de cause cette zone devrait créer plus d'emplois que si elle était maintenue dans la situation actuelle.

Le Commissaire pondère le critère « emplois » à 3 sur 5.

323- Bilan financier de l'opération

Le coût financier doit s'apprécier par rapport :

- au bilan « recettes / dépenses » sur la durée de l'opération ;
- aux capacités financières du donneur d'ordre.

Les données produites par le porteur du projet peuvent se résumer en matière de bilan hors taxes comme suit :

<i>Nature des dépenses</i>	<i>Coût € HT</i>	<i>Pourcentage</i>
- Etudes	805 000 €	3.4 %
- Acquisitions foncières	7 915 283 €	33.2 %
- Travaux et maîtrise d'œuvre	10 791 311 €	45.2 %
- Equipements publics	421 267 €	1.8 %
- Frais divers (gestion, financiers...)	3 922 187 €	16.4 %
TOTAL	23 855 048 €	100.0 %

<i>Nature des recettes prévisibles</i>	<i>Recettes € HT</i>	<i>Pourcentage</i>
-Cessions terrains aménagés pour l'artisanat	17 953 048 €	75.3 %
-Cessions terrains pour le logement	5.574 000 €	23.4 %
-Participations des constructeurs	328 000 €	1.3 %
-Autres produits de gestion	0 €	0 %
-Participation du concédant	0 €	0 %
-Subventions et autres	0 €	0 %
TOTAL	23 855 048 €	100.0 %

Il ne s'agit que d'une présentation de données générales, mais elle permet d'affirmer que cette opération s'avèrera globalement rentable financièrement dans les conditions programmées et sur la période prévue.

On observe par ailleurs, que d'après les données fournies par le porteur de projet, le coût d'investissement de cette opération va générer un besoin de financement maximal de 6 millions d'€. Or le besoin global de financement l'OPPIDEA est actuellement de 168 millions €, il bénéficie de plus de conditions particulières - garanties à hauteur de 80 % par la Communauté Urbaine de Toulouse Métropole.

Les possibilités de portage de ce financement semblent donc assurées.

Enfin, cette opération devrait générer des recettes fiscales pour les collectivités locales, étant fait observé que ce projet ne bénéficie d'aucune subvention particulière.

Compte tenu de tous ces éléments, le commissaire considère la rentabilité financière de cette opération comme un avantage pondéré positivement 3 sur une échelle de 5.

324- Les choix d'aménagement

Le choix d'aménagement se veut ambitieux pour intégrer le projet dans une qualité d'environnement, innovante pour une zone d'activité. Il s'agit de minimiser les impacts négatifs et d'offrir aux utilisateurs et aux riverains un cadre de vie agréable. Ainsi, un effort sera consenti pour les déplacements doux ainsi que pour la préservation de l'identité paysagère, à inscrire dans le cahier de charges destinées aux opérateurs. A noter également le souci de protéger les espèces protégées notamment une zone de compensation a été mise en place pour protéger la « rosa gallica ».

Le Commissaire insiste sur la nécessité de respecter l'ensemble des dispositions prévues et pondère ce critère « choix d'aménagement » à 2 sur 5.

525- Bilan coûts / avantages

Le bilan coût / efficacité peut se résumer sous la forme du tableau ci-après, après avoir sélectionné ce que le commissaire a jugé comme étant les critères prépondérants, tout en admettant le caractère subjectif d'une telle notation ; le coût pouvant être assimilé aux arguments des opposants au projet, les avantages à ceux des partisans et du pétitionnaire :

<i>Inconvénients</i>	<i>Poids</i>	<i>Avantages</i>	<i>Poids</i>
1. Atteinte à la propriété privée	2	1. Création d'une zone d'activité excentrée	3
2. Consommation de terres agricoles	2	2. Créations d'emplois de proximité	3
3. Atteinte à l'environnement	1	3. Bilan financier	3
4. Nuisances et inconvénients d'ordre social et économique	2	4. Choix d'aménagement	2
<i>TOTAL</i>	7	<i>TOTAL</i>	12

Le bilan s'avère donc positif et le Commissaire Enquêteur donne un avis favorable au volet Déclaration d'Utilité Publique. Il note que cette utilité publique n'a pas été véritablement remise en cause durant l'enquête.

4- AVIS DU COMMISSAIRE SUR LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

Dans ce type de procédure, la mise en compatibilité des PLU des communes est directement conditionnée par la déclaration d'utilité publique prononcée sur un projet. Conformément aux articles L.123-14 et -23 du code de l'urbanisme, la proposition de mise en compatibilité, ses modalités et les modifications qu'elles entraînent sur le document d'urbanisme, sont soumises à un examen conjoint par les services de l'Etat, les communes concernées et les personnes publiques associées.

Au cas présent, cet examen a eu lieu le 4 juin 2014 en préfecture de Haute-Garonne pour la mise en compatibilité du PLU de Pibrac

Il convient de rappeler que la commune de PIBRAC est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par Délibération du Conseil Municipal du 03 avril 2003 et qu'il a fait l'objet de:

- de 2 modifications, approuvées par délibération du conseil municipal du 27/07/ 2006 et du 08 /03/ 2007.
- de 3 révisions simplifiées approuvées le 8 mars 2007 et le 22 juin 2009 conjointement par délibération du Conseil Communautaire.

L'intégration de la ZAC du Parc de l'Escalette dans le PLU passe par l'ouverture à l'urbanisation de la zone IV AU destinée à ce projet. Pour cela, il est nécessaire de modifier différents documents :

- Modification du PADD pour tenir compte de l'évolution du programme en reformulant certaines indications et création d'une orientation d'aménagement.
- Modification du règlement du PLU.
- Adaptation du document graphique.
- Modification de la liste des emplacements réservés : L'emplacement réservé n°35 qui se situe dans le périmètre de la ZAC sera supprimé, compte tenu de l'abandon du projet de déchetterie.
- Modification de la liste des éléments du patrimoine et de paysage à protéger au titre du L123-1-5 7°

Cette mise en compatibilité n'a pas soulevé de problème particulier de la part des participants à la réunion du 4 juin 2014. Ils se sont contentés de rappeler les observations qu'ils ont émises en tant que personnes publiques associées.

A noter que Toulouse Métropole m'a signalé deux erreurs matérielles sur le projet d'orientation d'aménagement concernant plus spécialement les planches 4 et 5 et qui pourraient avoir ultérieurement des incidences sur l'instruction des permis de construire. Ces erreurs matérielles ont été immédiatement corrigées par l'OPPIDEA par remplacement des documents erronés.

Le commissaire constate que, d'une façon générale, rares sont les remarques du public à propos de ces mises en compatibilité ont été rares. Ce dernier considère probablement qu'il s'agit d'une démarche uniquement administrative; en ignorant que ces opérations engagent l'avenir de leur environnement communal.

Considérant que les textes réglementaires ont été correctement appliqués et que les mesures à prendre sur le périmètre du projet sont conformes à l'intérêt général, le Commissaire Enquêteur soussigné, émet un avis favorable au processus de mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole – commune de Pibrac.

5- AVIS DU COMMISSAIRE SUR L'ENQUETE PARCELLAIRE.

Le dossier d'enquête parcellaire est composé conformément aux dispositions de l'article R. 11-19 du code de l'expropriation à savoir :

- Un plan parcellaire régulier des terrains et bâtiments ;
- La liste des propriétaires établie à l'aide d'extraits des documents cadastraux délivrés par le service du cadastre ou à l'aide des renseignements délivrés par le conservateur des hypothèques.

Cette enquête parcellaire concerne 41 parcelles dont 15 de plus de 1 hectare.

Les propriétaires impactés par le périmètre de la ZAC, ont été correctement identifiés et informés par voie légale des modalités du projet et de la procédure débouchant sur l'acquisition de ces parcelles.

Les états parcellaires sont conformes aux normes en vigueur, notamment l'identification des biens et des personnes ainsi que les origines de propriétés mentionnés respectent les règles de publicité foncière.

Avant cession il conviendra cependant d'actualiser l'ensemble de ces données.

Considérant que les textes réglementaires ont été correctement appliqués dans le périmètre du projet, le Commissaire Enquêteur émet un avis favorable à l'enquête parcellaire.

6- AVIS DU COMMISSAIRE SUR LA DEMANDE AU TITRE DE LA LOI SUR L'EAU

Ce sous-dossier rédigé conformément au décret de procédure n°2006-880 du 17 juillet 2006 comporte :

- une « notice explicative »
- un plan du réseau hydraulique actuel,
- un plan de découpage des lots,
- un plan de gestion des eaux pluviales

Le dossier contient :

- l'étude d'impact et une notice complémentaire actualisant les données ;
- Plusieurs annexes ;
- La demande de dérogation au titre de l'art. L.411-1 du code de l'environnement ;

Cette demande de dérogation a été requise au titre des articles L.214-1 à 6 du Code de l'environnement.

Ce dossier est jugé complet puisqu'il compte toutes les pièces fixées par l'article R 214-6 du Code de l'environnement.

L'étude respecte également les dispositions de l'article R 122-5 du Code de l'environnement, en ce qui concerne l'articulation avec le SDAGE « Adour-Garonne ».

Au regard du volet « Natura 2000 » le projet de ZAC est situé à 8 km du site « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » et 11 km du site « Garonne Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste ».
L'analyse du dossier montre qu'il n'a pas d'incidence directe ou indirecte susceptible de remettre en cause le niveau des populations, ni l'état de conservation des habitats des espèces communautaires au niveau du périmètre.

Cette position est partagée par les services de la Préfecture de la Haute Garonne.

Les mesures de surveillance, d'entretien et d'intervention ont été abordées et n'appelle pas d'observation particulière.

Considérant que les textes réglementaires ont été correctement appliqués et que les mesures à prendre sur le périmètre du projet « ZAC du parc de l'Escalette » sont conformes à l'intérêt général, le Commissaire Enquêteur soussigné, émet un avis favorable au dossier « demande au titre de la loi sur l'eau » – commune de Pibrac.

7- CONCLUSIONS SUR L'ENSEMBLE DU DOSSIER

Le Commissaire considérant que,

- le projet a été élaboré dans le respect des grands principes en matière d'aménagement et de développement préconisés notamment par les Codes de l'Urbanisme et de l'Environnement et avec le souci de maîtriser l'évolution démographique, économique et environnementale de la collectivité;
- l'enquête publique a été réalisée conformément aux lois, décrets, et textes réglementaires et dans les conditions fixées par un arrêté du Préfet de la Haute Garonne en date du 18 juin 2014
- le projet est compatible avec les documents et outils d'aménagement supra communaux ;
- l'urbanisation projetée est maîtrisée en respectant l'équilibre entre les zones urbanisées, a vocation économique ou agricoles et les espaces naturels;
- le dossier soumis à l'enquête est complet et compréhensible par le public ;
- les conditions de publicité et d'accueil du public pour la consultation des documents ont été correctement assurées conformément aux textes en vigueur.

Donne un AVIS FAVORABLE aux quatre objets de l'enquête environnementale unique :

- **l'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC du parc de l'Espelette ;**
- **les incidences sur la ressource en eau sur les mêmes travaux ;**
- **la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole –Commune de Pibrac- ;**
- **la détermination des parcelles à déclarer cessibles.**

Fait Toulouse le 28 octobre 2014
Le Commissaire Enquêteur,

Henri PONS