

Département de la Haute-Garonne

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

PROJET D'AMENAGEMENT DU SECTEUR PE D'ESTEBE-BELLE ENSEIGNE SUR LES COMMUNES DE CUGNAUX ET DE VILLENEUVE-TOLOSANE

Maître d'ouvrage : Toulouse Métropole

Du 04 septembre 2019 au 04 octobre 2019

CONCLUSIONS ET AVIS

Commissaire Enquêteur : Didier CANCE
Fonctionnaire honoraire de l'Etat
170 rue du commandant Blanché
81000 Albi

Les demandes, la procédure

Toulouse Métropole, et les communes de Cugnaux et Villeneuve-Tolosane souhaitent créer un nouveau quartier de part et d'autre de la limite de ces deux communes.

Ce quartier comprendrait un équipement de regroupement des forces de gendarmeries de l'ouest toulousain, bureaux et logements de fonction, auquel viendrait s'accoler plusieurs lots d'habitations, alliant qualité architecturale, diversité et mixité.

Ce projet s'inscrit dans les orientations du SCOT de la grande agglomération toulousaine et sa réalisation est prévue dans la cadre d'une mise en compatibilité du PLUi-H de Toulouse Métropole récemment approuvé (avril 2019).

Les premières études relatives à ce projet datent de 2011, et finalement Toulouse Métropole invitait, le 6 octobre 2016, le Préfet de Haute-Garonne à procéder à la création d'une ZAD sur ce secteur afin d'engager un processus de maîtrise foncière.

Ce projet important, puisqu'il comporte des bureaux et 450 logements au total, est a priori susceptible d'impacter l'environnement ; il doit donc faire l'objet d'une évaluation environnementale, (L.122-1 du Code de l'Environnement) et donc d'une enquête publique environnementale (L.123-1 à L.123-9 du CE). L'étude d'impact, doit être soumise, pour avis, à la Mission Régionale d'Appui à l'Autorité environnementale (MRAe), et aux collectivités concernées.

Et la loi relative à la démocratie de proximité du 27 février 2002, reprise dans l'article L.126-1 du Code de l'Environnement prévoit que, lorsqu'un tel projet public d'aménagement fait l'objet d'une enquête publique en application du Code de l'Environnement, le responsable de ce projet, Toulouse Métropole en l'occurrence, se prononce, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de l'opération projetée.

Pour assurer la réalisation du projet, TM doit devenir propriétaire des terrains nécessaires à l'implantation des bâtiments du lot gendarmerie, qu'il recédera ensuite à l'Etat, et des équipements de voirie et d'espaces verts qu'il conservera pour gestion.

Il sollicite donc du Préfet qu'il se prononce, par arrêté, après l'enquête publique, et après qu'il se soit lui-même prononcé par déclaration de projet sur l'intérêt général de l'opération, dans un délai de 6 mois, sur l'utilité publique du projet.

Cette déclaration d'utilité publique doit elle-même faire l'objet d'une enquête publique prévue par le code de l'expropriation.

Le périmètre du projet étant parfaitement défini, et la recherche des propriétaires des terrains à acquérir ayant abouti, TM sollicite également de la préfecture la signature d'un arrêté de cessibilité des terrains après la tenue d'une enquête parcellaire conjointe avec celle de DUP.

TM pourra alors devenir propriétaire des terrains nécessaires à la réalisation de ce projet, par acquisition à l'amiable par l'intermédiaire de l'Etablissement Public Financier Local, ou par expropriation en cas d'échec des négociations.

Enfin, la Déclaration d'utilité publique emportera approbation des nouvelles dispositions du PLUi-H, soumises pour avis à la même enquête publique, nécessitées par le changement de zone des parcelles concernées par ce projet dans son ensemble (il s'agit de les faire passer d'une zone à urbaniser fermée ou d'une zone naturelle stricte, à une zone à urbaniser ouverte ou à une zone naturelle), par la création, ou la modification, des emplacements réservés pour la réalisation des équipements communs et publics du projet, et enfin pour la création de l'OAP indispensable à l'ouverture à l'urbanisation.

Ce projet devant donc faire l'objet d'enquêtes à plusieurs titres, dont une au moins au titre de l'évaluation environnementale, peut faire l'objet d'une enquête unique au titre de l'article L.123-6 du Code de l'Environnement.

Ces demandes et la mise en œuvre des procédures associées sont justifiées par la nécessité de trouver un site urbanisable à l'aune du SCOT de la grande agglomération toulousaine, pour regrouper les forces de gendarmerie de l'ouest toulousain disséminées sur cinq lieux différents, mais permettant aussi pour assurer son financement d'y associer la réalisation de 350 logements répartis au sein de 6 lots.

Le site retenu répondait à toutes les contraintes que cet équipement spécial exigeait, à savoir, un terrain de 4 ha indépendant et d'un seul tenant, non pollué, dépourvu de servitudes techniques, et situé plutôt proche des centres-villes.

Le préfet de Haute-Garonne, compétent pour déclarer le projet d'utilité publique, et donc approuver les nouvelles dispositions du PLUi-H, et autoriser la cessibilité des terrains d'assiette du projet, peut alors prescrire l'ouverture d'une enquête publique, après avoir demandé au président du tribunal administratif de désigner un commissaire enquêteur pour la diriger.

Motivation, sur la forme

Les modalités d'organisation et de déroulement de l'enquête, prévue par les articles L.123-1 à L.123-19 du Code de l'Environnement, sont fixées par les articles R123-1 à R123-46 de ce même Code.

L'enquête publique permet notamment au public, particulier, institutionnel ou associatif :

- De s'informer sur le projet grâce au dossier mis à sa disposition, mais aussi grâce aux renseignements qui peuvent lui être fournis par le commissaire enquêteur.
- De poser au commissaire enquêteur toutes les questions complémentaires qu'il juge utile pour la bonne compréhension de ce projet.
- De formuler oralement ou par écrit des observations ou des propositions sur le projet.

Elle permet aussi à la personne décisionnaire de prendre sa décision en toute connaissance de cause, notamment avec le rapport et l'analyse de ces observations du public, et l'avis général, personnel et motivé, du Commissaire Enquêteur, personne indépendante et impartiale favorisant l'intérêt général.

L'enquête publique, préalable à la déclaration d'utilité publique potentielle préfectorale de ce projet de création d'un nouveau quartier urbain, valant mise en compatibilité du PLUi-H de Toulouse Métropole, qui s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs du mercredi 4 septembre 2019 au vendredi 4 octobre 2019 a été prescrite par arrêté du préfet de la Haute-Garonne en date du 15 juillet 2019.

Par décision n° E19000111 /31 du 27/06/2019, le Président du Tribunal Administratif de Toulouse m'avait désigné pour conduire cette enquête.

Les conditions dans lesquelles s'est déroulée cette enquête et l'analyse du dossier/projet et des observations du public et des institutions sont détaillées dans le Rapport d'Enquête qui fait l'objet d'un document séparé. Elles sont le fondement de ces conclusions et de l'avis final qui sera donné par le Commissaire Enquêteur sur ces demandes de déclaration d'intérêt général, de cessibilité des terrains d'assiette du projet (pour le lot gendarmerie et les espaces publics), de mise en compatibilité du PLUi-H de Toulouse Métropole, et d'autorisation environnementale du projet Pé d'Estèbe-Belle Enseigne.

En synthèse, et concernant l'enquête, et sans revenir sur tous les points traités dans le rapport, j'ai constaté et peux attester que :

- Le dossier présenté à l'enquête, était parfaitement réglementaire, en ce qu'il comportait toutes les parties requises, spécifiques à chacun des motifs d'enquête, ou au contraire communes, et notamment donc une étude d'impact, et le résumé non technique du dossier, et qu'il n'apparaît manifestement pas à priori de volonté de rétention d'informations de la part du pétitionnaire.

Les dossiers de DUP et parcellaire étaient parfaitement clairs et explicites.

Le dossier de mise en compatibilité du PLUi-H de Toulouse Métropole était également réglementairement complet, avec la description des procédures suivies, les différentes délibérations de la Collectivité relatives à cette mise en œuvre, une note de présentation, et les projets de nouvelles rédactions du rapport de présentation (il s'agit en fait de l'ajout de cette note de présentation) et du règlement.

- La MRAe, qui a émis un avis sur la qualité de cette étude d'impact et la prise en compte de l'environnement, dans le délai qui lui était imparti, a aussi sollicité dans ce cadre des compléments ou précisions et fait quelques recommandations. Le maître d'ouvrage a apporté une réponse écrite à ces demandes, et les deux documents ont fait partie du dossier d'enquête.
- La CDPENAF, réglementairement consultée, a émis un avis défavorable au projet, avis qui a fait l'objet d'une réponse écrite du maître d'ouvrage dans le cadre du mémoire en réponse au PV de fin d'enquête, au terme de l'enquête donc.

- Une importante concertation préalable, dont une réunion publique qui a rassemblé 70 personnes environ, a bien été effectuée, et un bilan fourni, comme l'exige le code de l'urbanisme pour tout projet qui a pour effet de modifier le cadre de vie.
- Une réunion d'examen conjoint des nouvelles dispositions projetées pour le PLUi-H, valant consultation des Personnes Publiques Associées, a bien eu lieu comme en atteste le compte rendu joint au dossier.
- Les dossiers, qui ont été tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les locaux des mairies de Cugnaux et Villeneuve-Tolosane, et au siège de Toulouse Métropole, siège de l'enquête, aux heures d'ouverture habituelles de leurs services, étaient complets et parfaitement conformes à celui qui m'avait été confié. A ces dossiers étaient joints les registres d'enquête réglementaires, ouverts, cotés et paraphés puis finalement clôturés par le commissaire enquêteur. Ont été également joints au dossier, les avis des services consultés, l'arrêté d'ouverture de l'enquête du Préfet de Haute-Garonne, l'avis de publicité de l'enquête et les copies des parutions légales de cette publicité dans la presse locale (pour le dossier officiel au siège de l'enquête). Ces dossiers, également disponibles sur le registre dématérialisé, étaient aussi consultables à la préfecture de Haute-Garonne sur un poste informatique.
- Un registre électronique a été mis à la disposition du public par les services de la préfecture de Haute-Garonne, conformément à l'article R123-9 du Code de l'Environnement.
- Plusieurs réunions téléphoniques de cadrage de l'enquête et de présentation du projet se sont tenues entre les services de la préfecture de Haute-Garonne, le maître d'ouvrage Toulouse Métropole et le commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur a pu, à la suite de ces réunions, effectuer une visite préalable du site du projet et des sites environnants représentatifs de la problématique d'urbanisation de ce secteur de la métropole. Compte tenu de la possible sensibilité de l'enquête, de sa complexité technique, et de la complexité des procédures liées aux enquêtes superposées, et donc aussi à la multiplication du nombre d'interférences juridiques (l'enquête unique n'étant qu'un affichage), ces réunions se sont avérées indispensables à la bonne exécution de l'enquête dans tous ses attendus.
- Des réponses ont été apportées à toutes les demandes de précisions qui ont été sollicitées auprès de M Samuel ROUX, Chef de projet et représentant du maître d'ouvrage, jusques et y compris dans le mémoire en réponse de fin d'enquête.
- La publicité de l'enquête avait été réalisée conformément à la réglementation, avec une publication de l'avis d'enquête dans les annonces légales de deux journaux régionaux, La Dépêche du Midi et le Journal Toulousain, plus de 15 jours avant le début de l'enquête, et dans la première semaine qui a suivi l'ouverture de l'enquête, ainsi que l'affichage de cet avis, en partie constaté par le commissaire enquêteur, puis constaté par huissier, sur site (et un peu au-delà), et dans les accueils des mairies concernées, et sur le site Internet de la Préfecture.
- Les permanences, au nombre de six, ont bien été tenues, comme prévu par l'arrêté d'ouverture de l'enquête, dans des locaux des mairies de Cugnaux et Villeneuve-Tolosane, et de Toulouse Métropole, permettant toute la confidentialité souhaitable. Au vu

de la fréquentation constatée, ce nombre de permanences était surdimensionné, mais les prévisions en la matière sont parfois difficiles à établir.

- Le public, personnes physiques ou morales, a donc peu participé à l'enquête. Onze personnes seulement sont venues rencontrer le commissaire enquêteur au cours de ses permanences, ne déposant donc que 11 contributions orales, et deux sur le registre papier. Le registre dématérialisé n'a reçu aucune contribution. Ces 13 contributions, portaient souvent sur plusieurs points, même si bien sûr on retrouvait souvent les mêmes thèmes, principaux, déjà évoqués lors de la concertation.
- Le SDIS, TEREKA, le SDEHG, la Chambre d'Agriculture, qui ont été sollicités, ont également émis un avis sur le projet. Le SMEAT a émis un avis parvenu après la clôture de l'enquête qui n'a donc pu être pris en compte.
- Les deux communes principalement concernées, ont transmis copie d'une délibération portant avis sur le projet.

Au total, il peut être affirmé que cette enquête s'est parfaitement déroulée d'un bout à l'autre, dans des conditions régulières, et a ainsi autorisé toute la transparence nécessaire à la déclaration potentielle d'utilité publique, à la cessibilité des terrains d'assiette, et à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme, pour la réalisation d'un tel projet. En conséquence, sa portée ne saurait être remise en cause et ses conclusions contestées dans sa forme.

Le commissaire enquêteur, moyennement satisfait de la faible participation du public à cette enquête, ce qui a donc peu contribué à élargir ses connaissances et à lui permettre d'appréhender, dans la confrontation d'idées, les éléments essentiels à prendre en compte pour donner son avis personnel, a néanmoins pu compter sur la disponibilité du maître d'ouvrage pour l'aider à appréhender tous les éléments du volumineux dossier, strictement étudié, et les tenants et aboutissants du projet.

Motivation, sur le fond

Concernant l'analyse du projet, et donc le fond, et toujours en synthèse, il peut être retenu les points déterminants suivants :

- Considérations générales

La population de la métropole toulousaine augmente considérablement chaque année, et la Collectivité territoriale doit donc sans cesse prévoir une amélioration permanente des services publics, et une offre en logements adaptée.

Parmi ces services, ceux de sécurité sont essentiels, au même titre d'ailleurs que ceux relatifs à la santé, l'éducation ou les déplacements, surtout au niveau des grandes métropoles urbaines.

La sécurité de la population toulousaine repose notamment sur une organisation sans faille des services de gendarmerie.

En parallèle, l'offre de logements répondant aux besoins de cette nouvelle population doit désormais être ciblée sur la deuxième, voire troisième, couronne des agglomérations.

Et elle se doit de prendre désormais en compte la problématique du réchauffement climatique, et ses nouvelles exigences fortes de réduction, voire de suppression, de la consommation nette de surfaces agricoles, naturelles ou forestières.

Enfin, ces opérations de mise à niveau de l'offre doivent se faire dans le cadre de budgets contraints pour les collectivités qui en ont la charge.

Considérations particulières pour ce projet

C'est dans ce contexte que les représentants de Toulouse Métropole ont recherché une solution de regroupement sur un seul site des forces de gendarmerie de l'ouest toulousain, pour plus d'efficacité, car aujourd'hui elles sont disséminées sur cinq sites différents. CE site de regroupement doit être, d'une superficie minimale de 4 ha, d'un seul tenant, accessible par deux voies de circulation distinctes, dépourvus de toute servitude technique, et si possible proche des centres-villes.

Compte tenu du coût d'une telle opération pour la collectivité, il était judicieux d'y associer, pour mutualiser ces charges, une opération d'urbanisation, par ailleurs nécessaire et programmée dans les plans de développement de la métropole.

Le site de Pé d'Estèbe-Belle Enseigne, à la limite séparative des communes de Cugnaux et Villeneuve-Tolosane, et qui présentait la particularité, importante, d'être en dent creuse dans l'urbanisation des deux communes, répondait à ces critères et a donc été retenu par Toulouse Métropole comme site projet pour satisfaire à ces objectifs.

Toutes les études relatives à l'évolution ultérieure des documents d'urbanisme, SCOT, PLU des deux communes et PLUi-H par la suite, en cohérence avec le PDU, pouvant confirmer ce choix initial, Toulouse Métropole pouvait enclencher les procédures de réalisation de ce projet.

Le commissaire enquêteur, convaincu par la nécessité, prioritaire, de doter les forces de gendarmerie du secteur ouest de la grande agglomération toulousaine des meilleurs moyens pour faire face à ses missions de sécurité publique, la nécessité d'intégrer, socialement et financièrement, cette nouvelle gendarmerie dans un secteur urbain à construire, et de la pertinence du choix du site de Pé d'Estèbe-Belle Enseigne, qui répond à toutes les exigences évoquées ci-dessus, en conclut donc à priori que cette démarche des représentants de l'Etat (gendarmerie) et des élus à Toulouse Métropole est parfaitement justifiée pour atteindre les objectifs fixés et que l'intérêt général manifeste de son action dans ce cadre-là justifie les demandes

ultérieures de déclaration d'utilité publique et de mise en compatibilité du PLUi-H de Toulouse Métropole.

Certes, le choix de ce site entraînera de fait la disparition de 6 à 8 ha de terres utilisées pour l'agriculture (suivant que l'on compte ou non une friche cultivable mais peut-être pas cultivée), ce qui n'est malgré tout pas énorme, et l'artificialisation de sols pouvant engendrer des inondations, mais en l'absence d'autres sites potentiels, et à condition de réaliser des équipements spéciaux tels que bassin de rétention et noues pour prévenir, à dire d'experts, tout risque d'inondation, le commissaire enquêteur considère que cette opération mérite d'être réalisée, ne serait ce peut être que pour ne pas reporter plus loin de Toulouse et des centre-ville de Cugnaux et Villeneuve-Tolosane cet équipement de gendarmerie et le logement d' un millier supplémentaire de nouveaux habitants.

Les dossiers d'enquête décrivent précisément, pour l'un, la procédure suivie par Toulouse Métropole pour mener à bien ce projet, pour un autre la justification de son utilité publique et le processus mis en œuvre pour concevoir une urbanisation de qualité mixte et variée, pour un autre son impact sur l'environnement, et pour le dernier l'analyse du PLUi-H de Toulouse Métropole et la procédure suivie pour le faire évoluer en direction de ces nouvelles orientations. Néanmoins, de nombreuses observations sur ces projets ont été faites par les instances régulièrement consultées, ou déposées au cours de la concertation préalable, sinon au cours de l'enquête publique. Ces observations ont été analysées en détail dans le rapport du commissaire enquêteur, et peuvent être synthétisées comme suit :

- Ce projet doit se réaliser sur des terrains ayant majoritairement vocation à être urbanisés (classement AUf), identifiés comme zone d'extension urbaine au SCOT, comme le confirme l'avis favorable déterminant du SMEAT (donné au cours de la réunion d'examen conjoint), et dont l'évolution était prévue au PLUi-H de Toulouse Métropole récemment approuvé.

- Ce projet est techniquement facilement réalisable. Le site retenu est suffisamment vaste pour intégrer ce projet de façon paysagère et qualitativement, ce qui permet de faire accepter densité de population et mixité annoncées, considérations moins populaires. Ce site ne supporte aucune servitude technique, ce qui est fondamental, mais qui n'était pas le cas des autres sites potentiels.

- La question des déplacements a bien été prise en compte avec certes un impact sur le trafic routier au débouché immédiat de ce nouveau quartier, qui pourrait augmenter de 50 %, mais à un niveau de base assez bas, ce qui rend cet impact acceptable Il est par contre noté un espoir réel d'amélioration avec le transfert des traditionnels déplacements en véhicules personnels vers des modes doux, vélos ou piétons, avec la création d'équipements spécifiques dans le quartier ou en proximité immédiate (voie verte du canal), ou vers les transports collectifs avec la création toute proche de la ligne 11 du Linéo, et l'aménagement de ses lignes satellites. Et sachant qu'à terme c'est la création du BUCSM, au nord du canal tout proche qui permettra un vrai désenclavement et donc des déplacements facilités.

- L'étude d'impact environnementale, complète et sérieuse, est convaincante de l'impact modéré de cette opération d'urbanisation sur l'environnement, en raison notamment de la faiblesse, à la base, des enjeux environnementaux sur ce site, et des choix d'aménagement retenus, avec de nombreux espaces verts et surtout de la prise en compte des recommandations de la MRAe concernant l'intégration de la zone en friche de Densus jusqu'au canal de Saint Martory dans le périmètre projet, qui permet de la sacraliser en tant que telle. Par ailleurs des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation ont été prévues si nécessaire, et notamment en matière de gestion des eaux, pour éviter tout risque d'inondation. Les impacts subsistants ne sont pas de nature à remettre en cause ce projet.

- L'impact sur l'agriculture, qui doit être traité à part, compte tenu des avis défavorables qu'il a générés, est réel mais très modéré, si l'on considère que les surfaces soustraites à l'exploitation agricole représentent moins de 0.5% des surfaces agricoles exploitées sur le territoire proche des 4 communes alentour, pourtant déjà largement urbaines (cf. étude d'ingénierie agricole BALAS).

La question indemnitaire, qui fera l'objet de discussions entre les parties avec TM qui semble ouvert sur cette question, n'est vraiment pas fondamentale dans la décision à prendre, vu le niveau de son montant.

- Concernant la mise en compatibilité du PLUi-H de Toulouse Métropole, qui était nécessaire, compte tenu du changement de zone des terrains d'assiette du projet, de la mise à niveau de la liste des emplacements réservés, et de l'intégration de l'OAP unique pour ce nouveau quartier, on peut dire que les dispositions proposées respectent un parfait équilibre entre obligations garantissant un certain niveau de prestations et facultés de réalisations originales, ce à quoi on ne peut que souscrire.

Conclusions concernant la demande de déclaration d'utilité publique du projet Pé d'Estèbe-Belle Enseigne.

Compte tenu de ce qui précède, sur la forme et sur le fond, et au terme de cette enquête, étant donné qu'un tel projet doit être :

- Une nécessité pour regrouper les forces de gendarmerie de l'ouest toulousain et ainsi assurer efficacement l'ordre public et la paix sociale.

- Une réponse à un besoin important de logements sur des communes en croissance de population de 5 à 7 % par période quinquennale.
- Une intégration d'un secteur à urbaniser dans son environnement et celui futur du BUCSM
- Une urbanisation respectueuse de l'environnement avec espaces verts et voies de circulation douces, et économe en consommation d'espace

Et étant donné que sur ce projet en particulier

L'analyse bilancielle réalisée et entièrement développée dans le rapport ci-joint (troisième partie, chapitre 1), qui a noté que :

- **L'intérêt général d'une gendarmerie forte au service de la population est évident**
- **La pleine disposition des terrains nécessaires à l'équipement de gendarmerie et aux espaces publics par le maître d'ouvrage TM implique une éventuelle expropriation des riverains qui n'auraient pas accepté une vente à l'amiable**
- **Le bilan coûts/avantages met en évidence que le coût final du projet pour la collectivité ne sera que de 1 M€ grâce au dispositif PUP (Projet Urbain Partenarial), coût plus que raisonnable pour un projet d'une telle envergure et un but aussi important, Par ailleurs l'atteinte à la propriété n'est pas disproportionnée, puisque les propriétaires cédants leurs terrains, en petit nombre et regroupés autour d'une même famille, bénéficieront, du fait de ce projet, de la constructibilité rapide de terrains restant en leur possession. Enfin, et ce n'est pas le moindre des aspects, un impact environnemental très modéré en termes de santé humaine, faune, flore et paysage a été mis en évidence.**
- **La nécessaire mise en compatibilité du PLUi-H respectait toujours les prescriptions et recommandations du DOO du SCOT.**

fait donc apparaître que les avantages de ce projet, sur ce site de P é d'Estèbe-Belle Enseigne, sont nettement supérieurs aux inconvénients que représentent la perte de 0.5% des terres agricoles du secteur Frouzins, Villeneuve-Tolosane, Cugnaux et Tournefeuille, une augmentation du trafic automobile absorbable par les voies existantes réaménagées, une artificialisation des sols contenue et compensée par des équipements de gestion des eaux

Les collectivités locales, qui se sont exprimées, ont toutes les deux donné un avis favorable au projet.

Les services ou les instances consultés ont également émis un avis favorable au projet à l'exception de la Chambre d'Agriculture et de la CDPENAF qui, au cas particulier, défendent de faibles intérêts.

Le public ne s'est pas opposé à ce projet

L'avis final

Compte tenu des appréciations formulées ci-dessus, générales ou plus spécifiques à ce projet, démontrant la pertinence de l'opération projetée, démontrant la régularité de la procédure, validant la solution d'aménagement retenue, dans toutes

ses dimensions y compris donc celles ayant fait l'objet de désaccords, établissant un bilan environnemental positif, et que au total, les avantages que représentent le regroupement des forces de gendarmerie de l'ouest toulousain, et une urbanisation nécessaire, cohérente, qualitative, respectueuse de l'environnement, et en tout état de cause conforme à l'esprit et à la lettre des documents d'urbanisme dépassent, et de loin, les inconvénients que vont représenter la perte de quelques hectares pour l'agriculture, une augmentation du trafic automobile néanmoins absorbable par la voirie existante, une artificialisation des sols compensée par des mesures parfaitement étudiées, et pendant le temps des travaux sur voiries ou autres les désagréments habituels de bruit et de poussières, le Commissaire Enquêteur soutient ce projet, son principe et son contenu, malgré donc les quelques inconvénients constatés.

Le Commissaire Enquêteur émet donc un

AVIS FAVORABLE

A la demande de Déclaration d'Utilité Publique du projet Pé d'Estèbe-Belle Enseigne, formulée par Toulouse Métropole, auprès des services de l'Etat.

**Conclusions concernant l'enquête
parcellaire**

Compte tenu de ce qui précède, sur la forme et sur le fond, et au terme de cette enquête, étant donné que :

- Toulouse Métropole a précisément et parfaitement défini le périmètre du projet, et celui à acquérir
- Les propriétaires de biens immobiliers ou de droits réels sur cette emprise ont été légalement avisés de la tenue cette enquête unique sur la déclaration d'utilité publique du projet et sur le parcellaire associé
- Aucune personne physique ou morale n'est venu contester sa représentation dans ce document parcellaire, ou revendiquer un droit non inscrit

Le commissaire enquêteur ne peut qu'entériner cet entier recensement immobilier des droits et propriétés effectué par Toulouse Métropole sur le périmètre du projet de Pé d'Estèbe-Belle enseigne.

Le Commissaire Enquêteur émet un

AVIS FAVORABLE

A la proposition de plan et d'état parcellaire présenté par Toulouse Métropole dans le dossier d'enquête et associé à sa demande de DUP.

**Conclusions concernant la mise en compatibilité
du PLUi-H de Toulouse Métropole**

Compte tenu de ce qui précède, sur la forme et sur le fond, et au terme de cette enquête, étant donné que Toulouse Métropole :

- A l'obligation de proposer un site adapté (superficie de 4 ha minimum, double accès routier, absence de servitudes, proximité centres) au nécessaire regroupement des forces de gendarmerie de l'ouest toulousain.
- Doit pour des raisons économiques et sociales proposer un site susceptible d'accueillir en plus de l'équipement de gendarmerie (bureaux et 80 logements de fonction) un projet de 350 logements.
- Doit inscrire son projet dans la logique des documents d'urbanisme en vigueur (densification et moindre consommation d'espaces, diversité mixité et qualité des logements, préservation d'espaces verts, voies douces de circulation).

Et étant donné que le site de Pé d'Estèbe-Belle Enseigne à Cugnaux et Villeneuve Tolosane :

- Est le seul site du secteur à répondre à tous les critères imposés par la gendarmerie.
- A une superficie disponible suffisante pour réaliser un projet urbain global qualitatif

- Permet, parce qu'il est en dent creuse, de compléter harmonieusement le plan d'urbanisme des deux communes
- Constitue la première étape d'urbanisation du Boulevard Urbain du canal de Saint Martory
- Fait partie du Périmètre de Cohérence Urbanisme Transports n° 15 du SCOT
- S'intègre parfaitement dans la logique d'urbanisation de Toulouse Métropole, déclinée dans le SCOT, le PLUi-H, le PDU et les POA de Cugnaux et Villeneuve Tolosane
- A fait l'objet d'une ZAD pour garantir une certaine maîtrise foncière
- Permet cette réalisation sans impact significatif sur le milieu naturel, le site ne faisant l'objet d'aucune protection ou zonage environnemental ou écologique.

Le Commissaire Enquêteur valide le choix de ce site pour satisfaire aux objectifs d'un projet d'intérêt général, les avantages énoncés ci-dessus étant supérieurs aux atteintes sur l'environnement, négligeables, et aux nuisances, ponctuelles, ou permanentes, mais limitées, qu'il pourrait engendrer

Et étant donné que la mise en compatibilité du PLUi-H de Toulouse Métropole :

- Est une opération nécessaire pour permettre le changement de destination du droit des sols (création de deux nouveaux secteurs en AU0), l'adaptation des emplacements réservés, la création d'une OAP et la modification du POA de Villeneuve Tolosane
- Est associée à une DUP pour garantir à TM, par voie amiable ou par expropriation l'accession à la propriété des terrains d'assiette de l'équipement de gendarmerie et des équipements publics tels que voiries, espaces verts, et autres surfaces de gestion des eaux.
- Détermine une OAP conciliant des impératifs contradictoires, mais proposant un nouveau modèle d'urbanisation qui limite l'étalement urbain et permet son intégration dans le tissu pavillonnaire actuel avec notamment des densifications échelonnées
- Se fera sur la seule modification des règlements écrits et graphiques, le Rapport de présentation (auquel sera ajouté quand même la notice explicative de ce projet) et le PADD ayant déjà intégré ce projet.
- A fait l'objet d'un examen conjoint des Personnes Publiques Associées
- Intègre le projet d'accompagnement d'habitat, bien que ce projet soit à maîtrise foncière partielle

Le commissaire enquêteur qui a reconnu et validé ci-dessus le caractère d'utilité publique de ce projet, valide aussi la procédure, adaptée, d'association de cette mise en compatibilité à la déclaration d'utilité publique de ce projet, prévue par les articles L.153-54 à 59 du Code de l'Urbanisme, cette reconnaissance d'utilité publique valant mise en compatibilité du PLUi-H de Toulouse Métropole, et valide enfin les nouvelles dispositions proposées pour cette mise en compatibilité.

AVIS FINAL

Le Commissaire Enquêteur émet un

AVIS FAVORABLE à la mise en compatibilité du PLUi-H de Toulouse Métropole, dans les termes exacts des modifications proposées et ayant fait l'objet d'un examen conjoint des Personnes Publiques Associées le 16 juillet 2019.

La demande d'autorisation environnementale Loi sur l'eau, initialement prévue, y compris dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête, a été retirée du dossier et des motifs de l'enquête, ce projet ne devant plus faire, après les études complémentaires effectuées sur le sujet et le ruisseau du Larramet en particulier, par SUEZ, que l'objet d'une procédure de déclaration.

Albi le 4 novembre 2019



Didier CANCE

Commissaire Enquêteur