



DEPARTEMENT

Haute-Garonne

31330 Grenade sur Garonne



NOMBRE DE MEMBRES		
Afférents Au Con. Comm.	En exercice	Qui ont pris part à la Délib.
56	56	41

Délibération

N° 21 02 19 – 10

DATE D’AFFICHAGE DELIBERATION :

26 février 2019

DATE D’ENVOI DE LA CONVOCATION :

15 février 2019

OBJET DE LA DELIBERATION

EXTRAIT DU REGISTRE

des délibérations du Conseil Communautaire

De la Communauté de Communes HAUTS TOLOSANS

-oOo-

Séance du 21 février 2019, à 18 h 30

-oOo-

L'An **Deux Mille Dix-Neuf** et le **21 février** à **18 h 30**, à la salle des fêtes de Daux le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes **HAUTS TOLOSANS**, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi sous la présidence de Monsieur **BOISSIERES Jean, Président**.

Secrétaire de séance : Monsieur Laurent Zanetti

Etaient Présents : Mesdames et Messieurs : NOEL-ESPIE- CLUZET- LAFFONT- LAMARQUE – CLEMENCON – LAGORCE – SANDREAU- DULONG- LACOME – SINTES – GAUTHÉ - DESNOS – JANER- ALARCON- ZANETTI - GONZALEZ- DEBANS – BAVIERE- AYGAT –BEGUE- CADAMURO – LABAYEN-REMAZEILLES -MARTIN - OGRODNIK- VIGNOLLES- ESTEBE – SANCHEZ- OUSTRI- BAGUR- FERRERI –BOISSIERES-FRAYARD-

Absent(e)s excusé(e)s : Messieurs MELAC – LECONTE

Absent(e)s : Mesdames et Messieurs : CAZEUX-CALVET- ANSELME – BOISSE- BORLA-IBRES- BRIEZ – CHAPUIS-BOISSE- FIORITO-BENTROB – FLORES – MERLO-SERVENTI - CAYE-PEEL- VOLTO – XILLO – ARMENIER

Avait donné procuration : Denis DUMONT à Roland CLEMENCON – Véronique BINET-GAUBERT à Claude SANDREAU- Jean-Paul DELMAS à Jean-Luc LACOME- Géraldine ZUCHETTO à Nicolas ALARCON- Philippe PETRO à Chantal AYGAT –Sophie DEBIEU-FAYOLLE à Jean BOISSIERES - Claude BUTTO à Patrice LAGORCE -

Le quorum étant atteint, le Conseil peut valablement délibérer.

-oOo-

ZAC MAIL TOLOSAN (ex ZAC MERVILLE ECOPOLE 1)

Par délibération en date du 6 novembre 2014, la communauté de communes Save et Garonne tirait le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC MERVILLE Ecopole 1.

Par délibération en date du 22 décembre 2016, la Communauté de Communes Save et Garonne désignait la SEM OPPIDEA en qualité de concessionnaire d'aménagement (aménageur) en charge de la réalisation de la ZAC et approuvait le Traité de concession d'aménagement. Ce Traité a été signé en date du 23 décembre 2016.

Conformément à l'article L.103-2 du Code de l'urbanisme, la concertation doit se poursuivre pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

Ainsi une nouvelle phase de concertation, préalable à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC et intégrant les récents ajustements de projet, a été ouverte le 9 novembre 2018 et s'est achevée le 30 novembre 2018. Elle s'est tenue au siège de la Communauté de Communes des Hauts Tolosans et sur la commune de Merville (Mairie et ponctuellement salle Joseph Bon).

L'information relative à cette concertation a été précisée et annoncée par voie de presse et par voie d'affichage sur les lieux du projet, au siège de la Communauté de Communes et à la Mairie de Merville. Un avis sur les sites internet de la mairie de Merville, de la Communauté de Communes et d'OPPIDEA est également paru. De plus des flyers et invitations reprenant l'information au public ont été distribués à l'ensemble des habitants de la commune de Merville, aux entreprises actuellement implantées sur la Zone artisanale et aux prospects et partenaires de l'opération.

Aux horaires habituels d'ouverture du siège de la Communauté de Communes des Haut Tolosans et de la Mairie de Merville, une plaquette de présentation et

une exposition support de concertation étaient accessibles à tout public. Des registres de concertation ont été mis à disposition pour que toute personne souhaitant le faire puisse y consigner leurs observations.

Le 9 novembre 2018, un vernissage inaugurant l'exposition s'est tenu Salle Joseph Bon, sur la commune de Merville. Deux ateliers de concertation ont également été organisés pendant la phase de concertation :

Atelier n°1 : Le novembre 2018, salle Joseph Bon, sur la commune de Merville, à l'attention des riverains de l'opération. Cet atelier avait pour objet de présenter le projet urbain, les acteurs, et de réfléchir sur les usages du mail et du tiers lieu en dehors des horaires de fonctionnement de la future zone d'activité MAIL TOLOSAN.

Atelier n°2 : Le 20 novembre 2018, dans la zone artisanale patte d'oie (le Fabuleux thé Vert), sur la commune de Merville, à l'attention des entreprises implantées sur la patte d'oie, des acteurs / partenaires économiques et des prospects. Cet atelier avait pour objet de présenter le projet urbain, les acteurs, et de réfléchir aux services mutualisables et activités complémentaires à la zone artisanale de la patte d'oie, qui pourraient être développés dans le cadre de la future zone d'activité MAIL TOLOSAN.

Entre le 9 novembre 2018 et le 30 novembre 2018, 4 contributions ont été inscrites dans les registres mises à disposition du public : 3 sur celui mis à disposition en Mairie de Merville et une sur celui mis à disposition au siège de la Communauté de Communes des Haut Tolosans.

Ces contributions ont porté sur les thématiques suivantes :

- L'insertion du projet dans son environnement et les choix architecturaux qui seront effectués
- Les impacts environnementaux
- La circulation
- L'évolution du document d'urbanisme

Entre le 9 novembre 2018 et le 30 novembre 2018, l'exposition a été mise en ligne sur le site internet d'OPPIDEA et une boîte email dédiée a été créée pour recueillir les contributions informatiques. Aucune contribution email n'a été déposée pendant la phase de concertation.

Le bilan détaillé de la concertation est établi dans un rapport annexé à la présente délibération, précisant les questions et les remarques formulées lors de l'inauguration de l'exposition ainsi que celles formulées dans les registres de concertation. Une réponse, point par point, à ces remarques, y est formulée.

En synthèse, la concertation menée n'a pas fait apparaître d'opposition particulière à la mise en œuvre du projet MAIL TOLOSAN.

Il est donc proposé d'approuver le bilan de cette concertation, préalablement à la réalisation de la ZAC.

Vu le code de l'urbanisme, notamment les articles L.103-2 et suivants ;
Vu la délibération du 11 avril 2013 lançant les études préalables et les modalités de la concertation
Vu la délibération du 06 novembre 2014 tirant le bilan de la concertation et approuvant le dossier de création de la ZAC
Vu la délibération du 22 décembre 2016 désignant la SEM OPPIDEA aménageur de la ZAC
Vu la délibération du 08 mars 2018 engageant une nouvelle phase de concertation pour la ZAC

Où il cet exposé, et après en avoir délibéré,

Les membres du Conseil Communautaire décident, à l'unanimité :

- D'approuver le bilan de la concertation du public annexé à la présente délibération.

La présente délibération et son annexe seront consultables au siège de la Communauté de Communes des Hauts Tolosans et à la Mairie de Merville, aux heures habituelles d'ouverture, pendant une durée d'un mois.

Extrait certifié conforme par le Président
Ainsi fait et délibéré à Grenade,

Le 26 février 2019

Le Président, Jean **BOISSIERES** :

Acte rendu exécutoire après dépôt en Préfecture le 27.02.19.....
Et publication ou notification du



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
DES HAUTS TOLOSANS
1237 rue des Pyrénées
31330 Grenade-sur-Garonne
05 61 82 85 81
WWW.HAUTSTOLOSANS.FR
contact@hautstolosans.fr

Bilan de la concertation publique préalable à la réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté « MAIL TOLOSAN »

Rapport annexé à la Délibération du Conseil de Communauté du 21 février 2019

Par délibération en date 11 avril 2013, le Conseil de la communauté de communes Save et Garonne, devenue aujourd'hui communauté de communes des Hauts Tolosans, engageait les études préalables et les modalités de la concertation

Par délibération en date du 06 novembre 2014, le Conseil de Communauté tirait le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC MERVILLE Ecopole 1, renommée depuis **ZAC MAIL TOLOSAN**

Une seconde phase de concertation préalable à la réalisation de l'opération a été initiée par délibération en date du 08 mars 2018. Elle a débuté le 9 novembre 2018 par l'inauguration de l'exposition support de concertation. Entre le 12 novembre 2018 et le 30 novembre 2018, des plaquettes de présentation, une exposition de panneaux explicitant le projet et ses évolutions depuis la création de la ZAC, ainsi que des registres de concertation et une boîte email dédiée ont été mis à disposition du public.

La concertation s'est clôturée le 30 novembre 2018.

1) Les éléments de contexte

La Communauté de Communes des Hauts Tolosans a pour projet la réalisation d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) sur la commune de Merville, sur le secteur de la Patte d'oie, depuis maintenant de nombreuses années. Cette ZAC a été créée par délibération du Conseil Communautaire en date du 6 novembre 2014.

D'une superficie de 26 hectares, elle est située à l'est de la commune, entre la Route départementale des Platanes (Sud), le Chemin de Cazevielle (Nord), et la zone d'activité existante de la Patte d'oie (Est). Les terrains sont occupés essentiellement par des champs agricoles et des friches.

Dans le cadre de son agenda 21, la Communauté de Communes a affiché sa volonté de créer la richesse et donc des emplois, localement, à travers une politique de développement économique volontariste

L'opération vise à développer un parc d'activité nouvelle génération. Elle constitue la première phase d'un projet économique de grande ampleur s'étendant à terme sur plus de 120 hectares. Ce projet répond aux objectifs métropolitains de rééquilibrage de l'activité économique, tout en contribuant au développement local du territoire.

La croissance de la commune de Merville est constante. Elle se nourrit d'un environnement attractif lié à la proximité immédiate des bassins d'emplois aéronautique et aéroportuaire de la Métropole Toulousaine.

Une première phase de concertation a eu lieu en préalable à la création de la ZAC. Elle s'est déroulée de juillet 2013 à septembre 2014. Elle a permis aux personnes le souhaitant d'exprimer leur avis ou questionnement sur le projet. Plusieurs thèmes ont été abordés mais aucune opposition majeure au projet n'avait alors été exprimée. Le bilan de cette concertation a été approuvé par délibération du Conseil de Communauté le 6 novembre 2014. Lors de ce même Conseil, le dossier de création de ZAC a également été approuvé.

L'année 2016 a fait l'objet d'une procédure de désignation du concessionnaire d'aménagement par la Communauté de Communes. Depuis le 22 décembre 2016, la mise en œuvre de la ZAC a été concédée à un aménageur, OPPIDEA.

Depuis, plusieurs rencontres avec les propriétaires fonciers des terrains et riverains de la ZAC ont été organisées par OPPIDEA. Elles ont été l'occasion de présenter le projet, son planning ainsi que ses évolutions.

En juillet 2018, des flyers de présentation relatifs au diagnostic archéologique phase 1 ont été distribués dans les boîtes aux lettres des riverains de l'opération (environ 200 flyers distribués) et en libre distribution dans le hall de la Mairie de Merville et de la Communauté de Communes des Hauts Tolosans.

Plusieurs articles présentant l'avancement du projet d'aménagement et sa nouvelle identité (ECOPOLE 1 devient MAIL TOLOSAN) sont parus au sein du journal de la Communauté de Communes (juin 2017), la lettre M (21 septembre 2018) et la Dépêche du Midi (11 octobre 2018).

2) Les caractéristiques du projet de ZAC

La ZAC MAIL TOLOSAN vise à organiser sur la commune de Merville, la première phase d'un projet de développement économique s'étendant à terme sur plus de 120 hectares, conciliant avec habilité efficacité fonctionnelle, qualité urbaine, exemplarité environnementale et attractivité économique.

Le projet d'aménagement prévoit une surface globale de construction de plus de 100 000 m² de surface de plancher, pour l'accueil d'activités. L'orientation générale est d'accueillir des PME, PMI et de l'artisanat local pour favoriser la diversification du tissu économique et des emplois

Le projet d'aménagement permettra également la réalisation d'un espace public central : le MAIL. Cœur du projet cet espace sera le point d'accès principale à la zone d'activité. Il sera doté d'un tiers lieu, d'une piste cyclable dédiées et d'aménagements extérieurs incitant la réversibilité des fonctions :

- Appropriation en semaine par les entreprises ou les salariés pour l'installation d'événements / showroom / pause déjeuner (stationnement visiteurs, parvis extérieur, aire de pique-nique...)
- Appropriation le weekend end par les riverains de la ZAC par l'intégration de cheminement doux maillé aux réseaux existants et projetés de la commune, accessibilité du parc, ...

Le projet engendrera également des aménagements de voiries. Il prévoit la création de voies nouvelles et la connexion aux voiries existantes : création d'un giratoire sur la route des Platanes, reprise de voiries sur les points de connexion avec la zone d'activité de la Patte d'oie et le chemin de Cazevielle.

Le réseau de la ZAC se connectera en 4 points sur le réseau actuel.

Ces voiries seront complétées par des cheminements piétons. L'intégralité du secteur aménagé sera en zone 30 avec usage partagé de la voirie avec les cycles. Ces dispositions permettront aux cyclistes et piétons d'accéder aux espaces publics et aux entreprises dans les meilleures conditions d'environnement et de sécurité.

Le programme de la ZAC prévoit également la réalisation des réseaux d'assainissement, d'eau potable, de gestion des eaux pluviales, de téléphonie / fibre, d'éclairages publics, de gaz et de distribution d'énergie électrique.

Le déroulement de la concertation

Préalablement à l'approbation du dossier de réalisation de la ZAC, une nouvelle phase de concertation règlementaire a été organisée conformément à l'article L.103-2 du code de l'urbanisme et à la délibération du 08 mars 2018 selon les modalités suivantes :

- La parution d'un avis d'information dans la presse locale, annonçant la tenue de la concertation puis les grandes étapes de la concertation :
 - Cérémonie d'inauguration de l'exposition salle Joseph Bon, sur la commune de Merville
 - Exposition publique en mairie de Merville et au siège de la communauté de communes des Hauts Tolosans
 - Mise à disposition de registre de concertation en mairie de Merville et au siège de la communauté de communes des Hauts Tolosans

Cet avis est paru dans le journal « la Voix du Midi » en date du 25 octobre 2018 et dans le journal « la Dépêche du Midi » en date du 26 octobre 2018.

Il a également été affiché dans le hall de la Mairie de Merville et le hall de la Communauté de Communes des Hauts Tolosans avec la délibération du 08 mars 2018, du 26 octobre 2018 au 30 novembre 2018.

- Des flyers d'information ont été distribués dans les boîtes aux lettres aux habitants de Merville et aux entreprises de la Patte d'oie (environ 3 000 flyers distribués). Ces flyers ont également été mis en libre distribution dans les halls d'accueil de la mairie de Merville et de la Communauté de Communes des Hauts Tolosans à compter du 26 octobre 2018.
- L'installation de plusieurs panneaux d'information, sur la commune de Merville, sur les lieux du projet et dans plusieurs lieux publics à compter du 26 octobre 2018 : Rue de Gascogne (Zone d'activité Patte d'oie), rue du Languedoc (Zone d'activité Patte d'oie), chemin du Factou, intersection entre la route d'Aussonne et la route des Platanes, Mairie de Merville, gymnase de Merville, école maternelle et école élémentaire de Merville,

- La mise à disposition du public entre le 12 novembre et le 30 novembre 2018 de plaquettes de présentation du projet et d'un registre permettant au public d'inscrire ses remarques, à la mairie de Merville et au siège de la Communauté de Communes des Hauts Tolosans.
- La mise en ligne sur les sites internet de la mairie de Merville, de la Communauté de Communes et d'OPPIDEA du panneau d'affichage annonçant la concertation, du 26 octobre 2018 au 30 novembre 2018. La plaquette de présentation et l'exposition étaient par ailleurs téléchargeables sur le site internet d'OPPIDEA du 12 novembre au 30 novembre 2018, ainsi une boîte email dédiée permettant le dépôt de contribution en ligne.
- L'organisation d'une cérémonie d'inauguration de l'exposition des panneaux de présentation du projet le 9 novembre 2018 à la salle Joseph Bon à Merville, de 16h30 à 18h. Elle a réuni environ 80 personnes venues assister à la présentation publique du projet, en présence de Mr DELMAS et Mr LACOME, Vice-Présidents de la Communauté de Communes des Hauts Tolosans, Mme AYGAT, Maire de Merville accompagnés de plusieurs élus municipaux, d'OPPIDEA aménageur de la ZAC représenté par le Directeur des Opérations Mr HERRMANN et la responsable de projet Mme TOURNIER, l'équipe de concepteur du projet (Atelier SCE UP+) représenté par Mme JOZ ROLAND et l'assistant à Maitrise d'ouvrage pour le développement environnemental et durable (Ecologie Urbaine et Citoyenne) représenté par Mr DEMMOU et Mme PHILLIPPE.

Celle-ci a permis de présenter :

- Les objectifs et enjeux de l'opération
- La démarche et procédure de ZAC, et notamment la phase de concertation
- Le contexte dans lequel s'inscrit le projet
- Les caractéristiques du projet d'aménagement : périmètre, grand principe urbain et paysager, illustration de ce parti pris ...

Sa tenue a été annoncée en même temps et sur les mêmes supports que l'ouverture de la concertation citée précédemment

- La tenue d'une exposition publique sur la ZAC MAIL TOLOSAN, présentée à travers 9 panneaux, à partir du 12 novembre 2018 et jusqu'au 30 novembre 2018 à la mairie de Merville et au siège de la Communauté de Communes des Hauts Tolosans dans les halls d'accueil.
Ces panneaux traitant des thématiques et portant les titres indiqués ci-dessous :
 - Le contexte : « Comment se construit un projet urbain »
 - Le plan de situation : « une situation stratégique »
 - Le calendrier de l'opération : « un projet dans le temps »
 - Le programme et les équipements publics : « un potentiel économique »
 - Le développement de services pour l'accompagnement des entreprises : « des conditions attractives »
 - Les déplacements : « des déplacements doux » et « une circulation facilitée »
 - L'environnemental et la qualité paysagère : « une conception soignée » et « des espaces à haute qualité environnementale »
- L'organisation de deux ateliers de concertation pendant la phase de concertation :
 - Atelier de concertation n°1 le 13 novembre 2018 à 20 h salle Joseph Bon à Merville - Des invitations à participer à l'atelier n°1 ont été adressées par courrier le 26 octobre 2018 à l'ensemble des riverains, associations locales, et commerçants. Une vingtaine de participants était présente. La retranscription des échanges figure dans un compte rendu à la suite du présent document.
 - Atelier de concertation n°2 le 20 novembre 2018 à 14h30 au « Fabuleux thé vert », dans la zone d'activité de la patte d'oie, à Merville. Des invitations à participer à l'atelier n°2 ont été adressées par courrier le 26 octobre 2018 à l'ensemble des entreprises de la patte d'oie, acteurs locaux du développement économique et prospects.
- Clôture de concertation : la clôture de la concertation a été annoncée en même temps et sur les mêmes supports que l'ouverture à la concertation. Ainsi elle l'a été par voie de presse, par flyer, par voie d'affichage à la mairie de Merville - au siège de la Communauté de Communes des Hauts Tolosans – sur le site de la future opération d'aménagement - dans divers lieux publics via des panneaux

d'information, et par internet sur les sites de la Commune de Merville - de la Communauté de Communes des Hauts Tolosans et d'OPPIDEA.

3) **Les remarques exprimées lors de la concertation**

Au terme du délai de concertation du public :

- 3 remarques, portant sur un ou plusieurs aspects du projet, ont été inscrites sur le registre mis à disposition à la mairie de Merville. 100 % des avis proviennent de particuliers de la commune de Merville
- 1 remarque a été inscrite sur le registre mis à disposition à la Communauté de Communes des Hauts Tolosans, strictement identique à une des contributions portées au registre de Merville
- Aucun courrier, ni email n'a été reçu dans le délai imparti à cette phase de concertation
- Aucune demande de rendez-vous n'a été sollicitée dans le délai imparti à cette phase de concertation

Les points abordés par le public dans le registre mis à disposition s'articulent autour de 3 thématiques :

- La desserte et la circulation à l'échelle du projet et son environnement immédiat
- Le projet urbain et son interface avec les maisons existantes et /ou riveraine du projet
- La qualité environnementale et paysagère associée à l'accueil de nouvelles entreprises

L'ensemble des observations émises dans le cadre de la concertation seront étudiées plus précisément par la Communauté de Communes des Hauts Tolosans, l'aménageur OPPIDEA et les concepteurs du projet. Elles sont retranscrites à la suite du présent document avec réponse particulière apportée à chacune d'entre elle.

4) **Les orientations dégagées et les suites données**

Au vu de ce qui précède, il apparaît que la concertation organisée sur le projet MAIL TOLOSAN, à travers une zone d'aménagement concertée, a suscité particulièrement l'intérêt des riverains du quartier et des entreprises de la patte d'oie ;

Les remarques du public ont montré un intérêt pour ce projet d'aménagement mais des préoccupations ont également été émises. Il ressort ainsi de cette phase de concertation :

- Un accueil favorable à la ZAC MAIL TOLOSAN pour répondre au besoin de développement économique du territoire intercommunal
- Une adhésion à la qualité du projet urbain, paysager, technique et environnemental
- Une forte attente du public en matière d'organisation des accès au site et à ces abords
- Un souhait d'une attention particulière portée à l'impact du projet sur son environnement proche et notamment les maisons existantes situées en frange ou dans le périmètre de la ZAC : desserte, modalité de connexion aux futurs voiries et réseaux créés etc.

En conclusion, le présent bilan de la concertation ne fait pas apparaître d'opposition particulière à la mise en œuvre du projet présenté.

Il est donc proposé d'engager, au vu de ce bilan, la réalisation de la ZAC et les procédures administratives, notamment l'enquête publique unique, préalable à la mise en œuvre de ce projet.

Ce bilan est mis à disposition du public. Il est consultable dans les halls d'accueil de la mairie de Merville et du siège de la Communauté de Communes des Hauts Tolosans où les registres de concertation avaient été déposés pour une durée d'un mois.

Retranscription des 4 observations sans reformulation et réponses apportées

QUESTION de Mr SANS Jacques le 28/11/2018

« Suite à entrevue chez Oppidea.

Des infos très vagues, pas de plan pour le public si ce n'est que le schéma (voir plaquette)

Si l'on compare PLU 2014

Changement de rue (positionnement) elle se rapproche davantage de nos maisons point négatif. Elle passait sur le terrain réserve foncière ?

Des bâtiments plus hauts 14 m au lieu de 6.

Il semblerait que le PLU 2014 représentait moins de nuisance que ce projet (implantation et critère) de sélection.

Voir version n° 13 du 11/09/2013.

En attente du prochain PLU pour avoir plus de document afin de donner et faire un vrai débat et conforter des idées. Véritable concertation démocratique »

REPOSE :

Le projet urbain présenté dans le cadre de la présente concertation a fait l'objet d'une réflexion à l'échelle du grand périmètre de projet, la ZAD, s'étendant sur plus de 120 hectares. La trame viaire et le point d'accroche avec le réseau d'infrastructure existante ont été consolidés dans le souci d'améliorer la cohérence, la lisibilité et la sécurité des réseaux viaires à l'échelle de la ZAC et de la ZAD. Ils ont été travaillés en partenariat avec le Conseil Départemental de la Haute Garonne.

Un panneau d'exposition avec plan explicite le positionnement et le fonctionnement du schéma viaire (voirie principale, routes secondaires à double sens, coupe de voirie ...)

La mise en œuvre du projet urbain nécessitera une adaptation préalable du PLU de la commune de Merville. La présente concertation n'a pas pour objet de présenter la mise en compatibilité du document d'urbanisme. Ces éléments seront portés à connaissance du public dans le cadre de l'enquête publique unique à venir dans les prochains mois.

Actuellement, dans la zone AUxi, la hauteur d'une construction à usage industriel ou d'un entrepôt ne peut excéder 10m. La hauteur d'une construction à usage autres qu'industriels ou entrepôt ne peut excéder 6.5m. Dans le cadre de la ZAC, le futur règlement permettra une hauteur suffisante (12m) pour la réalisation d'activité, tout en la limitant à une hauteur raisonnable pour garantir une intégration du projet dans son environnement.

QUESTION de la Famille BOUZIGUES LE 30/11/2018 (portée à 2 reprises, sur le registre de Merville et sur le registre de la Communauté de Communes des Hauts Tolosans)

1- Installation d'espaces verts avec arbres, entre et tout le long des parcelles suivantes :

a) - Entre les parcelles N° 80 / N° 512 et la parcelle N° 701

B) - Entre la parcelle N° 80 et la parcelle N° 81.

Remarques : les haies doivent être composées de feuillages persistants

REPOSE : Le projet d'aménagement porte un intérêt particulier au traitement des franges / limites afin d'optimiser son intégration dans le territoire. Le projet de paysage a été mené dès le début de la conception.

L'espace bâti (existant / projeté) et l'espace planté ont été pensés de concert pour assurer la bonne intégration du projet dans son ensemble à son contexte.

En limite séparative, un dispositif de végétalisation sera mis en place : haies multi variétales épaisses, végétaux grimpants ... Les essences ont été sélectionnées par un paysagiste faisant partie de l'équipe de Maitrise d'œuvre du projet et sont détaillées dans le Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagère, Environnementales et techniques. Ce document s'adresse à l'ensemble des porteurs de projets, publics ou privés, du site. Il donne des directives concernant le traitement des espaces privatifs et l'aspect des constructions. Le choix des essences est fait dans le souci de renforcer la biodiversité locale tout en étant adapté aux usages d'un parc d'activité (entretien, saisonnalité ...)

2 - *Création d'une double haie haute à feuillage persistant, tout le long de l'usine à béton TOFFANELLO, Arbres de grande hauteur, écrans végétaux, mur anti-bruit, et retenue des poussières de ciment par l'installation de filets fin*

REPONSE : L'usine à béton TOFFANELLO se situe en dehors du périmètre d'aménagement de la ZAC : elle est riveraine du projet. Le parti urbain de la ZAC a pris en compte cette entreprise existante : le positionnement du mail central, met en second plan à terminaison l'usine à béton depuis les futurs espaces publics créés, permettant une intégration dans le grand paysage créé notamment par les parcelles qui seront positionnées en premier plan au droit de l'espace public. En effet, un soin particulier est apporté au paysage dans le cadre de ce projet : la densité de plantation permettra de créer des strates végétales assurant une meilleure biodiversité, un masque visuel et de véritables îlots de fraîcheur.

Les limites séparatives de l'entreprise TOFANELLO seront traitées avec soin tout comme les autres limites du projet : haies multi variétales épaisses, végétaux grimpants ...

3 - *Identifier sur les plans, les emplacements des divers bâtiments et des places de parkings des futures sociétés, éviter qu'ils soient à proximité des habitations des riverains pour limiter les nuisances sonores, et la pollution visuelle*

REPONSE : L'implantation des constructions et les aménagements paysagers des parcelles à céder sont détaillées dans le Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagère, Environnementales et techniques. Ce document s'adresse à l'ensemble des porteurs de projets, publics ou privés, du site. A titre d'exemple :

- L'implantation des bâtis est prévue au plus près de la rue afin de mettre en valeur les entreprises. Il est également demandé que le bâtiment s'étire le long de la rue afin d'animer l'espace public et d'affirmer l'urbanité du projet MAIL TOLOSAN
- Le stationnement est intégré au paysage afin d'atténuer son impact visuel : plantation d'arbres de hautes tiges, mise en place d'ombrage végétalisé...
- Les espaces de stockage feront l'objet d'un travail d'intégration architecturale et paysager afin d'occulter au maximum leur visibilité depuis les espaces publics et les parcelles mitoyennes : intégration dans le volume architectural, masque physique ou végétal ...
- Le parc d'activité se trouvant dans un secteur rural, l'éclairage extérieur des parcelles est conçu en accord avec son environnement : les systèmes d'éclairage seront choisis afin de minimiser au maximum les pollutions lumineuses (éclairage vers le sol, balisage ...), les longueurs d'ondes des équipements

lumineux et le taux maximal de luminosité sont définis dans le Cahier des Prescriptions afin de ne pas perturber les riverains et la faune nocturne.

4 - Interdire aux sociétés qui seront installées dans la zone, de vendre une partie de leur terrain, pour la construction d'autres sociétés.

De même interdire à une société installée, de s'agrandir par la suite, et du coup ne plus respecter la tranquillité du voisinage

REPONSE : Les règles d'implantation et d'extension seront définies dans le document d'urbanisme applicable à la zone de manière à créer / consolider un parc paysager intégré à son environnement

A titre d'exemple, l'imperméabilisation des sols ne pourra excéder 70% de la superficie de l'unité foncière, et les emprises de pleine terre devront être égales au moins à 20 % de la superficie du terrain.

Les règles de la ZAC s'appliquent à tous au sein du périmètre de l'opération, y compris en cas de revente (Cahier des charges de cession de terrain, Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagère Environnementales et Techniques ...)

Le contrôle de la revente va s'effectuer :

- D'une part par la fixation d'une surface de plancher maximale dont la construction est autorisée sur le terrain cédé par l'aménageur ;
- D'autre part par l'obligation souscrite par l'acquéreur ayant acquis son terrain de l'aménageur de réaliser un programme donné dans un délai donné ;
- Enfin, par les dispositions du Cahier des charges de Cession de Terrain CT régissant les hypothèses de vente ou de morcellement des terrains cédés. Sachant que ces dispositions sont issues des clauses-types figurant dans les Annexes du code de l'expropriation et que, s'agissant des terrains acquis sous DUP, l'article L.411-3 dudit code énonce que « Les actes de vente, de partage ou de location consentis par le bénéficiaire de la cession en méconnaissance des interdictions ou restrictions stipulées par le cahier des charges sont nuls. Cette nullité peut être invoquée pendant cinq ans à compter de l'acte par la personne publique ou privée qui a consenti la cession ou, à défaut, par le représentant de l'Etat dans le département, sans préjudice, le cas échéant, des réparations civiles. »

5 - Interdire l'implantation des entreprises faisant du 3/8, à proximité des habitations

REPONSE : Conformément à l'article L311-6 du Code de l'Urbanisme, les modalités de cession des terrains aux constructeurs sont définies par un Cahier des Charges. Ce cahier des charges est établi par le Concessionnaire (OPPIDEA) et doit être approuvé par le Président de la Communauté de Communes ou son représentant, à chaque cession réalisée dans le périmètre de la ZAC.

Une étude de marché menée en 2017 a permis de consolider les secteurs cibles à privilégier au regard des besoins du territoire : PME / PMI, artisanats locaux et filière aéronautique.

Une attention particulière sera bien évidemment portée à la nature des activités à implanter en proximité des habitations afin d'intégrer de manière respectueuse le parc d'activité dans son environnement.

6 - Interdire l'installation de bâtiments de plus de 6 m de hauteur à proximité des habitations.

Point très important : hauteur des bâtiments

REPONSE : Dans le cadre de la ZAC, le futur règlement permettra une hauteur suffisante (12m) pour la réalisation d'activité, tout en la limitant à une hauteur raisonnable pour garantir une intégration du projet dans son environnement. En ce qui concerne les projets jouxtant des zones d'habitat, un traitement paysager spécifique devra être réalisé afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement (haies, boisement ...)

Les principes d'implantation des constructions et aménagements paysagers des parcelles à céder, détaillés dans le Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagère, Environnementales et techniques (cf. Réponse à la question 3) contribueront également à mettre à distance des habitations les bâtiments réalisés.

7 - Pourquoi entre le premier projet ECOPOLE de 2014, et celui de Mail TOLOSAN, la hauteur maximum des bâtiments est passée de 6 m à 14m. C'est plus du double

REPONSE : Actuellement, dans la zone AUxi, la hauteur d'une construction à usage industriel ou d'entrepôt ne peut excéder 10m. La hauteur d'une construction à usage autres qu'industriels ou entrepôt ne peut excéder 6.5m.

Dans le cadre de la ZAC, le futur règlement permettra une hauteur suffisante (12m) pour la réalisation d'activités, tout en la limitant à une hauteur raisonnable pour garantir une intégration du projet dans son environnement. Il s'agit de concilier « flexibilité » pour la réalisation des installations et occupation nécessaires au développement du parc d'activité, et « qualité de l'insertion » paysagère et urbaines.

8 - Implantation des entreprises dans toute la zone.

Interdire aux entreprises de travaux publics, de Logistique et de garages divers de s'y implanter.

REPONSE : Conformément à l'article L311-6 du Code de l'Urbanisme, les modalités de cessions des terrains aux constructeurs sont définies par un Cahier des Charges. Ce cahier des charges est établi par le Concessionnaire (OPPIDEA) et doit être approuvé par le Président de la Communauté de Communes ou son représentant, à chaque cession réalisée dans le périmètre de la ZAC.

Une étude de marché menée en 2017 a permis de consolider les secteurs cibles à privilégier au regard des besoins du territoire : PME / PMI, artisanats locaux, filière aéronautique et en fonction des opportunités l'activité en lien avec l'écoconstruction ou la valorisation non alimentaire des productions agricoles.

9 - Nuisances sonores

Interdire les entreprises susceptibles de provoquer des nuisances sonores proche des habitations.

REPONSE : Conformément à l'article L311-6 du Code de l'Urbanisme, les modalités de cessions des terrains aux constructeurs sont définies par un Cahier des Charges. Ce cahier des charges est établi par le Concessionnaire (OPPIDEA) et doit être approuvé par le Président de la Communauté de Communes ou son représentant, à chaque cession réalisée dans le périmètre de la ZAC.

Une étude de marché menée en 2017 a permis de consolider les secteurs cibles à privilégier au regard des besoins du territoire : PME / PMI, artisanats locaux, filière aéronautique et en fonction des opportunités l'activité en lien avec l'écoconstruction ou la valorisation non alimentaire des productions agricoles.

Une attention particulière sera bien évidemment portée à la nature des activités à implanter en proximité des habitations afin d'intégrer de manière respectueuse le parc d'activité dans son environnement.

IO - Contraintes liées à l'entretien des espaces verts et des haies de clôtures. Rendre obligatoire pour les sociétés implantées, d'entretenir les espaces verts et les haies proches des clôtures des habitations des riverains. Remplacer les plantes ou arbres malades par de nouvelles plantations.

REPONSE : L'entretien des espaces privés est à la charge des entreprises. L'entretien des espaces publics est à la charge de la Communauté de Communes des Hauts Tolosans.

D'une manière générale la mise en place d'une « gestion différenciée » des surfaces plantées est souhaitée sur l'ensemble du périmètre de l'opération afin de faciliter l'identification des modes d'intervention, tout en garantissant la survie d'espèces variées en vue d'effets d'intégration paysagère recherchés. Il s'agit d'établir une graduation des modes d'intervention et de gestion de ces espaces.

Les opérations d'entretien des aménagements de type haies, talus, et fossés resteront simples et peu coûteuses (taille de la haie une fois par an...)

Les intrants tels que les produits phytosanitaires, les fertilisants et l'arrosage sont proscrits.

11- Accès à la Patte d'Oie. Haute importance

Nous insistons sur le fait, qu'il est primordial que l'accès à la zone de la Patte d'Oie soit réhabilité au niveau de la largeur des voies. Ceci pour que les divers véhicules, que ce soit pendant les travaux du Mail TOLOSAN, mais également dans le futur, puissent emprunter facilement ces voies.

Cette réhabilitation des voies d'accès à la Patte d'Oie, permettrait d'avoir moins de circulation au niveau de la Route des Platanes, et moins de nuisances sonores et visuelles pour les riverains.

Il y aurait également plus de sécurité par rapport au Chemin du Factou, mais aussi pour les riverains qui sortent de leur domicile. Il est important de préciser que la Route des Platanes est dangereuse et il y a déjà eu plusieurs accidents graves avec des décès.

REPONSE : Le projet MAIL TOLOSAN a été conçu de manière à intégrer la zone d'activité existante Patte d'oie dans le maillage et la déclinaison viaire du schéma de desserte. 2 points d'accroche seront réalisés et permettront un accès de la patte d'oie depuis le giratoire nouvellement créé.

Par ailleurs une réflexion est en cours par la Communauté de Communes pour engager dans la continuité des espaces publics créés sur MAIL TOLOSAN, un projet de réhabilitation des espaces publics de desserte de la zone d'activité de la PATTE D'OIE.

12 - Rond-point. Sujet de haute importance

Pourquoi la parcelle n°552 qui se trouve à gauche de l'usine à Béton TOFFANELLO, et qui devait recevoir un rond-point et une entreprise, ne figure plus sur le nouveau projet ?

Nous avons besoin d'une réponse Claire et précise sur ce sujet.

Pourquoi ce rond-point se trouve désormais sur la parcelle N° 701, dans le nouveau projet ?

Là aussi, nous avons besoin d'une réponse Claire et précise sur ce sujet

Important : si le rond-point reste dans cette parcelle, nous demandons qu'il soit déplacé le plus possible du côté de l'usine à béton TOFFANELLO. Nous ne souhaitons pas avoir des nuisances sonores supplémentaires, à cause de l'implantation de ce rond-point trop proche de notre habitation. Vu les importantes nuisances sonores engendrées par cette usine à béton, c'est moins gênant pour eux d'avoir un rond-point à côté.

REPONSE :

La parcelle F552 est provisoirement identifiée en réserve foncière. Son aménagement viaire et sa commercialisation (terrains à céder au droit de la future voirie à créer) sont planifiés avec la réalisation de la ZAD. En effet, l'aménagement de ce secteur nécessite la réalisation d'un second bouclage sur la route des platanes que le Conseil Départemental conditionne à la réalisation d'un giratoire. Le dimensionnement et le financement de cet ouvrage sont envisagés concomitamment à l'aménagement de la ZAD

L'accroche du MAIL TOLOSAN sur la route des platanes a été définie au niveau de la parcelle F701 en partenariat avec la Commune de Merville, la Communauté de Communes des Hauts Tolosane et le Conseil Départemental pour les raisons suivantes :

- Anticiper le maillage à l'échelle de la ZAD en positionnant de manière central l'accès principal de la ZAC et à plus long terme de la ZAD. La desserte viaire est ainsi cohérente et lisible à l'échelle des 120 hectares.
- Bénéficier d'une emprise foncière suffisante (largeur) permettant de développer le mail central (espace public majeur mixant voie vertes et voirie, installation d'un paysage par la gestion intégrée des eaux pluviales ...), et les bâtiments de part et d'autre du mail afin d'encadrer l'espace public et de créer ainsi une urbanité au projet.
- Définir une entrée de ville qualitative par la mise en perspective d'un projet d'aménagement durable largement visible depuis son accroche au réseau primaire. Le projet MAIL TOLOSAN contribue également à développer une qualité paysagère au droit d'équipements existants peu intégrés aujourd'hui dans leur environnement.
- Contribuer à la mise en sécurité de la Route des Platanes par l'installation d'un premier ouvrage régulant la vitesse et les flux routiers.

Afin d'optimiser l'intégration de cet ouvrage au droit des habitations, un espace vert a été développé. Il sera largement paysagé afin de contribuer à la mise à distance visuelle de l'ouvrage.

D'autres dispositifs pourront également être travaillés en concertation avec les riverains.

13 – Aménagement autour du rond-point et des habitations

On demande la réalisation d'un espace-vert entre le rond-point et les habitations situées à proximité.

On demande également l'absence de bâtiments hauts dans cette zone. Ceci pour éviter une sorte d'étouffement et de confinement.

REPONSE : un espace vert a bien été intégré entre le rond-point et les habitations situées à proximité.

En ce qui concerne les projets jouxtant des zones d'habitats, un traitement paysager spécifique devra être réalisé afin de permettre une bonne intégration des constructions dans leur environnement (haies, boisement ...) Les principes d'implantation des constructions et aménagements paysagers des parcelles à céder détaillés dans le Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagère, Environnementales et techniques (cf Réponse à la question 3) contribueront également à mettre à distance des habitations les bâtiments réalisés.

14 - Occupation des sols des riverains. Sujet de haute importance

Pour le futur, nous demandons de façon formelle, que la réalisation de la zone MAIL TOLOSAN, n'engendre aucune interdiction de construire ou d'agrandir les habitations des riverains installés depuis de très nombreuses années dans cette zone.

REPONSE : Dans le cadre du projet d'aménagement MAIL TOLOSAN, la modification du Plan Local d'urbanisme portera sur le périmètre de la ZAC. Cette modification n'impactera donc pas les règles d'urbanisme actuellement vigueurs pour les riverains installés en dehors du périmètre de la ZAC.

Conclusion : S.V.P. Nous demandons une réponse écrite pour chacun des 14 éléments mentionnés dans ce document ; merci

REPONSE : une réponse écrite a été apportée pour chacun des 14 éléments mentionnés dans le registre de concertation

QUESTION de Mme OGRODNIK le 30/11/2018

« Observation : Prévoir une longueur plus importante que les 6 mètres prévus le long du chemin de Cazevielle. Une bande boisée de 20 mètres initialement permettait de séparer l'habitat de l'économique d'une façon satisfaisante. Bois, avec passage pour vélo, piéton à l'intérieur nécessaire. »

REPONSE : Le projet d'aménagement porte un intérêt particulier au traitement des franges / limites afin d'optimiser son intégration dans le territoire. Le projet de paysage a été mené dès le début de la conception. La mise à distance des habitations implantées en proximité du Chemin de Cazevielle est consolidée à plusieurs niveaux :

- Le positionnement de la voirie existante et sa vocation à terminaison, qui sera support au développement des modes doux.
- Le traitement paysager attaché au ruisseau de CAZEVIELLE (bande paysagée de 6 m de large) répond à des prescriptions d'aménagement particulières afin de favoriser les continuités vertes / écologiques tout en participant à la gestion et régulation des eaux pluviales de la zone d'activité.
- La morphologie des parcelles privées sur ce secteur (100 m de profondeur) et le positionnement des accès, par le sud via une voirie nouvellement créée depuis l'intérieur du MAIL TOLOSAN favorise l'éloignement des bâtiments du ruisseau. L'implantation des constructions et les aménagements paysagers des parcelles à céder sont détaillées dans le Cahier des Prescriptions Urbaines, Architecturales, Paysagères, Environnementales et Techniques. Pour mémoire, l'implantation des bâtis est prévue au plus près de la rue qui sera créée à l'intérieur du projet MAIL TOLOSAN afin de mettre en valeur les entreprises depuis l'espace public dédié au développement de l'activité économique.