

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
Sur les travaux nécessaires à la réalisation de la
Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
Empalot-Garonne
(commune de Toulouse)

DUP – Mise en compatibilité du PLU - Parcellaire
du 23 mars 2016 à 9h00 au 2 mai 2016



Partie 1 : rapport

chapitre 1 : déroulement de l'enquête

chapitre 2 : examen des observations recueillies

chapitre 3 : annexes

Partie 2 : conclusions motivées

chapitre 1 : conclusions générales

chapitre 2 : conclusions DUP

chapitre 3 : conclusions mise en compatibilité PLU

chapitre 4 : conclusions parcellaire

Commissaire enquêteur : Christian Bayle

Le 28 mai 2016

Page vierge

Table des matières

PARTIE 1 : RAPPORT	7
CHAPITRE 1 : DEROULEMENT DE L'ENQUETE	8
1. LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE	8
1.1. Présentation du projet	8
1.2. Les trois objets de l'enquête	10
1.2.1. La Déclaration d'Utilité Publique (DUP)	10
1.2.2. La mise en compatibilité du PLU	12
1.2.3. L'enquête parcellaire	14
1.3. La concertation	14
1.4. L'Autorité Environnementale (AE)	15
1.5. Les personnes publiques associées (PPA)	15
2. L'ENQUETE	17
2.1. L'information du public et des propriétaires	17
2.1.1. Affichage	17
2.1.2. Insertions dans la presse	17
2.1.3. Information des propriétaires (pour l'enquête parcellaire)	18
2.1.4. Dossier d'enquête et registres	18
2.2. Les permanences	19
2.3. Les documents d'enquête	19
3. LES RESULTATS DE L'ENQUETE	21
3.1. Synthèse des requêtes	21
3.2. Relations avec les différents acteurs	21
CHAPITRE 2 : EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES	23
2.1. Registre « A » Brique Rouge	23
2.2. Registre « B » Brique Rouge	33
2.3. Registre « Y » Toulouse Métropole	34
2.4. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)	36
2.5. Autres points	37
CHAPITRE 3 : ANNEXES	49
A – DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	50
B – ARRETE DU PREFET DE LA HAUTE-GARONNE	51
C – PROCES VERBAL DE SYNTHESE	61
D – MEMOIRE EN REPONSE D'OPPIDEA	71

PARTIE 2 : CONCLUSIONS MOTIVEES	72
CHAPITRE 1 : CONCLUSIONS GENERALES AUX TROIS OBJETS DE L'ENQUETE	73
CHAPITRE 2 : CONCLUSIONS AU TITRE DE L'UTILITE PUBLIQUE	75
2.1. Protection de l'environnement	75
2.2. Rénovation urbaine	75
2.3. Aménagement des liaisons.	76
2.4. Inondations	76
2.5. Sécurité	76
2.6. Nécessité des expropriations	77
2.7. Bilan et avis global DUP	78
CHAPITRE 3 : CONCLUSIONS AU TITRE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE TOULOUSE METROPOLE, COMMUNE DE TOULOUSE	80
CHAPITRE 4 : CONCLUSIONS AU TITRE DE L'ENQUETE PARCELLAIRE	82

Préambule

L'enquête publique unique, objet de ce rapport, en partie 1, et des conclusions motivées, en partie 2, est relative aux autorisations nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement de la ZAC d'Empalot-Garonne sur la commune de Toulouse.

L'enquête publique unique comprend trois objets :

- la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC Empalot-Garonne (DUP), qui a pour but de déterminer si les avantages du projet pour la collectivité sont supérieurs à ses inconvénients, et justifient les expropriations nécessaires, au titre du code de l'expropriation ;

- la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Toulouse car le PLU actuel ne permet pas en l'état la réalisation intégrale du projet et nécessite des adaptations portant sur la modification de certains espaces constructibles, la suppression d'espaces boisés classés, la suppression et la création d'espaces verts protégés, et la création et la modification de servitudes pour équipements publics, au titre du code de l'urbanisme ;

- la détermination des parcelles à déclarer cessibles, afin de déterminer contradictoirement les parcelles dont la cession est nécessaire, qui en sont les propriétaires et quels droits y sont éventuellement attachés, au titre du code de l'expropriation.

Le responsable du projet, la communauté urbaine de Toulouse Métropole, concédant, a confié l'aménagement et la maîtrise d'ouvrage de la ZAC Empalot-Garonne à la société d'économie mixte Oppidéa (SEM Oppidéa), concessionnaire.

En application de la réglementation, et notamment du code de l'environnement, du code de l'expropriation et du code de l'urbanisme, Oppidéa a sollicité la préfecture de la Haute-Garonne pour l'ouverture de l'enquête publique unique réglementaire.

Par décision du président du tribunal administratif de Toulouse, en date du 11 janvier 2016, Christian Bayle est désigné commissaire enquêteur chargé de conduire cette enquête publique et Noëlle Pagès comme suppléante (annexe A).

En concertation avec le commissaire enquêteur, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, la préfecture de la Haute-Garonne, en a fixé ses modalités pratiques.

Par arrêté, du 22 février 2016, le préfet de la Haute-Garonne a ordonné l'ouverture de l'enquête publique pour une durée de 41 jours consécutifs, du 23 mars 2016 au 2 mai 2016 inclu (annexe B).

Le présent document du commissaire enquêteur comporte en première partie le rapport d'enquête et en deuxième partie séparée les conclusions motivées.

Première partie : Rapport

Cette première partie est relative au rapport d'enquête et est constituée de trois chapitres.

Chapitre 1 : relater le déroulement de l'enquête

- présenter l'objet de l'enquête,
- rendre compte de l'accomplissement des formalités de l'enquête,
- recenser les observations émises par le public ;

Chapitre 2 : examiner les observations recueillies.

- analyser les observations du public et le dossier sur le fond par des questionnements au responsable du projet qui prennent en compte ces observations du public, celles des PPA et celles résultant de sa propre analyse du projet,
- émettre son propre avis sur chacun des points soulevés suite aux réponses du responsable du projet.

Chapitre 3 : annexes :

- fournir les documents réglementaires fondamentaux dont, notamment, la désignation du commissaire enquêteur, l'arrêté portant ouverture de l'enquête, le procès verbal de synthèse du commissaire enquêteur, le mémoire en réponse du responsable du projet.

Deuxième partie : Conclusions motivées

Dans cette deuxième partie, document séparé mais regroupé avec le rapport, le commissaire enquêteur formule ses conclusions motivées sur le projet, les contre propositions et les modifications et ajustements proposés par le public et le responsable du projet, et cela pour chacun des objets de l'enquête. Ces avis peuvent être défavorables, favorables assortis de réserves - qui, si elles ne sont pas levées, auraient pour conséquences que l'avis serait réputé défavorable – favorables assorties de recommandations – sans conséquence sur le sens de l'avis. Cette partie est constituée de 4 chapitres :

Chapitre 1 : les conclusions générales s'appliquant aux trois objets de l'enquête.

Chapitre 2 : les conclusions motivées au titre de la DUP.

Chapitre 3 : les conclusions motivées au titre de la mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse.

Chapitre 4 : les conclusions motivées au titre de l'enquête parcellaire.

PARTIE 1 : RAPPORT

CHAPITRE 1 : DEROULEMENT DE L'ENQUETE

1. LE PROJET SOUMIS A L'ENQUETE

1.1. Présentation du projet

La ZAC Empalot-Garonne a été créée par délibération du conseil communautaire du 9 février 2012, après une concertation avec les habitants du quartier depuis 2008.

Le périmètre de la ZAC couvre les 5 sous-secteurs du quartier Empalot : Daste, Mail Garonne, Empalot, Jean Moulin, Triangle. La ZAC ne comprend pas le sous-secteur : la Poudrerie.

La ZAC Empalot-Garonne s'étend sur une emprise d'environ 31 hectares au sud de la commune de Toulouse et répond, dans le cadre du Grand Projet de Ville, aux enjeux qui s'attachent à la rénovation urbaine du quartier d'Empalot. Ce quartier est limité au Nord par le boulevard des Récollets, à l'Ouest par la Garonne, au Sud par la rocade et à l'Est en limite des parcelles jouxtant la rue du Férétra.

Le projet urbain consiste à la restructuration en profondeur du quartier Empalot comportant la destruction de 1200 logements et la reconstruction de 1800 logements neufs (la totalité de ces destructions et reconstructions se situent dans le périmètre de la ZAC). Il est également prévu la restructuration et la reconstruction d'équipements publics, l'amélioration de la qualité des logements restants, le renforcement des liaisons entre Empalot et les quartiers environnants et la création d'un nouveau cœur de quartier.

A l'issue d'une consultation, la communauté urbaine Toulouse Métropole a désigné, le 29 novembre 2012, Oppidéa en tant que concessionnaire de la ZAC Empalot-Garonne, en vue de réaliser le programme global des constructions ainsi que le programme des équipements publics nécessaires à son fonctionnement.

Le programme global prévisionnel de la ZAC est réparti, sur une surface de plancher (SP) de 144 477 m², comme suit :

- 130 310 m² de SP dédiés à de l'habitat favorisant la mixité sociale et urbaine,
- 6 937 m² de SP affectés à l'accueil de commerces et de services,
- 7 200 m² de SP dédiés à la construction d'équipements de superstructure.

Les objectifs du projet sont les suivants :

- engager la rénovation urbaine en créant, autour d'une nouvelle place commerciale, un cœur de quartier,
- renouveler le parc immobilier par la démolition de près de 1200 logements et la construction de près de 1800 logements,
- renforcer les liaisons entre Empalot et les quartiers environnants,
- conforter le service public de proximité par la restructuration et la reconstruction des équipements d'intérêt collectif,
- améliorer le cadre de vie par la rénovation de l'habitat et des espaces publics.

Ce quartier constitué essentiellement d'habitat collectif est situé à proximité de grands équipements publics (piscine Nakache, stadium, parc des expositions) et d'un environnement naturel et paysager de qualité (Garonne, ile du Ramier, coteaux de Pech David). Il bénéficie

également d'une très bonne desserte (métro, rocade) et d'un nombre important de services publics (Poste, Point information mairie, Mission locale, Médiathèque, antenne CAF ...) avec une vie associative riche et variée.

La SEM Oppidéa, a confié à Gotham la maîtrise d'ouvrage de l'ilot principal qui se compose d'un rez-de-chaussée commercial, d'une aire de stationnement, et de 128 logements. La galerie commerciale sera recouverte d'une aire de stationnement (R+1) d'espaces collectifs partagés, d'un jardin paysager qui permettra un accès aux parties communes et aux niveaux supérieurs (R+2 à R+9 pour les logements).

Il est prévu une amélioration des voies de circulation autour des 4 axes structurant suivants :

- Restructuration de l'avenue Jean Moulin reliant le Calvaire à la Poudrerie.
- Réaménagement du mail au cœur de quartier pour favoriser la circulation douce.
- Création d'une nouvelle liaison Est-Ouest reliant Empalot à Saint-Agne formée de plusieurs séquences entre les avenues Jean Moulin et de Lattre de Tassigny.
- Création d'un nouveau maillage de voies et venelles pour constituer de véritables espaces publics.

L'ensemble de ces aménagements sont réalisés sous maîtrise d'ouvrage d'Oppidéa.

De nouveaux équipements publics sont prévus :

- Réhabilitation du centre social réalisée en régie par la ville de Toulouse (livrée en 2015).
- Construction d'un nouveau groupe scolaire avec le rassemblement des écoles maternelles Daste et Jean Moulin par la ville de Toulouse.
- Réhabilitation et extension du gymnase de la MJC réalisée en régie par la ville de Toulouse.
- Construction d'un nouvel équipement socio-culturel (La Brique Rouge regroupant mairie de quartier, point info mairie, MJC et salle polyvalente) réalisé par la ville de Toulouse et livré en 2015.
- Création d'une prairie de jeux ouverts sur la Garonne qui sera réalisé sous maîtrise d'ouvrage d'Oppidéa.

Au préalable plusieurs immeubles d'habitation (anciennes barres) seront progressivement démolis par le bailleur social, Habitat Toulouse, et seront remplacés par des ensembles immobiliers de tailles plus modestes, de formes diversifiées et de statuts d'occupation variés (location et ventes). Il y aura des petits collectifs (R+2 à R+9) le long du Mail et de l'avenue Jean Moulin et des immeubles de plus grande hauteur (R+8 à R+12) le long de la Garonne.

Enfin il est prévu la rénovation d'une partie de l'existant qui sera conservé avec un ravalement de façades, une isolation thermique et phonique.

1.2. Les trois objets de l'enquête

1.2.1. La Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

Le projet s'inscrit dans les objectifs de développement communaux et supra-communauté dictés par les collectivités à travers les documents de planification et les documents réglementaires : densité, mixité sociale et fonctionnelle, politique de transport, développement des modes doux (SRCE, SCoT, PLH, PDU, SDAGE, PLU, PPRI ...) :

- Offrir une gamme de logements répondant mieux aux attentes actuelles des habitants.
- Créer un nombre plus important de logements pour atteindre la densité démographique recommandée sur ce secteur. Soit la démolition d'environ 1200 logements, la construction d'environ 1800 logements pour environ 1250 habitants en plus.
- Varier l'offre de logements (type d'habitat, taille, statut du parc immobilier) afin d'obtenir une mixité sociale et générationnelle plus forte (diversifier l'offre en passant de 85% de logements sociaux aujourd'hui à 60% dans l'avenir.
- Favoriser les transports doux.

Le quartier d'Empalot est partie prenante du grand projet de ville, qui est mené depuis 2003 en partenariat avec l'agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU).

Compte tenu de ses caractéristiques et de sa localisation, les principaux enjeux environnementaux potentiels de ce projet concernent :

- le lien santé – environnement ;
- la collecte et l'élimination des eaux pluviales, et la gestion du risque inondation ;
- le paysage ;
- le bruit ;
- la biodiversité ;
- la sobriété énergétique et le changement climatique.

La déclaration d'utilité publique (DUP) du projet de réaménagement est un préalable nécessaire pour que l'aménageur puisse procéder aux acquisitions foncières nécessaires conformément au code de l'expropriation.

Le dossier soumis à l'enquête DUP comprend donc une étude d'impact environnementale qui a pour objectif de mesurer les effets du projet sur son environnement et de proposer des mesures adéquates pour annuler, atténuer ou compenser ses conséquences négatives. L'étude d'impact du dossier d'enquête comprend les éléments suivants :

1. Résumé non technique ;
2. Analyse de l'état initial du site et de son environnement ;
3. Description et raisons du choix du projet
4. Effets sur l'environnement et mesures envisagées ;
5. Synthèse des mesures, coût des mesures en faveur de l'environnement et présentation des principales modalités de suivi ;
6. Appréciation de la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme et articulation avec les autres plans et programmes ;
7. Appréciation des impacts du programme et des effets cumulés avec les projets connus limitrophes ;
8. Analyse des méthodes d'évaluation des impacts et des difficultés rencontrées.

Compte tenu des différentes procédures liées à la ZAC, l'étude d'impact du projet a été soumise plusieurs fois à l'avis de l'Autorité Environnementale (AE) et a été complétée en conséquence par le responsable du projet (cf. paragraphe 1.4 ci après). Le dernier avis de l'AE en date du 23 février 2016 est favorable avec deux recommandations portant sur une meilleure prise en compte du changement climatique et la recherche d'actions complémentaires pour limiter la hausse du trafic automobile.

Les principaux impacts positifs signalés dans cette étude sont les suivants :

- Destruction de la plupart des anciennes « barres » (R+12 des années 60) et remplacement par la construction d'environ 1 800 logements neufs et la réhabilitation des bâtiments conservés. Le projet permet ainsi le renouvellement urbain du quartier avec une offre de logements en meilleure adéquation avec les besoins (petits collectifs, taille des appartements en rapport avec la typologie de la famille, logement social, intermédiaire, en accession) et d'améliorer le cadre de vie des habitants. Ce développement permettra de diversifier l'habitat tout en maintenant le nombre de logements aidés existants à l'échelle du secteur Empalot – Niel, avec des aménagements paysagers de qualité pour un impact positif sur le paysage et le cadre de vie du quartier.
- Création ou restructuration de plusieurs équipements publics au sein du périmètre de la ZAC. 8.3.1.2. Désenclavement du quartier et amélioration des déplacements
- Amélioration des liaisons, de la perméabilité et de l'accès à la Garonne et aux quartiers avoisinants
- Requalification du mail Nord-Sud, en piétons+cycles, et plusieurs autres itinéraires en modes doux.
- Mise en valeur des espaces verts existants (ex Daste, mail) et la création de nouveaux (aménagement de la prairie).
- Végétalisation des toitures, limitation des surfaces minérales et développement d'une trame verte importante pour lutter contre les îlots de chaleur urbains.
- Mise en place d'un réseau de chaleur sur le quartier, connecté à un réseau plus étendu alimenté par la Société d'Exploitation Thermique du Mirail - SETMI, l'usine de valorisation énergétique des déchets de Toulouse.
- Optimisation énergétique grâce aux formes urbaines envisagées et à l'orientation retenue des façades des nouvelles constructions. De même, les préconisations envisagées en matière d'aménagement paysager et d'éclairage public conduisent à construire le nouveau quartier d'Empalot, plus respectueux de l'environnement et du développement durable.
- Mise en œuvre des dispositifs de collecte et de traitement des eaux pluviales plus performants.
- Amélioration de la capacité de stockage de l'eau en cas de rupture des digues (cf. dossier loi sur l'eau).

Les principaux impacts négatifs sont les suivants :

- Le principal impact permanent négatif concerne la réalisation de terrassements sur des sols pollués et le traitement de ces terres. Ce point a été largement étudié tant par l'AE et l'ARS et la préfecture que par le responsable du projet avec des études spécialisées et des mesures de traitement adéquates. Un plan de gestion des terres polluées a été élaboré par Egis Structures et Environnement.

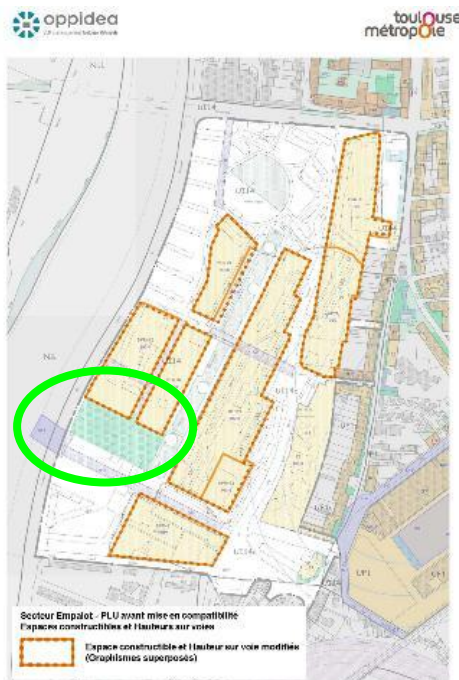
- Expropriations pour la maîtrise du foncier par l'aménageur.
- Bruit et risque de pollution pendant les travaux.

Enfin il est prévu des mesures permettant d'éviter, réduire ou compenser ces impacts pouvant être considérés comme négatifs (l'impact des travaux, l'écologie, la santé humaine et la protection des eaux). Les plus importantes concernent la gestion des terres contaminées. L'enveloppe globale de ces mesures est d'environ 6.1 M€. Un suivi sera mis en place dans de nombreux domaines pour vérifier l'application des mesures de compensation, notamment :

- Réaliser un bilan de l'opération « charte chantier propre » prenant notamment en compte les déchets issus des démolitions.
- Vérifier l'état des nichoirs mis en place et leur utilisation.
- Réaliser des mesures acoustiques en façade des habitations riveraines en phase chantier et en phase d'exploitation afin de vérifier la conformité des objectifs réglementaires.
- Réaliser un bilan sur les performances du projet vis-à-vis de la consommation énergétique, qui atteste du respect des engagements pris en termes d'isolation thermique et de confort d'été.
- Réaliser un suivi de la qualité des eaux pluviales rejetées.
- Réaliser un suivi de la production de déchets et un bilan de la performance de l'aménagement en matière de valorisation des déchets.
- Effectuer un suivi du report modal et de la mixité sociale.

1.2.2. La mise en compatibilité du PLU

Le PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, actuellement opposable aux tiers, est celui approuvé par Délibération du Conseil Communautaire du 27 juin 2013 et mis à jour par arrêté du 4 novembre 2013 puis du 26 janvier 2015. Le PLU actuel ne permet pas la mise en œuvre du projet et nécessite des ajustements.

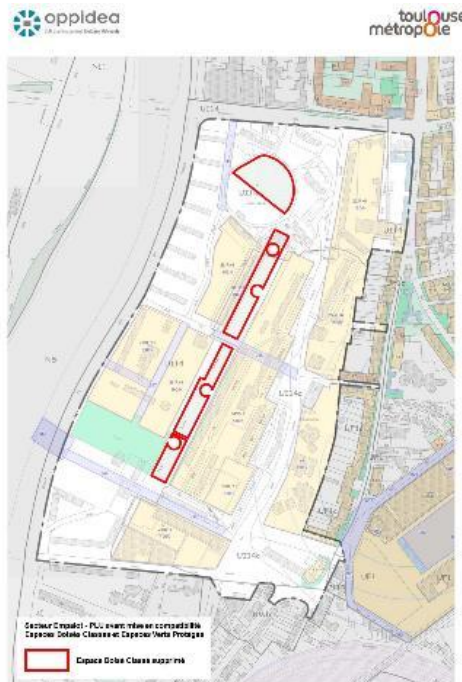


La mise en compatibilité porte sur les dispositions particulières relatives aux « espaces constructibles A » (aplats jaunes) ainsi qu'aux hauteurs sur voies (pointillés bistres), telles qu'identifiées sur l'extrait du Document Graphique du Règlement ci-contre.

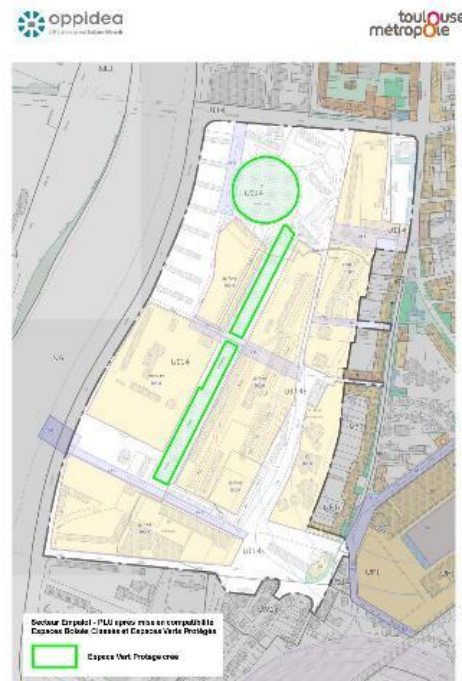
Il est également proposé la suppression d'un espace vert localisé sur la prairie (ci contre entouré de vert) de 9843 m².

L'aménagement des voies de circulation nécessite de modifier des servitudes pour équipements publics, prolongement des SERP n°44, SEP n°45 et SEP n°46, d'en créer de nouvelles (SEP n°92 rue nouvelle du Calvaire, SEP n°93 liaison venelle Férétra), et de supprimer la SEP n°47 devenue inutile.

Enfin il est proposé de modifier les outils de protection et de mise en valeur de la nature en ville sur ce secteur en déclassant des Espaces Boisés Classés (EBC : 14972 m²) et en créant des Espaces Verts Protégés (EVP 20501 m²)



EBC supprimés en rouge



EVP créés en vert

Le projet n'intersecte pas les périmètres de sites Natura 2000. Cependant une évaluation des incidences du projet a été effectuée, en vertu des effets directs ou indirects possibles sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire ayant justifié la désignation des sites.

Ainsi les ajustements décrits ci-avant du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse nécessitent la modification des pièces du dossier comme indiqué en rouge ci-après.

oppidea **toulouse métropole**

PLAN LOCAL D'URBANISME DE TOULOUSE MÉTROPOLÉ, COMMUNE DE TOULOUSE

Procédure de déclaration d'utilité publique valant mise en oeuvre du PLU

Bordereau des pièces (*)

0 - Documents relatifs à la procédure	5 - Annexes
1 - Rapport de Présentation	5A - Servitudes d'Unités Publiques (SUP)
1A - Diagnostic 1B - Etat initial de l'Environnement 1C - Analyse des incidences prévisibles de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement 1D - Explication des choix retenus ... 1D1 - pour établir le PADD 1D2 - pour établir les Zones, le Règlement, les OAP et les changements apportés 1E - Présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre du PLU sur l'environnement 1F - Résumé non technique	5A1 - Liste des SUP 5A2 - Plan des SUP au 1/15000° 5A3 - Plans de Préventions des Risques Naturels (PPRN) 5A3a - Inondation (PPRN) 5A3b - Sécheresse (PPRNS) 5A3c - Mouvements de Terrain (PPRMT) 5A4 - Plans de Préventions des Risques Technologiques (PPRT) - sans objet 5A5 - Plans d'Exposition au Bruit (PEB) 5A5a - PEB Toulouse-Bagnac 5A5b - PEB Toulouse-Francazal 5A5c - PEB Toulouse-Lasbordes 5A6 - Secteur sauvegardé - Monuments Historiques et Sites classés ou inscrits 5A6a - Liste 5A6b - Plan
2 - Projet d'Aménagement et de développement Durables (PADD)	5B - Annexes sanitaires
2A - PADD communautaire 2B - PADD communal	5B1 - Réseau d'assainissement 5B1a - Notice « Eaux Usées et Eaux Pluviales » 5B1b - Plan - « Eaux Usées » 5B1c - Plan - « Assainissement Non Collectif » 5B1d - Plan - « Eaux Pluviales » 5B1e - Notice et plan - « Eaux potables » 5B2 - Notice sur l'élimination des déchets
3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	5C - Graphiques d'information
3A - OAP thématiques 3B - OAP de type aménagement	- ZAC, PAE - DRU et DPLR - DPC (Droit de Préemption Commercial) - Périmètre de surcis à statuer
4 - Pièces réglementaires	5D - Périmètres liés à l'environnement
4A - Règlement 4B - Document Graphique du Règlement (DGR) 4B1 - Plan Zonage au 1/15000° 4B2 - Cahier au 1/2500° 4B3 - Plan au 1/15000e : Zones d'influence TCSP et des territoires de diversité sociale 4C - Liste des Emplacements réservés, servitudes pour équipements publics 4D - Liste des Eléments Bâti Protégés (EBP) 4E - Liste des Espaces Verts Protégés (EVP)	5D1 - Bruit des infrastructures de transport 5D2 - Publicité
	5E - Autres annexes
	5E1 - Liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues 5E2 - Zones à l'intérieur desquelles s'applique le Permis de Démolir 5E3 - Zones d'archéologie préventive 5E4 - Secteurs d'application de la taxe d'aménagement et de la taxe d'aménagement majorée

(*) A ces parties du sommaire, seuls sont listés en rouge les documents mis à jour et/ou créés dans le cadre de cette procédure

1.2.3. L'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire porte sur les emprises foncières et lots de copropriété dont l'acquisition est nécessaire pour la réalisation de l'opération de ZAC Empalot-Garonne.

L'enquête parcellaire répond à l'exigence du Code de l'Expropriation qui précise que l'expropriation ne peut être prononcée qu'après une enquête publique permettant un examen contradictoire des parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération et assurant la détermination des propriétaires et des titulaires de droits réels sur les biens objet de la procédure. L'enquête est destinée essentiellement à définir, pour tous les immeubles nécessaires à la réalisation des travaux, l'identité du ou des propriétaires et des « ayants-droit », et de permettre à ceux-ci d'exprimer leurs observations quant à la superficie des emprises expropriées et à faire valoir leurs droits.

L'enquête parcellaire permet :

- de vérifier l'identité des propriétaires, titulaires de droits réels (détenteurs d'usufruit, bénéficiaires de servitude, preneurs à bail) et autres intéressés (non titrés aux hypothèques) directement concernés par ces acquisitions,
- de prendre connaissance des limites d'emprise du projet et de connaître les surfaces à acquérir dans chacune des parcelles les concernant.

Les intéressés sont invités à faire part de leurs observations pendant la durée de l'enquête, ils sont informés de la tenue de l'enquête par notification directe (lettre RAR, huissier etc...).

Le dossier d'enquête parcellaire comporte en pièce J la liste des propriétaires : état parcellaire, qui comporte 43 terriers numérotés de 1 à 47, sauf le n°8, n°37, n°42, n°45. Le plan parcellaire est en pièce K du dossier d'enquête. Il est composé de deux annexes. L'une précise la localisation et le numéro d'unité foncière de chacun des lots constitués par une place de parking ou un garage au sous-sol du bâtiment C de la copropriété du Centre Commercial d'Empalot (parking Henri Sellier). L'autre annexe précise la localisation et le numéro d'unité foncière de chacun des lots du rez-de-chaussée des bâtiments B et C (locaux commerciaux).

1.3. La concertation

Dès juin 2006 l'Etat, la commune de Toulouse et les bailleurs sociaux ont mis en place une Gestion Urbaine de Proximité (GUP) pour une concertation avec la population locale. En septembre 2008 la ville de Toulouse a mis en place des ateliers urbains pour débattre des orientations à donner au projet urbain sur 3 thématiques du quartier Empalot : l'ouvrir sur la ville (liaisons avec les autres quartiers et les espaces verts), s'y loger (nouvelles constructions, avenir des barres), y vivre (centre commercial et équipements publics).

En 2009 un concours d'urbanisme a été organisé pour définir un schéma directeur à long terme (2025). Début 2010, après avoir choisi le lauréat « Germes et Jam », la concertation pour la révision simplifiée du PLU portant sur le quartier Empalot a été lancée. L'enquête publique qui s'est déroulée en juin 2011 a donné un avis favorable. En début 2011 une concertation a été organisée sur le thème du futur équipement de quartier, sur le projet Jeunesses d'Empalot et sur le programme de la Grande Prairie.

Par délibération du 17 mars 2011 le Grand Toulouse a décidé d'aménager ce quartier en renouvellement urbain sous la forme d'une ZAC et de lancer la concertation (réunion publique le 31 mai 2011).

Le 29 septembre 2011 le bilan de la concertation a été approuvé par le conseil communautaire qui a ensuite approuvé, le 9 février 2012, le dossier de création de la ZAC Empalot-Garonne. Le schéma directeur du projet et le phasage ont été présentés lors de la réunion publique du 28 novembre 2011, puis il y a eu une dizaine de réunions publiques afin d'affiner le projet notamment pour la réhabilitation thermique des résidences et pour l'aménagement des espaces extérieurs.

1.4. L'Autorité Environnementale (AE)

L'Autorité Environnementale (AE) a été sollicitée par courrier du 1^{er} décembre 2011. Elle a donné un premier avis en date du 1^{er} février 2012 sur l'étude d'impact du dossier de création de la ZAC Empalot sur la commune de Toulouse. Pour la phase « réalisation de la ZAC » l'étude d'impact complétée a été soumise à l'avis de l'AE le 26 avril 2013 et un deuxième avis a été rendu le 24 juin 2013. Par ailleurs l'AE sollicitée dans le cadre de la loi sur l'eau a rendu son avis dans ce cadre le 1^{er} juillet 2013.

Sollicité par la préfecture le 21 décembre 2015 dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) de l'opération ZAC Empalot-Garonne à la demande de Toulouse Métropole, l'AE a rendu son avis le 24 février 2016.

Par ailleurs la mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse nécessite un avis spécifique de l'AE qui a été rendu le 24 février 2016, indiquant que les évolutions du PLU restent limitées et ne remettent pas en cause son économie générale et que la mise en compatibilité ne nécessite pas de mesure spécifique.

1.5. Les personnes publiques associées (PPA)

Conformément à la réglementation, le dossier été transmis pour avis à un certain nombre de personnes publiques concernées par l'opération d'aménagement de cette ZAC, et notamment les services de l'Etat (Préfecture, Agence Régionale de Santé, Service territorial de l'Architecture et du patrimoine, Service régional de l'archéologie) le Conseil Régional et le Conseil Départemental, et ce le 3 juin 2015.

L'avis du Service des Domaines a été également demandé pour les projets d'opérations immobilières (article L1311-9 du code général des collectivités territoriales).

Suite à cette consultation, par courrier du 25 juillet 2015, la préfecture a fait part de ses observations qui ont nécessité des modifications du dossier initial, de même pour l'avis de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) rendu le 30 juin 2015.

Le Conseil Régional ne formule pas d'observation (avis du 8 juillet 2015).

La direction de Transport et Infrastructures Gaz de France (TIGF) ne formule pas d'observation (avis du 29 juin 2015).

TISSEO ne formule pas d'observation (avis du 26 juin 2015).

La Direction Régionale des Affaires Culturelles signale la prescription d'une fouille archéologique sur la parcelle 812AB17 (avis du 6 juillet 2015).

Le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne signale le plan de protection du secteur et notamment le positionnement de l'église du Calvaire dans la ZAC (avis du 27 juillet 2015).

Le Conseil Départemental de la Haute-Garonne signale qu'il faut conserver l'accès au 16 parkings situés au 32 rue Henri Sellier, et demande également le maintien d'un stationnement des PMR à proximité de la maison des Solidarités (avis du 21 juillet 2015).

Le responsable du projet a produit son mémoire en réponse le 18 décembre 2015 prenant en compte ces diverses observations.

La mise en compatibilité du PLU nécessite la tenue d'une réunion d'examen conjoint qui a été organisée par la préfecture le 9 mars 2016 avec convocation et envoi du dossier aux personnes associées le 12 janvier 2016. Le procès-verbal de la réunion fait état des organismes représentés présents (Préfecture, Oppidéa, Conseil Départemental, Toulouse Métropole, Agence Régionale de Santé, commissaire enquêteur).

La direction du Transport et Infrastructures Gaz de France (TIGF) s'est excusée en signalant n'avoir pas de réseau ni de projet sur l'emprise du quartier. De même la chambre d'agriculture s'est excusée et a émis un avis favorable. Il n'y a eu aucune observation des participants à la réunion.

2. L'ENQUETE

L'enquête publique unique s'est déroulée sur une période totale de 41 jours consécutifs, allant du 23 mars 2016 au 2 mai 2016.

L'autorité compétente pour organiser l'enquête est la préfecture de la Haute-Garonne.

La ZAC Empalot-Garonne a été créée à l'initiative de la communauté urbaine de Toulouse Métropole (6 rue René Leduc 31500 Toulouse). Par délibération du conseil de Toulouse Métropole du 29 novembre 2012 la SEM Oppidéa (2 esplanade Compans Cafarelli 31010 Toulouse) est désignée comme aménageur de cette ZAC. La délibération de Toulouse Métropole du 10 novembre 2015 autorise la SEM Oppidéa à effectuer les démarches afférentes à l'ouverture de l'enquête publique unique préalable à la délivrance des décisions nécessaires à la réalisation de la ZAC.

Le responsable du projet est Toulouse Métropole (concedant), et par délégation, comme prévu par la concession d'aménagement de la ZAC, la SEM Oppidéa (concessionnaire).

L'enquête est ouverte dans la commune de Toulouse et le siège de l'enquête est situé dans l'équipement socio-culturel de la ville de Toulouse, dénommé « La Brique Rouge » 9 rue de Draguignan 31400 Toulouse.

2.1. L'information du public et des propriétaires

2.1.1. Affichage

Cette enquête publique a fait l'objet d'un affichage réglementaire (A2 sur fond jaune) selon les délais fixés par l'arrêté du 22 février 2016, soit 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête dans les administrations suivantes :

- à La Brique Rouge 9 rue de Draguignan 31400 Toulouse, siège de l'enquête,
- à la Communauté urbaine Toulouse métropole, 6 rue René Leduc, 31500 Toulouse,
- à l'Hôtel de Ville de Toulouse (place du Capitole, 31000 Toulouse),
- en 16 points du quartier Empalot et Niel.

Cet affichage a été posé le 3 mars 2016 et constaté par huissier le 7 mars 2016.

L'enquête a été annoncée sur les sites Internet de la préfecture de la Haute-Garonne, de la ville de Toulouse, de Toulouse Métropole et d'Oppidéa.

Site de la préfecture : <http://www.haute-garonne.gouv.fr/enquetezacempalotgaronne>

Oppidéa a également réalisé une affiche « grand public », format A3, annonçant l'enquête et ses modalités pratiques qui a été posée les 17 et 18 mars dans tous les halls d'immeubles d'Empalot et Niel (soit 137 affiches) et dans tous les équipements publics, commerces et associations du quartier (soit 54 affiches).

2.1.2. Insertions dans la presse

A la demande de la préfecture et aux frais d'Oppidéa, l'avis d'enquête au public a fait l'objet de quatre insertions dans la presse locale :

- La Dépêche du Midi du 4 mars 2016 et le 24 mars 2016,

- La Gazette du Midi le 29 février 2016 et le 28 mars 2016.

De plus Oppidéa a fait paraître 2 annonces d'une demi-page dans le journal « 20 minutes » le 21 mars 2016 et le 11 avril 2016 ainsi qu'une annonce d'une demi page dans les journaux « Actu Coté Toulouse » et « La voix du Midi » le 24 mars 2016.

Oppidéa a également établi, en lien avec le service presse de Toulouse Métropole, un communiqué de presse qui a été adressé à la presse locale la semaine avant le début de l'enquête.

2.1.3. Information des propriétaires (pour l'enquête parcellaire)

Conformément à la réglementation, l'expropriant a notifié individuellement aux propriétaires présumés, par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avis d'enquête parcellaire et de dépôt du dossier aux deux lieux d'enquête avec la référence des parcelles concernées pour chaque propriétaire et l'emprise prévue. Cette notification par lettre RAR a été faite le 24 février 2016

Il y a 47 terriers numérotés, dont 43 effectifs car les terriers n°8, 37, 42, 45 correspondent à des unités foncières qui ont fait l'objet soit d'un retrait des emprises soit d'une acquisition amiable par Oppidéa. Il y a eu 72 courriers avec demande d'avis de réception dont un envoi en Allemagne et un aux Etats-Unis. Les quelques cas d'une absence de retour d'avis de réception, ou de retour avec la mention « n'habite pas à l'adresse indiquée », ou de courriers non retirés, ont été traités par l'expropriant soit avec une nouvelle notification soit par affichage en mairie et notification par huissier tels que décrit ci après :

- notification par huissier international et réponse parvenue avant l'ouverture de l'enquête (Mme Charvier terrier 0009).
- pli non réclamé mais acte de vente du 25/03/2016 (Mme El Jadidi terrier 0021),
- pli non réclamé (Mme Latapie terrier 0027) donc affichage mairie le 18/03/2016 et acte d'huissier le 21/03/2016,
- pli non réclamé (M. Demeillier terrier 0027) donc affichage mairie le 18/03/2016 et acte d'huissier le 22/03/2016,

Par ailleurs l'expropriant a découvert le décès d'un propriétaire (terrier 1 et 12 M. Benamour), l'attestation d'hérédité n'ayant pas été publiée à la conservation des hypothèques comme en attestent des documents obtenus en janvier 2016 du service de la publicité foncière. Oppidéa a donc fait signifier l'avis d'enquête et les documents y afférents par huissier aux quatre présumés propriétaires de ces terriers. Cette signification a été demandée en urgence le 22/03/2016. Les quatre propriétaires présumés ont par ailleurs tous reçu par mail l'arrêté et l'avis d'ouverture d'enquête.

Finalement tous les propriétaires identifiés dans le dossier d'enquête et ceux découverts comme héritiers de M. Benamour ont été prévenus en temps utile de la tenue de l'enquête parcellaire.

2.1.4. Dossier d'enquête et registres

Les dossiers d'enquête unique et les registres ont été déposés dans les administrations suivantes pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture :

- L'équipement socio-culturel « La Brique Rouge » 9 rue de Draguignan 31400 Toulouse, siège de l'enquête,
- Le siège de la communauté urbaine Toulouse Métropole, 6 rue René Leduc, 31500 Toulouse.

L'avis de l'autorité environnementale était consultable sur le site Internet de la préfecture de la Haute-Garonne.

(<http://www.haute-garonne.gouv.fr/enquetezacempalotgaronne>).

Le dossier d'enquête était également consultable sur le site Internet d'Oppidéa (<http://www.oppidea.fr/renouvellement/zac-emplalot-garonne.html>).

Pendant toute la durée de l'enquête, le public a pu consigner ses observations sur les registres d'enquête ouverts à cet effet, aux jours et heures habituels d'ouverture de l'administration concernée.

Toutes observations, propositions et contre-propositions, pouvaient être également adressées et y parvenir pendant la durée de l'enquête au commissaire enquêteur,

- par courrier postal au siège de l'enquête (La Brique Rouge),
- par voie électronique sur le site internet de la préfecture.

Les observations parvenues par ces deux voies ont été agrafées au registre déposé au siège de l'enquête.

2.2. Les permanences

Afin de recevoir le public, le commissaire enquêteur a tenu sept permanences à Toulouse aux jours, heures et lieux suivants :

- le mardi 29 mars 2016 de 15h00 à 18h00 au siège de Toulouse Métropole,
- le jeudi 31 mars 2016 de 15h00 à 18h00 à l'équipement socio-culturel « la Brique Rouge »,
- le mercredi 6 avril 2016 de 11h00 à 14h00 à l'équipement socio-culturel « la Brique Rouge »,
- le samedi 16 avril 2016 de 10h00 à 13h00 à l'équipement socio-culturel « la Brique Rouge »,
- le mardi 19 avril 2016 de 16h00 à 19h00 à l'équipement socio-culturel « la Brique Rouge »,
- le lundi 25 avril 2016 de 10h00 à 13h00 à l'équipement socio-culturel « la Brique Rouge »,
- le lundi 2 mai 2016 de 15h00 à 18h00 au siège de Toulouse Métropole.

Il a toujours été mis à disposition du commissaire enquêteur un local permettant d'assurer les permanences dans de bonnes conditions.

2.3. Les documents d'enquête

Le responsable du projet a établi un guide de lecture pour aider le lecteur à comprendre les différentes pièces du dossier qui ont placées aux deux lieux d'enquête dans des meubles en carton comprenant quatre étagères. Ce guide comporte un glossaire des abréviations apparaissant dans les divers documents.

Sur la première étagère il y a le guide de lecture et la notice de présentation non technique du projet, sur la deuxième étagère le dossier d'enquête préalable à la DUP, sur la troisième le dossier d'enquête parcellaire et sur la quatrième le dossier de mise en compatibilité du PLU, commune de Toulouse.

Le sommaire de chaque dossier est mis en évidence pour faciliter l'accessibilité aux documents.

Le dossier soumis à enquête comporte les pièces suivantes.

- Dossier d'enquête unique

Le guide de lecture

Note juridique et administrative

Note de présentation (non technique) du dossier d'enquête unique

Avis et arrêté d'enquête publique

Décision du Tribunal Administratif de Toulouse portant désignation du commissaire enquêteur Christian Bayle

- Le dossier d'enquête préalable à la DUP.

Pièce A : Notice explicative

Annexes : Délibérations et bilan de la concertation préalable

Pièce B : Plan de situation

Pièce C : Plan Général des Travaux

Pièce D : Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

Pièce E : Appréciation sommaire des travaux

Pièce F : Etude d'impact

Avis de l'autorité environnementale

Réponse aux avis

Plan de gestion des terres excavées

Extrait du dossier Loi sur l'Eau relatif aux incidences de l'opération sur la qualité des eaux

Pièce G : Délibération du Conseil Métropolitain de novembre 2015

Pièce H : Avis des personnes publiques associées dans le cadre de la concertation administrative

- Le dossier d'enquête parcellaire.

Pièce I : Notice d'enquête parcellaire

Pièce J : Etat parcellaire

Pièce K : Plan parcellaire

- Le dossier de mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse.

Pièce L : Document de procédure

Pièce M : Evaluation environnementale

Pièce N : Avis des personnes publiques associées (dont le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint préalable à la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Toulouse du 9 février 2016

3. LES RESULTATS DE L'ENQUETE

3.1. Synthèse des requêtes

Il y a eu une publicité exceptionnelle pour informer le public sur la tenue de cette enquête. Le public s'est peu manifesté pendant l'enquête au regard de la population concernée. La fréquentation du public lors des permanences a été correcte. Aux dires des secrétariats en charge des dossiers de l'enquête, il y a eu peu de consultations hors permanences, des dossiers déposés.

Le nombre de consultations du dossier par Internet s'élève à 311 connections pour la page de présentation de la ZAC Empalot-Garonne, 148 pour le dossier DUP, 120 pour le dossier parcellaire et 41 pour le dossier mise en compatibilité PLU. Il y a eu 14 observations déposées sur les registres et 2 adressées pendant la durée de l'enquête.

Les permanences se sont bien déroulées. Les locaux mis à disposition du commissaire enquêteur étaient très convenables, et la présentation des dossiers (armoire et panneaux) fut attrayante et efficace. Il y a eu une quarantaine d'entretiens lors des permanences et les observations orales émises ont été toutes transcrites par écrit sur les registres ou reprises par les observations et questions du commissaire enquêteur.

Les observations du public pouvaient être déposées sur les registres « papier » au siège de l'enquête (à la Brique Rouge) ou à Toulouse Métropole (6 rue René Leduc), adressées par courrier postal au siège de l'enquête (puis agrafées au registre papier), ou adressées par courrier électronique sur le site internet de la préfecture (puis agrafées sur le registre papier). Il était précisé dans l'arrêté que les observations devaient parvenir pendant l'enquête et donc avant la fin de l'enquête (le 2 mai 2016 à 24h00) et par conséquent avant la clôture des registres.

Les registres papier du siège de l'enquête (Brique Rouge) sont dénommés A pour les observations écrites et B pour les courriers et courriels. Il y a 12 observations écrites sur le registre A et 2 observations sur le registre B (1 courriel, 1 lettre).

Le registre papier de Toulouse Métropole est dénommé Y et comporte 2 observations écrites.

3.2. Relations avec les différents acteurs

J'ai récupéré le dossier d'enquête auprès de la préfecture, l'autorité compétente pour organiser l'enquête représentée par Mme Haeffelin, le 12 janvier 2016. Après étude du dossier j'ai établi un questionnaire de points techniques et j'ai demandé des compléments au responsable du projet par messagerie électronique.

Puis une réunion technique a eu lieu, le 3 février 2016 de 14h00 à 16h00, à la préfecture avec les participants suivants :

Marie Attard Grand projet de ville Toulouse métropole - Damien Loubaresse, Oppidéa - Pierre Bodoira, Oppidéa - Vincent Boudou, Oppidéa - Christian Bayle, commissaire enquêteur.

Ensuite ce même jour, de 16h00 à 19h00, les modalités pratiques d'organisation de l'enquête publique furent décidées, d'un commun accord, entre l'autorité compétente pour organiser l'enquête, la préfecture de la Haute-Garonne, représentée par Mme Haeffelin, les responsables du projet (Oppidéa et ville de Toulouse) et moi-même.

Au cours de ces deux réunions successives, différents points portant tant sur la forme que sur le fond du dossier ont été abordés, puis la plupart des modalités d'organisation de l'enquête ont été précisées (affichage, registres, publicité...).

Une deuxième réunion technique s'est déroulée le 9 mars 2016 avec Oppidéa et la préfecture pour finaliser certains points techniques et certains documents du dossier.

L'enquête s'est terminée le 2 mai 2016. Les registres me sont parvenus le 4 mai 2016. Après avoir analysé les registres, j'ai établi le procès verbal de synthèse comportant un mémoire des questions découlant des requêtes écrites et orales émises par le public, de mes propres réflexions et des avis des PPA (annexe C). Conformément à la réglementation ce PV a été communiqué sous 8 jours à réception des registres, soit dans le cas présent le 7 mai 2016 par messagerie électronique et en mains propres lors de la réunion tenue dans les locaux du responsable du projet le 10 mai 2016.

Conformément à la réglementation, le responsable du projet a 15 jours pour présenter ses observations, donc une remise de son mémoire en réponse prévue avant le 25 mai 2016. Le mémoire en réponse du pétitionnaire m'a été adressé, le 24 mai 2016 par messagerie et, le 25 mai 2016, par courrier (annexe D).

J'ai transmis mon rapport et mes conclusions motivées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, la préfecture de la Haute-Garonne, le 28 mai 2016 (une édition papier originale par courrier RAR avec les registres et le fichier informatique en PDF par messagerie électronique).

J'ai adressé, simultanément, une copie du rapport et de mes conclusions motivées en édition papier au président du tribunal administratif.

Le commissaire enquêteur le 28 mai 2016.

Christian BAYLE

CHAPITRE 2 : EXAMEN DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

Dans ce chapitre, j'examine les observations recueillies et analyse le fond du dossier. Il en découle des questions posées au responsable du projet, puis j'émet mon avis en tenant compte des réponses du responsable du projet.

Pour faciliter la lecture et la compréhension, le mémoire de questions et le mémoire en réponse ont été reportés exhaustivement et analysés en commun point par point dans ce chapitre 2 du rapport. Ainsi, pour chaque point il est indiqué le questionnement, la réponse du responsable du projet (en italique) et mon avis (encadré).

Il y a trois registres d'enquête renseignés, le « A » comportant 12 observations écrites (Brique Rouge) le « B » comportant 2 observations (1 courriel et 1 courrier) (Brique Rouge) et le « Y » comportant 2 observations écrites (Toulouse Métropole).

Comme indiqué dans l'arrêté d'enquête les observations devaient parvenir pendant la durée de l'enquête, donc avant sa clôture fixée au lundi 2 mai à 24h00 (*jusqu'au 2 mai inclus*). A ma connaissance un courrier du conseil départemental est arrivé le 3 mai 2016. Ce courrier, hors du délai spécifié dans l'arrêté préfectoral, ne peut donc être pris en compte. Cependant ce courrier émet les mêmes observations que le courriel du même conseil départemental qui lui est arrivé dans les délais et qui est pris en compte ci après (B2). De même un courrier de M. Miquel, affranchi le vendredi 29/04/2016 au tarif lettre verte est arrivé à la Brique Rouge le 9 mai 2016, hors délais de l'enquête. Cependant ce courrier émanant d'un propriétaire de la Tour d'Aix indique appuyer l'observation présentée par le conseil syndical, qui elle a été déposée en temps utile et qui est prise en compte ci après (Y2).

2.1. Registre « A » Brique Rouge

Observation A1 : SCI BOU-CHE-RIE

Terrier 0041, parcelle 812AD27 : 632 m²

- Non vendeur de la parcelle car ce cabinet d'architecte a un projet de densification qui pourrait correspondre aux attentes d'aménagement de la ZAC. Projet en cours de dépôt.
- Souhaite connaître la nature précise du projet ZAC sur la parcelle, pour s'adapter.
- Demande les raisons justifiant l'inclusion de cette parcelle dans la ZAC.
- Demande le devenir de la servitude d'accès automobile par la coulée verte à leur parcelle.

Question du commissaire enquêteur

La parcelle en question est-elle réellement indispensable au projet de la ZAC (justifications) ?
Quels sont les exigences « ZAC » pour qu'un projet « privé » puisse être compatible voire conforme ? Est-ce envisageable ?

Que deviendront la servitude et la restitution d'accès automobile à la parcelle ?

Le responsable du projet

Cette parcelle est inscrite dans le périmètre de la ZAC Empalot-Garonne.

Le Programme Global des Constructions du Dossier de Réalisation de la ZAC Empalot-Garonne, approuvé par délibération du conseil communautaire du 7 novembre 2013, positionne sur cette parcelle un îlot cessible dénommé « JM3 » avec un programme de 16 logements soit 1 104 m² de surface de plancher. La programmation prévue s'inscrit dans l'objectif de diversification de l'offre d'habitat et de mixité sociale mentionnée également au sein de la convention ANRU du Projet de Renouvellement Urbain d'Empalot.

Cette parcelle du faubourg Férétra constitue un site en frange de la ZAC et en interface entre le quartier Niel et le quartier d'Empalot. La densification dans la profondeur de cette parcelle permet par la constitution d'un nouveau front bâti, le long de la coulée verte, de structurer cette porte d'entrée du quartier renouvelé d'Empalot.

La mutation de cette parcelle est stratégique pour le maître d'ouvrage, du fait de la faible densité des constructions présentes et surtout de sa localisation aux abords d'une voie structurante pour les cheminements doux développant les liens inter-quartiers.

D'autres parcelles limitrophes à des liaisons inter-quartiers sont également intégrées au Programme Global des Constructions de la ZAC Empalot-Garonne.

L'opération qui sera développée par les porteurs de projet, propriétaires, sur cette parcelle devra être conforme au Dossier de Réalisation de la ZAC ainsi qu'aux prescriptions urbaines, architecturales et paysagères définies par l'équipe d'urbanistes conseils. Ce projet devra s'insérer qualitativement dans le paysage de cette coulée verte pour en confirmer la vocation d'espace public d'agrément et dédié exclusivement aux cheminements doux.

La servitude d'accès, si celle-ci est confirmée, ne pourra être maintenue sur la coulée verte dans le cadre du développement de cette opération. Le projet sur cette parcelle devra prévoir une desserte exclusive depuis la rue du Férétra.

Des échanges sont en cours auprès du propriétaire du bien, ce dernier privilégie une desserte via un porche depuis la rue de Férétra. L'ensemble des prescriptions ont déjà été formulées auprès des porteurs de projet au stade de l'avant-projet et instruit par les services de la collectivité.

Le maître d'ouvrage, sous réserve du respect de ces prescriptions, est favorable à la mise en œuvre d'un projet privé sur cet îlot de la ZAC.

L'accord du maître d'ouvrage se traduira par la signature d'une convention de participation au titre de l'article L.311-4 du code de l'Urbanisme avec le porteur de projet. Le montant de la participation devra faire l'objet d'une délibération de la collectivité concédante.

Avis du commissaire enquêteur

D'une part l'enquête unique n'a pas pour objet de remettre en cause le périmètre de la ZAC qui est approuvé et d'autre part l'argumentation du responsable du projet pour justifier l'inscription de cette parcelle dans la ZAC est parfaitement recevable et me convient. Par ailleurs comme indiqué dans sa réponse le responsable du projet est favorable à la mise en œuvre d'un projet privé qui respecterait les prescriptions de la ZAC sur cet îlot, ce qui est possible à travers une convention de participation. Je suis favorable à cette proposition ce qui fera l'objet d'une **recommandation dans mon avis final**.

J'estime qu'il n'est pas possible de maintenir un accès automobile à la parcelle par la coulée verte et que l'accès devra se faire par la rue Férétra.

Observation A2 : M. CAYLA

Terrier 0018, parcelle 812AD99 lot 670 : 34 m²

Ce parking boxé accueille ses 3 voitures de collection à moins d'1,5 km de son domicile et il demande à conserver la même fonctionnalité. Demande d'une restitution à l'équivalence de 3 places « box » tant en définitif qu'en période temporaire.

Question du commissaire enquêteur

Compte tenu du peu de disponibilité de parkings dans le secteur et des prix exorbitants demandés une restitution « en nature » est-elle envisageable ? Quelle est le devenir exact (avec décompte) de l'ensemble des places de parking « Henri Sellier » et est-ce conforme à l'utilité publique du projet de ZAC ?

Le responsable du projet

Le maître d'ouvrage a mandaté un prestataire foncier afin de mener des négociations justes visant à assurer un traitement équitable et circonstancié des dossiers. La particularité du dossier de M.CAYLA est prise en compte dans le cadre des négociations amiables menées.

En cas d'échec de la négociation amiable, le respect des dispositions du Code de l'Expropriation permettra l'octroi d'une juste et préalable indemnisation en rapport avec la nature et l'usage du bien. La restitution en nature de ce bien ne peut être programmée à ce stade.

Dans le cadre de ses partenariats, le maître d'ouvrage mentionne que de nombreuses places de stationnement appartenant à des propriétaires privés, sur le quartier ou en périphérie immédiate, font l'objet de transactions. Le maître d'ouvrage invite le propriétaire, M. CAYLA, à se positionner sur ces transactions (notamment au niveau du parking du n°157 rue du Férétra) ou dans le cadre du projet urbain qui développera de nouvelles offres sur les îlots confiés aux promoteurs ou aux bailleurs sociaux.

La mise en œuvre du projet urbain sur le secteur du parking souterrain du centre commercial d'Empalot, tel que défini au sein du Dossier de Réalisation de la ZAC Empalot-Garonne, a pour objectif de répondre aux enjeux suivants :

- *le développement de nouveaux programmes de logements, et d'activités en rez-de-chaussée,*
- *le confortement de la Maison des Solidarités et le développement de la phase 2 de l'équipement de quartier sur le site du gymnase actuel,*
- *la création de venelles et autres espaces publics venant desservir ces nouveaux programmes.*

La maîtrise foncière du parking souterrain, et plus largement de l'ensemble du centre commercial d'Empalot, est donc nécessaire pour la mise en œuvre du projet d'ensemble.

Avis du commissaire enquêteur

Ces éléments fournis par le responsable du projet sont justifiés et pertinents. Le projet a absolument besoin de maîtriser le foncier relatif à ce parking pour sa réalisation. L'indemnisation doit permettre au requérant de racheter un emplacement à sa convenance. Je suggère qu'il entreprenne dès à présent une recherche, suivant les pistes fournies par le responsable du projet, ce qui lui permettra d'argumenter avec des justificatifs le montant de l'indemnisation. Conformément au code de l'expropriation cette indemnisation doit être juste, comme le rappelle le responsable du projet, ce qui fera l'objet d'une **recommandation dans mon avis final.**

Observation A3 : M. NDONDA président MJC et confédération du logement conteste l'ouverture à la circulation (zone 30) de la « liaison Garonne » ; Cela serait dangereux pour la MJC et la traversée du mail est inadéquate.

Question du commissaire enquêteur

Qu'en est-il ?

Le responsable du projet

Le Programme des Equipements Publics du Dossier de Réalisation de la ZAC, approuvé par délibération du conseil communautaire du 7 novembre 2013, mentionne l'aménagement de la nouvelle liaison Garonne.

Ce programme est la traduction des orientations définies à l'occasion des précédentes étapes de concertation engagées depuis 2008 par la collectivité au travers de réunions publiques et d'ateliers. Le bilan de la concertation a été approuvé par délibération du conseil communautaire du 17 mars 2011 préalablement à la création de la ZAC Empalot-Garonne ; il a été joint au Dossier d'Enquête Unique (Annexe à la Pièce A – notice explicative du Dossier de DUP).

La réalisation de voiries transversales, et notamment de la liaison Garonne, constitue ainsi un des fondamentaux du projet urbain permettant l'ouverture du quartier, le renforcement du lien entre Empalot, l'île du Ramier, Niel et St Agne. Il s'agit également de mailler le quartier afin de diffuser mieux les flux, et notamment la circulation automobile.

De plus, la liaison Garonne a vocation à désenclaver le futur cœur de quartier d'Empalot qui accueillera d'ici la fin 2017 la première phase du centre commercial (Lot EMI – Cœur Garonne, par le promoteur Gotham).

Cette nouvelle voie constitue un axe structurant au même titre que l'allée Henri Sellier, son gabarit et son profil ont été étudiés pour accueillir en toute sécurité les piétons et cyclistes, à savoir une 2x1 voie automobile avec une large allée piétonne (Cf. page 4 du bilan de la concertation annexé à la délibération n°11-428 du 29 septembre 2011).

Ce projet a été instruit selon les réglementations en vigueur (accessibilité, sécurité, etc...). Il a notamment fait l'objet d'une transmission aux services techniques de l'Etat et de la collectivité qui n'ont pas émis de réserves.

Avis du commissaire enquêteur

Le responsable de projet démontre avec ces éléments de réponse que la concertation a été menée en toute transparence et que l'ouverture de liaisons vers la Garonne est une nécessité fondamentale pour le projet. J'estime que le désenclavement de ce quartier est un des points majeurs nécessaire à sa réhabilitation. La liaison Garonne ouverte à l'automobile est fondamentale pour le projet. Son gabarit et la taille de son allée piétonne permettront aux piétons et aux cyclistes de l'emprunter en toute sécurité. Ces éléments devraient rassurer le requérant.

Observation A4 : Mme Cazebas conteste le classement en zone 30 de la voie passant devant la brique Rouge « liaison Garonne », et demande qu'elle soit classée « verte » comme cela était prévu lors de la concertation..

Question du commissaire enquêteur

Même requête que la A3 qu'en est-il ?

Le responsable du projet

Contrairement à ce qui est précisé dans l'observation A4, le bilan de la concertation préalable à la conception du projet urbain n'a pas fait l'objet d'un classement en voie « verte » de la liaison Garonne (cf. réponse observation A3).

Pour autant, il est important de rappeler que la liaison Garonne sera propice à la promenade avec la création d'une large allée piétonne au droit de la voie créée.

Avis du commissaire enquêteur

Dont acte, cf réponses du responsable du projet et avis du CE donné ci avant.

Observation A5 : M. PINCE et Mme BLANDEL

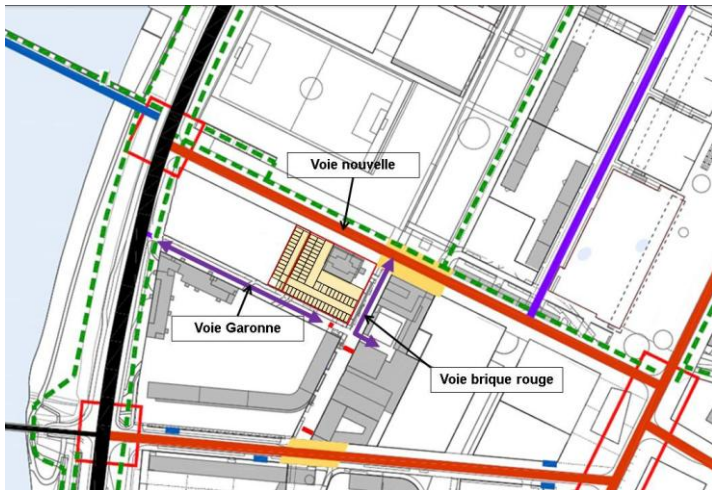
- 1) Ils contestent le dossier parcellaire car comme tout propriétaire d'un appartement tour d'Aix ils sont copropriétaires en indivision d'une part des parcelles 812AD99 et 812AD101 (acte de propriété faisant foi).

- 2) Ils demandent la restitution complète des emprises par échange avec une partie de la parcelle 812AD113

Globalement pour la copropriété Tour d'Aix l'emprise globale actuelle serait de 2870,70 m² dont 1640 m² pour la parcelle 812AD100 (tour). Le projet nécessite donc une emprise sur les parcelles 812AD99 et 812AD101 de 1230,70 m² qu'il serait équitable de restituer sur la parcelle contiguë (812AD113) qui appartient à la ville de Toulouse.

De même ils accepteraient la compensation des emprises de chaque coté de la tour pour les voies du projet d'aménagement (soit 438m²) par la restitution à l'équivalent en prolongation sur la parcelle 812AD113.

Le but étant de créer des parkings (63 places « logement », une place handicapé et une place visiteur.



- 3) Ils contestent l'aménagement de la circulation autour de la tour qui ne correspond pas à ce qui a été annoncé lors de la concertation. Ils demandent que les deux venelles longeant la tour au Sud (Passage du Centre du quartier indiqué voie Garonne sur le schéma) et à l'Est (Passage du Mail indiqué voie Brique Rouge sur le schéma) soient

interdites à la circulation et n'aient que la fonction d'accès aux parkings des immeubles d'Habitat Toulouse et de la Brique Rouge comme cela était prévu.

Question du commissaire enquêteur

Regroupement A5, A7, A9, A11, Y2.

Qu'en est-il ?

Le responsable du projet

- 1) *L'assiette de la copropriété d'Empalot porte en effet sur les parcelles AD 99, AD 100 et AD 101. L'indemnisation des quotes-parts de parties communes générales sera donc déterminée en fonction du préjudice pour perte de ce patrimoine qui serait subi par la copropriété de la Tour d'Aix. Une négociation ainsi qu'un travail d'évaluation seront menés sur ce point. L'indemnisation pour perte de ces parties communes permettra, le cas échéant, à la copropriété Tour d'Aix de financer tout ou partie l'acquisition du foncier nécessaire à la constitution d'un parking sur la parcelle 812 AD 113.*

Au sujet des parties communes générales, le maître d'ouvrage précise que les parties communes évoquées et évaluées par les membres de la copropriété sont notamment les sols occupés par les bâtiments existants voués à la démolition (bâtiment B et C) et exprimés en tantièmes. Ces parties communes générales ne sont pas des terrains libres de toute occupation et usage.

Plus précisément, il s'agit de terrains immobilisés par l'emprise bâtie desdits bâtiments.

- 2) *Le maître d'ouvrage précise qu'il souhaite conduire le projet urbain de la ZAC dans un esprit permanent de concertation et de partenariat.*

Les négociations amiables entre le maître d'ouvrage et les copropriétaires de la Tour d'Aix pour l'achat des emprises nécessaires à l'opération d'aménagement ont démarré en 2014.

Après une première prise de contact, une réunion sur site s'est tenue avec le syndic de la Tour d'Aix le 3 février 2016. Elle fut suivie d'une réunion de travail le 18 février 2016 à OPPIDEA, réunissant les syndics des bâtiments A, B et C du centre commercial d'Empalot. Une autre réunion, le 5 avril 2016, a été organisée en vue de présenter le projet sur ce secteur aux membres du Conseil Syndical de la Tour d'Aix et les syndics. Cette présentation a été assurée par l'urbaniste en charge du projet (Germe & Jam) et la SCET, prestataire foncier en charge des négociations.

Le Dossier de Réalisation de la ZAC Empalot-Garonne, porte la stratégie d'aménagement des espaces publics et la définition des emprises constructibles.

A ce titre, l'opération d'aménagement prévoit la réalisation de trois nouvelles voies contiguës à la résidence Tour d'Aix : la liaison Garonne au nord, le passage du Mail à l'est et le passage du Centre de quartier au sud (voie de desserte sur un axe Est-Ouest au cœur de l'îlot Triangle).

Au Nord de la résidence Tour d'Aix :

Le maître d'ouvrage souhaite acquérir une emprise de l'ordre de 243 m² concernée par l'aménagement de la liaison Garonne et l'implantation de colonnes enterrées dédiées aux besoins de la copropriété. Cette emprise est actuellement affectée à un espace vert en pied d'immeuble et non à un usage de parking.

Au Sud de la résidence Tour d'Aix :

Le maître d'ouvrage souhaite acquérir une emprise de l'ordre de 195 m² actuellement dédiée à un usage de stationnement et nécessaire à la réalisation du passage du Centre de quartier.

Au total :

L'emprise foncière, nécessaire à la réalisation de la liaison Garonne et au passage du Centre de quartier porte sur 438 m². Sur ces 438 m² impactés, seuls 195 m² sont actuellement dédiés au stationnement (parties communes).

A ce jour, le maître d'ouvrage propose en échange de l'acquisition de ces emprises la cession à la copropriété Tour d'Aix d'une emprise de terrain libre de toute occupation et restant à aménager de près de 748 m² en pied de l'immeuble. Cette emprise pourra être affectée aux usages exclusifs que définiront les copropriétaires (stationnements dédiés aux logements, place handicapée, place visiteur, ...).

L'optimisation du nombre de places de stationnement possible sur cette emprise est à l'étude, afin d'aboutir à la résolution amiable de cette négociation.

En fonction de l'évaluation du préjudice qui serait lié à la perte des parties communes générales, une indemnisation sera attribuée.

Si un complément d'indemnisation en nature peut être étudié (cession d'une partie de la parcelle 812 AD 113), cette formule d'indemnisation reste contrainte par la constructibilité du programme projeté sur la parcelle voisine.

Il est rappelé que les lots de logements de la Tour d'Aix n'étant pas rattachés à des lots de stationnement privatif en pied d'immeuble, le stationnement s'effectue sur les parties communes générales localisées au Sud de l'immeuble sans que les limites foncières de ce parking ne soient matérialisées sur site.

Ainsi, le stationnement résidentiel du secteur composé des résidences Garonne, Tassigny et de la Tour d'Aix, se fait sur un espace dont les limites de propriété entre Habitat Toulouse et le syndicat de copropriété de la Tour d'Aix ne sont pas visibles et clairement déterminées.

Le projet urbain portant l'objectif de clarification des limites de domanialité, le maître d'ouvrage encourage le syndicat des copropriétaires de la Tour d'Aix à mettre en œuvre des dispositions visant à clarifier leurs usages et limites, conformément aux prescriptions urbaines, architecturales et paysagères du projet urbain.

Sur le secteur de la Tour d'Aix, ce projet pourrait aboutir à la création d'un espace résidentielisé que la copropriété de la Tour d'Aix destinerait à un usage de parking privé.

Conformément à la concertation, le Programme des Equipements Publics du Dossier de Réalisation de la ZAC Empalot-Garonne mentionne une voie piétonne le long de la façade est de la copropriété, bordant également la Brique Rouge nommée le passage du Mail.

3) Le maître d'ouvrage corrige une erreur matérielle sur cet aménagement retranscrit au sein du plan général des travaux du dossier d'enquête publique unique et décrite au sein de la notice explicative. C'est une voie piétonne carrossable, non ouverte à la circulation motorisée publique mais permettant l'accès pour les véhicules de collectes des ordures ménagères, les véhicules de secours et l'accès au patio et stationnements PMR dédiés à la Brique Rouge. Seuls des accès piétons pour les résidences seront autorisés depuis cette nouvelle liaison.

Le passage du Centre de quartier bordant la façade sud de la copropriété de la Tour d'Aix, est carrossable, ouverte à la circulation des riverains permettant la desserte des parkings des résidences d'Habitat Toulouse uniquement.

Avis du commissaire enquêteur

1 et 2) Les éléments de réponse fournis par le responsable du projet éclairent la problématique sur ce secteur de la ZAC. Il demeure cependant un point qui reste sans réponse il s'agit de la partie de propriété que la copropriété « Tour d'Aix » possède sur les 2 autres parcelles : 812AD99 et 812AD101. Par ailleurs à titre de réciprocité les propriétaires de ces deux autres parcelles ne possèdent-ils pas une part en copropriété de la parcelle 812AD100 ? Il est étonnant que la connaissance exacte du foncier et de la répartition pour ces trois parcelles qui à l'origine faisaient partie de la même copropriété reste si confus, notamment dans le cadre d'une enquête publique avec un objet « parcellaire ». Il appartient au responsable du projet de tout mettre en œuvre pour clarifier la situation, préalable nécessaire à toute négociation. Cette action menée en concertation avec la copropriété « Tour d'Aix » fera l'objet d'une **réserve dans mon avis final**.

En tout état de cause j'estime que le projet se doit, pour une cohérence globale, et une réelle réhabilitation de ce secteur de la ZAC prendre en compte la demande de la copropriété « Tour d'Aix » en lui donnant la possibilité de se doter d'un parking privé suffisant. Cela restituera leur qualité de vie liée à l'usage d'un stationnement non contraint actuellement. Je note la première proposition positive du responsable du projet de restituer 748 m² pris sur la parcelle 812AD113. Cela permettrait de créer de l'ordre d'une trentaine de places de stationnement mais cela demeure insuffisant à mon avis car ne répondant que partiellement au besoin, avec le risque probable de créer des problèmes quant à l'affectation des places au vu des 61 logements concernés.

Je note également la proposition de pouvoir envisager une restitution en nature sur la même parcelle en cas d'emprises avérées sur des parties communes des 2 autres parcelles, et je prône cette solution, même si comme le souligne le responsable du projet, cela pourrait remettre à l'étude le programme de constructibilité sur la parcelle en question (812AD113). J'estime en effet que l'aménagement de cette parcelle est secondaire par rapport au préjudice que subit la copropriété « Tour d'Aix » et qu'il faut compenser pour que le bilan de l'utilité publique soit positif.

Demeurant dans le flou par le manque de données sur ces aspects fonciers, de la responsabilité du responsable du projet, j'émet donc une **réserve dans mon avis final**, conditionnée par les résultats de l'étude foncière de la réelle répartition des 3 parcelles concernées 812AD99, 812AD100, 812AD101, de la façon suivante :

- le responsable du projet devra restituer a minima 748 m² comme il le propose. Il devra compléter cette restitution en nature conformément à l'emprise avérée sur les autres parcelles communes afin de permettre l'installation d'un parking de 61 places (au moins 1 place par logement). Si l'emprise avérée était supérieure à ce besoin, le responsable de projet pourra à sa convenance compenser en nature ou en indemnisation le préjudice de la copropriété « Tour d'Aix ».

3) Dont acte, il s'agit d'une erreur matérielle que le responsable du projet corrige. Les venelles en question auront donc bien les fonctionnalités convenant au requérant. Ainsi le passage du Mail ne sera ouvert à la circulation que pour les engins publics (éboueurs pompiers ...) et le passage du Centre du quartier, permettra également l'accès au parking des logements riverains. Cela doit donc convenir aux requérants. Cette correction fera donc l'objet d'une **réserve dans mon avis final**, de fait levée par la réponse du responsable du projet.

Observation A6 : Mme Cordier Colette présidente du conseil syndical de la résidence du Paradoux

Conteste la suppression des beaux arbres sur l'emprise au bout de la parcelle

Attire l'attention sur la proximité de la descente au parking arrière de la résidence qu'il faudra certainement consolider.

Souhaite avoir un engagement écrit sur le positionnement des containers d'ordures ménagères enterrés en cet emplacement.

Question du commissaire enquêteur

Regroupement A6, A8.

Qu'en est-il ?

Le responsable du projet

Le maître d'ouvrage rappelle que la gestion du trafic doit être optimisée sur le périmètre de la ZAC Empalot-Garonne et que cela passe nécessairement par un réaménagement du carrefour avenue Jean Moulin/allée Henri Sellier sur lequel sont principalement implantés les arbres mentionnés.

En particulier, le développement du service de transports en commun Linéo nécessite de revoir le tracé des voies et carrefour pour permettre la circulation des bus articulés. Ces aménagements rendent nécessaire l'abattage de quelques arbres. L'intégration paysagère des nouveaux aménagements sera soignée et comportera la plantation de nouveaux arbres.

De manière globale, le maître d'ouvrage précise que, dans le cadre des aménagements d'espaces publics de la ZAC, chaque arbre abattu sera compensé par une nouvelle plantation à l'échelle du quartier.

Concernant la descente au parking souterrain de la copropriété des Paradoux, un constat d'huissier sera réalisé avant et après la réalisation des travaux afin de vérifier que la trémie ne soit pas fragilisée.

Le maître d'ouvrage confirme que l'opération d'aménagement prévoit la réalisation de colonnes enterrées qui seront implantées sur le parcours du camion de collecte et le plus près possible des accès de la copropriété des Paradoux selon les faisabilités techniques.

Enfin, le maître d'ouvrage précise qu'il a présenté ces divers partis d'aménagement lors de l'Assemblée Générale de la copropriété des Paradoux le 7 avril 2016.

Avis du commissaire enquêteur

Je prends acte de cette réponse qui me convient parfaitement. J'ai effectivement vérifié que la compensation en nombre d'arbres était effective et que le projet nécessite l'aménagement de la voirie tel qu'il est proposé. Les inconvénients mineurs qui en résultent seront compensés par le responsable du projet, tels que clôture et non fragilisation de la trémie. L'installation de colonnes enterrées pour les ordures ménagères est très positive. Cela devrait rassurer la requérante.

Observation A7 : Mme Zamani propriétaire d'un appartement à la Tour d'Aix demande la restitution du foncier pour faire des parkings privés.

Question du commissaire enquêteur

Regroupement A5, A7, A9, A11, Y2.

Qu'en est-il ?

Le responsable du projet

Cf. réponses du maître d'ouvrage à l'observation A5.

Avis du commissaire enquêteur

Cf. réponses du responsable du projet et avis du CE à l'observation A5.

Observation A8 : Mme Lafage Bernadette habitant la résidence Paradoux déplore que le projet nécessite l'abatage des beaux arbres et l'emprise indiquée dans le dossier. Souligne le problème de la descente au parking et de la restitution de la clôture.

Question du commissaire enquêteur

Regroupement A6, A8.

Qu'en est-il ?

Le responsable du projet

Les clôtures seront restituées à l'équivalent aux frais du maître d'ouvrage. La copropriété pourra, à ses frais, améliorer ces prestations conformément aux prescriptions urbaines, architecturales et paysagères des équipes d'urbanistes et d'architectes conseils de la ZAC.

Avis du commissaire enquêteur

Cf. A6.

Dont acte.

Observation A9 : Mlle Berger propriétaire d'un appartement à la Tour d'Aix demande la restitution du foncier pour faire des parkings privés. Elle conteste le plan de circulation proposé.

Question du commissaire enquêteur

Regroupement A5, A7, A9, A11, Y2.

Qu'en est-il ?

Le responsable du projet

Cf. réponses du maître d'ouvrage à l'observation A5.

Avis du commissaire enquêteur

Cf. réponses du responsable du projet et avis du CE à l'observation A5.

Observation A10 : X (signature non lisible) demande pourquoi il est prévu d'abattre des arbres, pourquoi la gare de bus n'est-elle pas placée devant le métro et pourquoi la coulée verte ne continue pas jusqu'à la Garonne.

Question du commissaire enquêteur

Qu'en est-il ?

Le responsable du projet

Le maître d'ouvrage, précise que la gare de bus est conservée et confortée dans son usage et son positionnement actuel, en face et à la sortie de la station de métro (Cf. Développement Linéo sur la gare routière à l'observation A6).

La future liaison Garonne constitue un axe structurant au même titre que l'allée Henri Sellier, son gabarit et son profil ont été étudiés pour accueillir en toute sécurité les piétons et cyclistes, à savoir une 2x1 voie automobile avec une large allée piétonne (Cf. page 4 du bilan de la concertation annexé à la délibération n°11-428 du 29 septembre 2011).

En l'absence de précision au sein de la question sur les arbres évoqués, le maître d'ouvrage peut simplement rappeler le fait que, dans le cadre des aménagements d'espaces publics de la ZAC, chaque arbre abattu sera compensé par une nouvelle plantation à l'échelle du quartier.

Avis du commissaire enquêteur

Dont acte, ces réponses aux questions du requérant devraient le rassurer.

Observation A11 : Mlle Risser, M. Risser et M. Delage soutiennent la proposition du syndic de la Tour d'Aix.

Question du commissaire enquêteur

Regroupement A5, A7, A9, A11, Y2.

Qu'en est-il ?

Le responsable du projet

Cf. réponses du maître d'ouvrage à l'observation A5.

Avis du commissaire enquêteur

Cf. réponses du responsable du projet et avis du CE à l'observation A5.

Observation A12 : X (signature non lisible) conteste la destruction des arbres notamment ceux au rond point au bout des allées Sellier qui mène à l'avenue Jean Moulin. Estime absurde d'utiliser des briques pour le revêtement sol de l'esplanade.

Question du commissaire enquêteur

Qu'en est-il ?

Le responsable du projet

Le maître d'ouvrage précise que l'avant-projet des espaces publics de la ZAC a été instruit par les services de la collectivité, notamment sur sa dimension paysagère, qualitative et ayant trait à la sécurité et à la faisabilité financière et technique.

L'emploi d'un matériau modulaire, comme la brique, permettra une gestion uniforme et qualitative des grands espaces publics structurants du quartier d'Empalot.

Ce matériau contribuera également à assurer la lisibilité de l'espace public et les fonctions majeures qui le bordent comme l'activité commerciale, l'animation socio-culturelle etc.

Avis du commissaire enquêteur

J'approuve les arguments du responsable du projet et estime que le projet et les choix effectués en terme de matériaux me semblent justifiés et convenables.

2.2. Registre « B » Brique Rouge

Courriers postaux et électroniques

Observation B1 : Courrier du SMTC qui demande le retrait de la parcelle 812AD40 qui appartient au SMTC et qui correspond à une voie publique relevant de son domaine public.

Question du commissaire enquêteur

Qu'en est-il ?

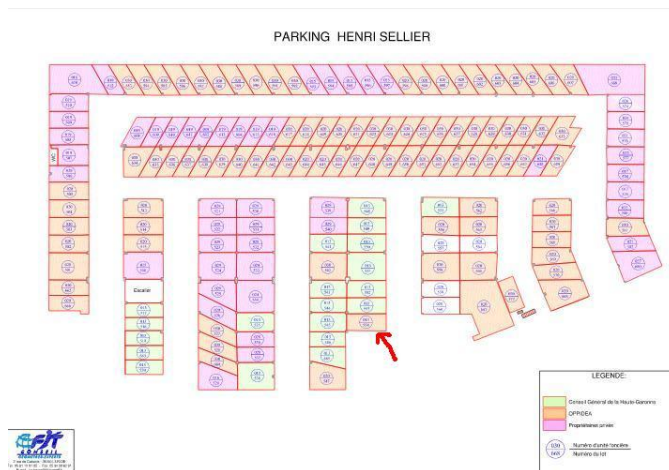
Le responsable du projet

La parcelle en question sera en effet retirée de l'arrête de cessibilité qui sera sollicité auprès de la Préfecture de Haute-Garonne. OPPIDEA s'est accordé avec le SMTC pour que les travaux soient réalisés sous maîtrise d'ouvrage du SMTC dans un souci de cohérence d'ensemble en termes d'aménagement, de réalisation et de gestion.

Avis du commissaire enquêteur

Dont acte, ce point fera l'objet d'une **réserve dans l'avis final**, réserve de fait levée par l'engagement du responsable du projet.

Observation B2 : Département Haute Garonne par courriel du 29/04/16.



Empalot B et C) qui servent pour une part aux personnels et aux usagers de la MDS (une trentaine de places environ).

- 1) Il est demandé que les 21 emplacements parking situés au 32 Henri Sellier appartenant au CD soient restitués sous le bâtiment de la Maison des Solidarités (MDS) à l'issue des travaux
- 2) Il est demandé comment sera organisé le parking et son accès pendant les travaux.
- 3) Il est demandé la restitution des places de parking public (celui devant la copropriété
- 4) Il est demandé la rectification d'une erreur matérielle portant sur la place de parking en sous-sol référencée 0554-SS figurant à l'annexe 1 au plan parcellaire : cette place appartient au département de la Haute-Garonne et non à OPPIDEA.

Question du commissaire enquêteur

Qu'en est-il ?

Le responsable du projet

1) Le Programme des Equipements Publics du Dossier de Réalisation de la ZAC Empalot Garonne, a pour objectif le maintien et le développement de deux équipements publics limitrophes de l'actuelle place commerciale : la Maison Des Solidarités du Conseil Départemental de la Haute-Garonne et la phase 2 de l'équipement de quartier autour du gymnase actuel.

En vue d'assurer la continuité du service public de la Maison des Solidarités, il est prévu de reconstituer 21 places de parkings au bénéfice de l'équipement, soit dans le cadre d'une offre

nouvelle sur site, soit suite à une réorganisation après travaux des places localisées sous l'établissement.

La gestion du stationnement et les besoins en termes de fonctionnement de l'équipement font l'objet d'échanges avec la collectivité territoriale pour assurer le bon fonctionnement de l'équipement.

2) Pendant les travaux, le maître d'ouvrage s'engage à proposer une solution transitoire via une offre de stationnement en surface avec un aménagement provisoire.

3) Le parking aérien public à proximité du centre commercial dont il est fait référence va être supprimé. Néanmoins la suppression de cette offre de stationnement public sera compensée par la création de places de stationnement sur la future place commerciale en cœur de quartier et par des stationnements publics longitudinaux (le long des principales voies nouvelles ou réaménagées). Une centaine de places de stationnement longitudinales seront créées sur la future liaison Garonne et les allées Henri Sellier.

Le projet urbain prévoit le développement de l'offre de stationnement public sur le quartier du fait qu'aujourd'hui seules les places le long des rues et allées sont publiques. En effet, actuellement l'essentiel de l'offre de stationnement aérien est sous domanialité privée et dédiée aux résidents des immeubles du bailleur social Habitat Toulouse.

4) Le maître d'ouvrage tient compte de la rectification à effectuer sur le plan parcellaire.

Avis du commissaire enquêteur

Dont acte, pour le point 1 les 21 places seront restituées en nature, ce qui répond à la demande du requérant.

2) Le responsable du projet assure la prise en compte de la demande.

3) La réponse du responsable du projet me convient et répond à la demande du requérant.

4) Dont acte, le responsable du projet corrigera l'erreur matérielle signalée.

2.3. Registre « Y » Toulouse Métropole

Observation Y1 : SCI Benamour et héritiers

Terrier 001 lot 205 bâtiment B 140 m² et terrier 012 lot 219 bâtiment C 110m².

S'étonnent de n'avoir pas été contactés pour une proposition éventuelle de local commercial dans le nouveau centre en remplacement des surfaces expropriées. Il est demandé une compensation juste et équitable soit en surface commerciale équivalente en surface et localisation soit en indemnisation financière convenable.

Question du commissaire enquêteur

Qu'en est-il ?

Le responsable du projet

La négociation avec ces propriétaires est en cours, les estimations domaniales ont été demandées. Le local sera indemnisé dans les conditions conformes aux exigences du code de l'Expropriation. Précisément, une indemnisation calculée sur la base de prix de biens comparables augmentée de l'indemnité de réemploi due en cas d'opération faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique. Le maître d'ouvrage s'est donné les moyens de mener de véritables négociations en mandatant un prestataire spécialisé chargé de rencontrer à plusieurs reprises si nécessaire l'ensemble des copropriétaires concernés.

Enfin, il est précisé que les nouveaux locaux commerciaux en rez-de-chaussée des bâtiments composant le futur centre commercial sont cédés à un investisseur unique, une Société par Actions Simplifiées et dénommée Foncière à majorité publique. Cet investisseur unique a vocation à conserver la propriété des locaux commerciaux pendant une dizaine d'année afin de garantir la cohérence et la complémentarité des différentes activités composant l'appareil commercial.

Avis du commissaire enquêteur

Ces réponses devraient rassurer les requérants, j'estime que le responsable du projet, comme il l'indique, assurera une juste indemnisation du préjudice subi, et cela fera l'objet d'une recommandation dans mon avis final.

La gestion des nouveaux locaux commerciaux telle qu'elle est présentée me convient et est gage de pérennité, élément majeur pour la réussite de la réhabilitation de ce quartier.

Observation Y2 : Syndic de la Tour d'Aix représenté par M. Patrick Denercy.

Même argumentation que l'observation A5, il est demandé :

- 1 - La restitution de l'ensemble des emprises en utilisant la parcelle contiguë (812AD113) qui appartient à la ville de Toulouse afin qu'ils puissent créer des parkings (65) en notant que des propriétaires subissent une double peine par leur expropriation du parking Henri Sellier.
 - 2 - Le bornage officiel par l'expropriant.
 - 3 - La prise en compte des difficultés concernant le décaissage du talus (tuyaux chauffage ville) ;
 - 4 - La réservation de la circulation sur les venelles « passage du mail » et « passage du centre du quartier » aux seuls accès au parking et aux services publics (éboueurs, pompiers ...) ; il est souligné les différences de niveaux et l'escalier existant « passage du centre du quartier ».
- Il demeure ouvert à toutes négociations.

Question du commissaire enquêteur

Regroupement A5, A7, A9, A11, Y2.

Qu'en est-il ?

Le responsable du projet

- 1) *Cette question a été traitée dans le cadre de la réponse à l'observation A 5.*
- 2) *En ce qui concerne le bornage officiel, ce dernier sera réalisé suite à la consolidation des surfaces concernées après un accord amiable ou à la prise d'un arrêté de cessibilité et pris en charge par le maître d'ouvrage.*
- 3) *Dans le cadre des études techniques, le maître d'ouvrage a fait recenser l'ensemble des réseaux du secteur et n'apparaît pas le réseau de chauffage mentionné. Le talus mentionné n'a pas vocation à être réaménagé mais uniquement les emprises en périphérie. Le maître d'ouvrage, et les entreprises, prendront en compte l'ensemble des contraintes techniques du site et leurs responsabilités pour conserver ou reconstituer le site en état ainsi que tous les réseaux afférents, et nécessaires aux différentes copropriétés.*
- 4) *Cf. réponses à l'observation A5 paragraphe 3). En complément, les aménagements prendront en compte les différences de niveaux et comporteront des ouvrages spécifiques si nécessaires.*

Avis du commissaire enquêteur

1 et 4 : Cf. réponses du responsable du projet et avis du CE à l'observation A5

2 et 3 : dont acte, cela répond aux demandes du requérant.

Ces réponses sont satisfaisantes et me conviennent.

2.4. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

2.3.1. Autorité Environnementale

Le projet de ZAC «Empalot » a fait l'objet d'une procédure de création par délibération du conseil communautaire de la communauté urbaine Toulouse Métropole en date du 9 février 2012. L'étude d'impact réalisée pour cette création a fait l'objet d'un avis de l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, Autorité environnementale, le 1er février 2012. La communauté urbaine a ensuite désigné la SEM Oppidea en tant que concessionnaire en vue de réaliser le programme global des constructions et le programme des équipements publics nécessaires au fonctionnement de la ZAC.

L'étude d'impact du dossier de réalisation de la ZAC a fait l'objet de compléments afin de prendre en compte les évolutions du projet et les observations émises par l'AE en février 2012. Le dossier « réalisation de la ZAC » comprenant l'étude d'impact complétée a été transmis à l'AE le 26 avril 2013, qui a émis un deuxième avis le 24 juin 2013. Le dossier de réalisation a été approuvé le 7 novembre 2013.

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC, objet de cette enquête pour la DUP l'AE a été sollicitée en décembre 2015 avec une étude d'impact complétée. L'AE a donné son avis le 24 février 2016 « *Il est noté que tous les éléments sont suffisamment développés mais que les objectifs déjà positifs affichés en matière de lutte contre le changement climatique pourraient faire l'objet d'une recherche d'optimisation supplémentaire notamment concernant les déplacements* ».

Question du commissaire enquêteur

Qu'en est-il ?

Le responsable du projet

Le projet de renouvellement urbain d'Empalot intègre le développement de la politique en matière de transports en commun. Cela se traduit par l'aménagement de deux nouvelles lignes Linéo par Tisséo au sein de la gare routière d'Empalot. Ce développement de l'offre de transports en commun contribue à l'objectif de limiter le trafic et nuisances automobiles. Il conforte également le pôle d'échanges multimodal au pied de la station de métro.

Avis du commissaire enquêteur

L'AE émet un avis favorable avec une remarque que le responsable du projet prend en compte et cela me convient.

Pour la mise en compatibilité du PLU l'AE a donné son avis le 24 février 2016 : *les évolutions du PLU restent limitées à la réalisation de la ZAC et ne remettent pas en cause son économie générale.*

Par ailleurs, les incidences du projet ont été étudiées dans le cadre de l'étude d'impact à laquelle la ZAC est soumise au titre de l'article R. 122-2 du Code de l'environnement.

L'évaluation environnementale et l'évaluation d'incidences Natura 2000 du PLU s'appuient sur les données issues de cette étude d'impact, et sont proportionnées aux enjeux environnementaux et aux incidences potentielles du projet. Ces dernières sont prises en considération dans le cadre de l'étude d'impact, notamment au travers des mesures destinées à les éviter, les réduire et les compenser. La mise en compatibilité du PLU ne nécessite pas de mesure spécifique de ce point de vue.

Avis du commissaire enquêteur

L'AE émet donc un avis favorable sans observation et il en est de même des autres PPA. L'examen conjoint, auquel j'ai assisté, a également conclu à un avis favorable sans remarque. Après étude personnelle du dossier de mise en compatibilité du PLU, j'estime également que les évolutions du PLU demandées sont strictement nécessaires à la réalisation de la ZAC.

Il s'agit d'ajustements limités ou dont les impacts font l'objet de mesures compensatoires convenables, et cela ne remet pas en cause l'économie générale du PLU. Ainsi la suppression de 14971 m² d'espaces boisés classés est « sur compensé » par la création de 20501 m² d'espaces verts protégés sur la ZAC, outil de protection adapté à l'environnement urbain.

2.3.2. PPA

Les PPA ont été consultées en juin 2015 et toutes les observations alors émises ont été traitées dans le cadre de la mise à jour du dossier final soumis à l'enquête.

Question du commissaire enquêteur

Les points soulevés par les PPA ont-ils été tous traités (synthèse des modifications apportées au dossier soumis à enquête par rapport à celui soumis à consultation des PPA) ?

Le responsable du projet

L'ensemble des observations des PPA ont été traitées. Ainsi, au sein du procès-verbal de la réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées du 9 février 2016, aucune remarque et observation n'a été formulée. (Cf. PV de la Préfecture du 17 février 2016).

Avis du commissaire enquêteur

Les remarques formulées par les PPA en mi 2015 ont toutes été prises en compte par le responsable de projet et intégrées dans le dossier définitif soumis à l'enquête unique. J'estime donc que les observations des PPA, qui étaient à mon avis fondées et judicieuses, et notamment celles de l'ARS, ont toutes trouvé réponses et ont été traitées de façon convenable par le responsable du projet. Je suis donc d'avis que les PPA doivent être satisfaites comme je le suis.

2.5. Autres points

Ces questions résultent de l'analyse du dossier par le commissaire enquêteur et de la reprise des questions orales du public.

Questions du commissaire enquêteur

Q1 : Parkings

Q1a : Quel est le bilan en termes de places de stationnement suite à l'aménagement de la ZAC (places privées, publiques voire payantes) et notamment dans le secteur « Triangle » et « Cœur de quartier » ? Par exemple le parking public devant l'ex centre commercial va-t-il être restitué ? Le parking au dessus du futur centre commercial sera-t-il public ? Payant ? Les places le long des voies seront-elles payantes ou à temps limité ?

Le responsable du projet

Le projet urbain prévoit le développement de l'offre de stationnement public sur le quartier. A l'heure actuelle, seules les places le long des rues et allées sont publiques. Le reste de l'offre de stationnement relève d'une domanialité privée et est dédiée aux stationnements des résidents des immeubles du bailleur social Habitat Toulouse.

Les limites entre les terrains en pieds d'immeuble, propriétés d'Habitat Toulouse, et le domaine public ne sont pas lisibles et confèrent un usage de stationnement public à une offre de stationnement, qui est à l'origine, dédiée aux résidents.

Dans le cadre des projets de résidentialisation des immeubles existants et conservés, les nouvelles limites assureront une démarcation claire permettant de mieux affecter l'offre de stationnement.

Le parking public de l'actuelle place commerciale est voué à la démolition. Néanmoins cette suppression d'offre de stationnement public sera compensée par la création de places de stationnement sur la future place commerciale (de l'ordre de 60 places) en cœur de quartier avec une gestion par un dispositif de zone bleue. Elle est complétée par des stationnements publics longitudinaux le long des principales voies nouvelles ou réaménagées. Ainsi une centaine de places de stationnement longitudinales sera créée sur la future liaison Garonne et les allées Henri Sellier.

Les nouveaux programmes immobiliers seront dotés d'une offre de stationnement conformément à la réglementation sur les normes de stationnement du Plan Local de l'Urbanisme de Toulouse Métropole - commune de Toulouse. Tel est le cas du parking au sein de l'opération «Cœur Garonne» de Gotham dont le chantier est en cours : le niveau de parking est dédié aux résidents de l'immeuble et non à la clientèle des commerces.

Sur l'ensemble du périmètre de la ZAC, le projet d'aménagement des espaces publics offrira 200 places de stationnements publics supplémentaires par rapport à l'offre actuelle sur le quartier.

Avis du commissaire enquêteur

Le stationnement est un sujet récurrent sur Toulouse, comme probablement dans toutes les grandes villes. Les riverains sont particulièrement sensibles à cette problématique qui est élément important du cadre de vie. Actuellement ils bénéficient d'une offre de places de stationnement très confortable mais craignent que la densification avec des nouveaux bâtiments plus petits mais plus nombreux conduise à une diminution importante de la capacité de stationnement, et génère des conflits de voisinage. J'estime que le responsable du projet justifie parfaitement la façon dont il a traité cette problématique, notamment pour les places « publiques », et cela me convient.

Q1b : Quel est le devenir du parking Henri Sellier et notamment de la partie située sous le bâtiment conservé ?

Le responsable du projet

Les objectifs poursuivis par le projet urbain sur le secteur du parking souterrain du centre commercial d'Empalot, tel que défini au sein du Dossier de Réalisation de la ZAC Empalot-Garonne, sont :

- *le développement de nouveaux programmes de logements, et d'activités en rez-de-chaussée,*
- *le confortement de la Maison des Solidarités et le développement de la phase 2 de l'équipement de quartier sur le site du gymnase actuel,*
- *la création de venelles et autres espaces publics venant desservir ces nouveaux programmes.*

La maîtrise foncière de l'intégralité du parking souterrain, et plus largement de l'ensemble du centre commercial d'Empalot, est donc nécessaire pour la mise en œuvre du projet d'ensemble.

En outre, l'acquisition de l'intégralité des places est rendue nécessaire par la reconfiguration de l'accès au parking et par la modification prévisible de sa distribution interne. En effet, une trémie sera créée à l'angle Sud-Est de la Maison des Solidarités en remplacement de la trémie actuelle qui a vocation à être supprimée pour permettre la création du passage du Mail.

Avis du commissaire enquêteur

Dont acte.

Q1c : Dans le parking Henri Sellier, il y a 21 emplacements appartenant au conseil départemental Haute-Garonne, 101 emplacements à Oppidéa et 60 à des propriétaires privés. Combien y aura-t-il d'emplacements dans le projet terminé ? A quels organismes seront-ils dévolus ? Y aura-t-il des emplacements « privés » et y aura-t-il possibilité de restituer des emplacements à des propriétaires (conseil départemental ou propriétaires privés) en priorité pour ceux qui ont été expropriés ?

Le responsable du projet

A ce jour, le nombre exact de places projetées dans le futur parking souterrain n'est pas connu.

A l'issue des travaux visant à reconfigurer les accès de ce parking et sa distribution interne, il est prévu de reconstituer entre 20 et 50 places de parking. Celles-ci pourront être proposées en vue d'assurer la continuité de leurs missions de service public aux équipements en superstructure (Maison des Solidarités, gymnase et Tranche 2 de l'équipement de quartier) tels que le Dossier de Réalisation de la ZAC les prévoit (Cf. réponse à l'observation B2).

Au regard de l'avancement des études de réaménagement de ce parking, le maître d'ouvrage ne peut pas s'engager aujourd'hui à reconstituer une offre de stationnement « privée » dans le futur parking.

La restitution en nature des biens acquis par le maître d'ouvrage ne peut être programmée à ce stade. Le respect des dispositions du Code de l'Expropriation permettra l'octroi d'une juste et préalable indemnisation en rapport avec la nature et l'usage du bien (Cf. réponse à l'observation A2).

Avis du commissaire enquêteur

Ces éléments de réponse me conviennent.

Q2 : Sécurité du quartier

Q2a : Quelles sont les études faites et les mesures qui seront prises relatives à « l'assainissement » du quartier pour la sécurité publique, lutte contre la délinquance, les vols, les trafics divers, les atteintes au mobilier urbain et les diverses incivilités ?

Q2b : Qu'est-il prévu pour la sécurisation des bâtiments publics afin d'éviter les agressions humaines et matérielles (vidéo surveillance, rondes, volets en fer, ...). Notamment quelles sont les préconisations et les mesures prévues suite à l'étude de sûreté faite en 2013, autre que la mise en place d'une vidéo surveillance sur la place Empalot ?

Le responsable du projet

L'objectif est de systématiser la prise en compte des enjeux de sûreté et tranquillité publique dans la conception des projets urbains et des espaces partagés, à travers le recours à un cadre méthodologique et des outils partagés.

C'est ainsi que la ZAC Empalot-Garonne bénéficie d'une Étude de Sûreté et de Sécurité Publique (ESSP) comme outil guidant la mise en œuvre du projet. Cette étude a été réalisée en 2013.

L'étude mentionne que le projet urbain d'Empalot adopte des principes d'aménagement qui contribuent directement ou indirectement à la sûreté : l'accessibilité, la lisibilité, le contrôle formel et informel des accès, l'appropriation positive des lieux, l'ambiance, ...

Les préconisations formulées à l'occasion de l'ESSP de la ZAC portent sur la sécurisation des cheminements piétons, l'organisation des accès des véhicules autorisés sur la place commerciale, la limitation des risques de conflits d'usages devant les commerces, la protection des conteneurs à déchets des commerçants, le renforcement de certaines limites public/privé, le choix de matériaux sans risque d'utilisation malveillante, la sécurisation des parkings semi-enterrés, l'aménagement de l'entrée du centre social, le choix du mobilier urbain, le positionnement des équipements ludiques, le stationnement devant les lieux petite enfance, la sécurisation des immeubles, les circulations des 2 roues motorisées sur le mail, la protection des sources d'éclairage, l'installation de la vidéo protection, la protection des différents chantiers, ...

Enfin, conformément au décret n°1 2007-1177 du 03 août 2007, pris pour l'application de l'article L. 111-3-1 du code de l'Urbanisme, pour accompagner la demande de permis de construire du promoteur Gotham pour l'opération « Cœur Garonne » et du fait de la présence d'une moyenne surface alimentaire, le promoteur a également mené une ESSP qui a reçu l'avis favorable de la sous-commission départementale pour la sécurité publique du 9 septembre 2014.

En parallèle, Tisséo a équipé la station de métro de 2 caméras mobiles en extérieur, de 4 caméras dans le hall et d'une dizaine de caméras fixes entre le hall et le niveau quai. Un agent de sécurité est en poste fixe tous les jours entre 7h et 0h30.

Q2c : Est-il envisagé de positionner un commissariat de police au sein de ce quartier ?

Le responsable du projet

La Police Nationale n'a pas fait part aux collectivités d'un projet d'implantation d'un commissariat de police au sein du quartier d'Empalot.

Le Commissariat du secteur Sud est compétent sur Empalot. Composé d'une vingtaine de fonctionnaires, il est ouvert de 8h à 12h et de 14h à 18h, également composé d'un groupe d'appui judiciaire et d'une Unité Territoriale de Quartier. Une brigade spécialisée de terrain a été mise en place depuis 2008. Le commissariat du secteur Sud participe également activement à la Cellule de Veille Territoriale Prévention/Sécurité.

Le procureur de la République a également mis en place un Groupe Local de Traitement de la Délinquance sur le quartier d'Empalot qui réunit les partenaires concernés.

Enfin les travailleurs sociaux de Protection Judiciaire de la Jeunesse, du Service Pénitentiaire d'Insertion et de Probation, du Conseil Départemental de la Haute-Garonne, de la Prévention Spécialisée, d'Accueil Jeunes et de la Mission Locale ont créé un groupe de travail autour des situations nominatives.

La ligne directe « ALLO TOULOUSE » est un service mise en place par la Mairie de Toulouse et disponible 24 heures sur 24 et 7 jours sur 7. Il permet de résoudre des problèmes quotidiens d'incivilités et de tranquillité.

Le Conseil Départemental de la Haute-Garonne via l'Association Socio-Educative Daste Empalot (ASEDE) habilitée développe une mission de prévention spécialisée sur Empalot avec une équipe d'éducateurs. L'activité de cette association touche 200 jeunes de 12/25 ans ainsi que 130 jeunes en accompagnement scolaire.

Q2d : Quelles sont les mesures envisagées pour que le quartier ne soit plus « zone sensible » voire un quartier de non droit ?

Le responsable du projet

Le Contrat de ville de Toulouse Métropole 2015-2020 approuvé par le conseil de la Métropole du 25 juin 2015 et par le conseil municipal de la Ville de Toulouse du 19 juin 2015, mentionne la politique de la Ville comme une politique de cohésion urbaine et de solidarité.

Le contrat cadre fixe 5 orientations stratégiques retenues par les partenaires pour la période 2015-2020, fait état de l'engagement de chaque partenaire de la politique de la ville et dresse les programmes d'actions thématiques ou territoriaux.

Un des axes stratégiques du contrat à partir duquel un programme d'actions a été élaboré est d'améliorer la tranquillité publique des habitants, en luttant contre les trafics, en régulant les usages sur les espaces publics et mixtes, en prenant en compte les questions de sécurité dans la gestion urbaine de proximité et la conception des projets urbains.

Il s'agit de lutter contre les nuisances visibles au quotidien, et favoriser la veille, la remontée et l'échange d'informations et de pratiques entre partenaires et institutions œuvrant en matière de sécurité et de prévention de la délinquance.

Plus précisément les actions en matière de tranquillité publique s'appuieront sur les instances partenariales existantes que sont :

- le Conseil Intercommunal de Sécurité et de Prévention de la Délinquance (CISPD),*
- le Conseil Local de Sécurité et de Prévention de la Délinquance (CLSPD) de Toulouse et sa cellule de veille,*
- la charte de déontologie pour l'échange d'informations dans le cadre notamment des conventions de coordination Police Nationale-Police Municipale signée en 2014 entre l'État et la Ville de Toulouse,*
- les schémas locaux de tranquillité publique en cours d'élaboration.*

Plus précisément, la Ville de Toulouse, par délibération du 19 juin 2015 s'est engagée dans le contrat de ville sur le renforcement de la tranquillité et la sécurité publique par le redéploiement progressif des équipes de la Police Municipale dans les quartiers prioritaires et l'extension des dispositifs de vidéosurveillance dans les points stratégiques du quartier (5 caméras ont ainsi été implantées à Empalot : place commerciale, pied de l'immeuble 19 Cannes, etc.)

Ces orientations sont traduites sur le volet territorial (quartier Empalot) via l'objectif de « donner une image de quartier paisible » par :

- une réappropriation des halls et bas d'immeubles sur l'ensemble du quartier,*
- une action renforcée des services de police territorialisés,*
- le développement de la cellule de veille,*
- la conduite d'actions de prévention notamment avec les éducateurs de rue,*
- et le maintien d'activités sur la place commerciale actuelle jusqu'à sa démolition.*

Avis du commissaire enquêteur

Toutes ces précisions montrent une prise en compte de la problématique sécurité par l'aménageur et les acteurs locaux, ce qui est une très bonne chose.

Evidemment c'est un travail de longue haleine et toutes ces actions, charte, conseils etc ... qui sont des préalables certainement nécessaires ne semblent pas avoir eu aujourd'hui des

résultats probants au vu de ce que j'ai constaté durant mes visites des lieux et suite aux entretiens avec le public lors de mes permanences. Aux dires des habitants le quartier se détériore, avec notamment un afflux de jeunes hommes en provenance d'Arnaud Bernard et de Saint Michel, quartiers qui semblent être actuellement davantage surveillés ce qui crée un phénomène de vases communicants.

J'estime que la réhabilitation de ce quartier et les investissements importants consentis par la collectivité pour ce faire nécessitent sa réelle sécurisation. Ainsi par exemple il est regrettable que la porte vitrée de la Brique Rouge soit régulièrement « caillassée » impunément. Il appartient aux responsables concernés et, notamment, la préfecture et la municipalité de Toulouse, de faire plus et mieux pour traiter en profondeur l'insécurité, la délinquance, le trafic, les incivilités, le machisme bref « l'insalubrité morale » de ce quartier pour que le projet soit effectivement d'utilité publique au profit de la très grande majorité des citoyens honorables qui y vivent et qui le méritent. Cela fera l'objet d'une **recommandation dans mon avis final**.

Q3 : Parcellaire

Q3a : Terrier 0021, parcelle 812AD99 lot 658 : 12 m². La propriétaire n'a pas reçu la notification de l'EP parcellaire (pli non réclamé). Cette parcelle étant acquise par Oppidéa le 25/03/16 sera donc retirée, est-ce exact ?

Le responsable du projet

Oui, il s'agit d'un lot aujourd'hui dans le patrimoine d'OPPIDEA. Il sera donc retiré de l'état parcellaire.

Avis du commissaire enquêteur

Dont acte.

Q3b : Quelles sont les parcelles pour lesquelles il y a un problème (notamment décès d'un propriétaire, parcelle non identifiée dans le dossier initial ...) et qui devront faire l'objet d'une enquête parcellaire complémentaire ?

Le responsable du projet

Pour les terriers 12 et 33, un décès a conduit à la création de nouvelles indivisions. Des exploits d'huissiers ont notamment permis de notifier les propriétaires du terrier 12 avant le démarrage de l'enquête ou dès le premier jour de l'enquête pour l'un d'entre eux

Les propriétaires du terrier 33 ont fait l'objet d'une information pendant l'enquête. Un rendez-vous individuel a été réalisé avec la représentante des indivisaires le 12 avril 2016.

Enfin, préalablement à la prise d'un arrêté de cessibilité sur ces emprises, et si la Préfecture de la Haute Garonne la considère opportune, une enquête parcellaire complémentaire sera nécessaire pour désigner précisément les parties communes générales des bâtiments de la copropriété.

Avis du commissaire enquêteur

Dont acte.

Q3c : Qui est propriétaire de la parcelle 812AD113 jouxtant la Tour d'Aix, et quel est l'aménagement prévu sur cette parcelle ?

Le responsable du projet

La Ville de Toulouse est propriétaire de cette parcelle.

Avis du commissaire enquêteur

Dont acte, cette parcelle est concernée par la problématique « Tour d'Aix » qui fait l'objet de l'observation A5 et autres similaires.

Q3d : Pourquoi les unités foncières 36 et 41 ont-elles été incluses dans la ZAC, ce qui a nécessité un tracé « alambiqué ». Par ailleurs pourquoi d'autres parcelles similaires (812AD307, 812AD271 etc. et parcelle 812AD26, 812AD25 etc.) sont-elles hors de la ZAC ? Quelle est la cohérence recherchée ?

Le responsable du projet

Certaines parcelles, en frange du quartier d'Empalot, ont été incluses dans le périmètre de la ZAC. Ces parcelles, faisant le lien avec le faubourg du Férétra, sont stratégiques pour le projet urbain d'ensemble :

- *par leur localisation à proximité immédiate des espaces publics majeurs qui sont créés dans le cadre de la ZAC,*
- *par leur densification qui contribuera à la visibilité de la mutation du quartier à sa périphérie.*

Elles contribueront ainsi à qualifier les nouvelles entrées du quartier en assurant des liaisons entre Empalot-Niel-Férétra-St Agne.

C'est l'un des enjeux principaux du Contrat de Ville approuvé par les collectivités et du projet de renouvellement urbain.

Avis du commissaire enquêteur

Ces explications m'ont convaincu, notamment sur l'aspect densification.

Q4 : Aménagement

Q4a : Sur le plan général des travaux du dossier d'enquête publique « plan de masse des constructions projetées » il est positionné des immeubles, est-ce des prescriptions ou cela peut-il évoluer et y a-t-il des études d'insertion et notamment au niveau de l'ensoleillement et des ombres projetées ?

Le responsable du projet

Le plan général des travaux (Pièce C du Dossier d'Enquête Unique) présente des hypothèses d'implantation des nouvelles constructions avec des principes de compositions urbaines (plots, cours intérieures, hauteurs, densité, etc.).

A l'avancement de l'opération d'aménagement, chaque secteur fait l'objet d'études urbaines à une échelle plus fine (les Programmes Sectoriels d'Ensemble) permettant de traiter dans le détail les questions de desserte, d'accès résidentiel, d'interfaces entre espaces privés et publics etc.

Enfin en prévision de la vente par le maître d'ouvrage d'un terrain à bâtir à un opérateur constructeur, chaque terrain (ou lot constructible) fait l'objet d'un Cahier de Prescriptions Urbaines, Architecturales et Paysagères qui détermine précisément les orientations et les implantations possibles du bâti.

Dans le cadre de leur mission de coordination architecturale, les urbanistes du projet d'Empalot vont suivre la mise au point des projets immobiliers et veilleront au respect par chaque opérateur des enjeux qualitatifs poursuivis (orientation des bâtiments, distribution interne des logements etc.).

Avis du commissaire enquêteur

Ces précisions me satisfont et rassureront le requérant qui avait fait ces observations orales sur la future prise en compte de ses questionnements.

Q4b : La « future » passerelle vers l'île du Ramier a été plusieurs fois évoquée, qu'en est-il ?

Le responsable du projet

La passerelle piétonne reliant Empalot-Niel à l'île du Ramier et ses nombreux équipements est un projet de compétence métropolitaine et sous maîtrise d'ouvrage de Toulouse Métropole. Cette opération n'est pas inscrite au sein du Programme de la ZAC. Elle ne fait pas non plus l'objet de réservation budgétaire dans le cadre de la convention ANRU en cours. La réalisation de cette parcelle a été reportée à des échéances opérationnelles plus lointaines (au-delà de 2025).

En revanche, Toulouse Métropole a engagé en 2015 des études visant la pacification du boulevard de Lattre de Tassigny par de nouveaux aménagements. Ces aménagements permettront de donner à cette entrée de ville un caractère plus urbain, en privilégiant notamment les circulations douces.

Avis du commissaire enquêteur

Dont acte.

Q5 : Risque inondation

La prise en compte de ce risque a été étudié dans le dossier « loi sur l'eau » qui a été soumis à enquête publique en 2013, il a été convenu de compenser les remblais en lit majeur de la Garonne par la création de parkings semi enterrés. Quelles sont les mesures prévues pour la mise en sécurité des parkings « inondables » en cas de crue (s'assurer de l'absence de personnes, blocage des accès etc ...) ? Lors d'une cession d'un lot par l'aménageur y a-t-il des clauses spécifiques pour les constructeurs à répercuter aux propriétaires et au final aux occupants des immeubles qui auront leur voiture stationnée dans ces parkings ?

Le responsable du projet

Le Plan Inondation Communal prévoit l'alerte de la zone d'Empalot en cas de risque de rupture des digues de protection et pour une prévision de crue de l'ordre de 7,50 mètres. La stratégie de sauvegarde est le refuge dans les étages si cela est possible et à défaut l'évacuation. La zone d'Empalot ne serait pas concernée pour des scénarios de crue de l'ordre de 5 mètres ou 6 mètres.

L'alerte serait lancée au plus tôt afin d'assurer un maximum de délai pour l'évacuation. Néanmoins, la prise de décision ne peut avoir lieu, au mieux, qu'à partir de 2,50 mètres, lorsque le Service de Prévision des Crues est en capacité de commencer à faire des prévisions quantitatives. Dans tous les cas, seraient d'abord alertées les zones concernées par le risque de rupture de digues pour une crue de 5 mètres, en suivant les zones concernées pour une crue atteignant 6 mètres puis les zones concernées pour une crue atteignant 7,5 mètres dont fait partie la zone d'Empalot.

Si la prise de décision peut se faire rapidement, le délai disponible entre l'alerte et la fin de l'évacuation pourra être de plusieurs heures et pourra varier de façon importante suivant la vitesse de montée des eaux de crue. Contrairement aux zones non protégées pour lesquelles des hauteurs déclenchant l'évacuation ont été définies pour chaque zone d'alerte, en fonction des prévisions de crue, le déclenchement des alertes dans les zones protégées par les digues sera totalement dépendant des prévisions qui pourront être données (dans l'idéal avec le pic de crue prévu) : pas de hauteur de déclenchement prédéfinie. L'objectif est d'alerter au plus tôt possible, dès lors que l'on a une idée correcte de la prévision de crue, afin de faciliter et donner plus de temps aux actions de sauvegarde.

Afin d'assurer une alerte rapide et efficace, la Ville s'est équipée d'un système d'alerte en masse. Les contacts des annuaires téléphoniques universels ont été récupérés pour ceux dont l'adresse était correctement renseignée. Toutefois, la Mairie invite les résidents et responsables d'entreprise à s'inscrire en ligne sur montoulouse.fr afin de rentrer jusqu'à 4 numéros de téléphone fixe et/ou portable et pouvoir ainsi être alertés, notamment par appels téléphoniques et SMS.

Une information régulière est faite sur le sujet, le Plan Communal de Sauvegarde, partie consultable de l'organisation prévue par le Maire pour faire face aux risques majeurs, est disponible en Mairies et téléchargeable sur le site Internet de la Ville. Un projet de communication est prévu pour fin 2016 visant à rendre les citoyens acteurs de sécurité civile en s'interrogeant sur les risques qui les concernent et en réalisant un Plan Familial de Mise en Sécurité.

Des stratégies de sauvegarde sont prévues pour les parkings publics situés en zone inondable. Les syndicats de copropriété peuvent jouer eux-mêmes un rôle en sensibilisant les propriétaires et locataires sur les risques qui concernent l'immeuble (également indiqué dans la fiche Information Acquéreur Locataire - Etat des risques) et en leur indiquant la conduite à tenir en cas de crue.

Enfin, il faut noter qu'un Livret d'information communal sur les risques majeurs, version grand public du Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM), a été distribué en 2011 dans le A'Toulouse (magazine communal reçu dans les différents foyers). Une campagne d'affichage a eu lieu également en 2011 avec l'envoi de l'affiche communale indiquant les risques à Toulouse et principales consignes de sauvegarde dans les zones de risque et en particulier dans les immeubles d'habitation de plus de 15 logements. Ces affiches ont été envoyées aux syndicats de copropriété qui devaient les afficher au niveau des points d'accès des immeubles. D'autres affiches sont par ailleurs disponibles en Mairies, elles sont également téléchargeables sur le site Internet de la Ville.

Cf. chapitre 4 du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de Toulouse : « MESURES DE PREVENTION, DE PROTECTION ET DE SAUVEGARDE ET RECOMMANDATIONS » et le « REGLEMENT APPLICABLE A TOUTES LES ZONES INONDABLES ».

Avis du commissaire enquêteur

Toutes ces informations montrent que le risque inondation n'est pas ignoré et que des procédures sont prévues. Cependant je ne suis pas convaincu que les personnes concernées prennent conscience du rôle des parkings « inondables » comme zone d'expansion de crue, et ne cherchent pas, le cas échéant, à sauver leur voiture au risque de leur vie. Je pense qu'il est du rôle de l'aménageur puis par déclinaison « imposée » du rôle des constructeurs et enfin des propriétaires de communiquer clairement sur ce sujet : « parkings inondables : conduite à tenir ». Ainsi ce devrait être l'objet d'une clause du cahier des charges de l'aménageur à répercuter jusqu'à l'occupant final. Cela fera l'objet d'une **recommandation dans l'avis final**.

Q6 : Quelle est la date prévisionnelle de la mise en service du centre commercial ?

Le responsable du projet

Le futur pôle commercial d'Empalot se structure autour de 3 rez-de-chaussée d'immeubles bordant la place commerciale au cœur du quartier d'Empalot, le long de l'avenue Jean Moulin et faisant face au parvis des équipements publics actuels.

La 1ère tranche du pôle commercial sera livrée au cours du dernier trimestre 2017, l'ouverture des commerces en rez-de-chaussée est prévue à cette échéance. Une deuxième tranche sera livrée au cours du 3ème trimestre 2018. Enfin la troisième tranche au sein de la dernière opération commerciale sur la place sera livrée fin 2018-début 2019.

Avis du commissaire enquêteur

Dont acte, cela répond aux questionnements oraux de plusieurs requérants.

Q7 : Y a-t-il des objectifs pour « réserver » des emplois locaux notamment au niveau des services publics, à des personnes du quartier ? De même quels sont les objectifs pour assurer une certaine mixité, voir une parité afin d'éviter le « tout masculin » ?

Le responsable du projet

Le Contrat de ville de Toulouse Métropole 2015-2020 approuvé par le Conseil de la Métropole du 25 juin 2015 et par le Conseil Municipal de la Ville de Toulouse du 19 juin 2015, mentionne la politique de la Ville comme une politique de cohésion urbaine et de solidarité.

Le contrat cadre fixe 5 orientations stratégiques retenues par les partenaires pour la période 2015-2020, fait état de l'engagement de chaque partenaire de la politique de la ville et dresse les programmes d'actions thématiques ou territoriaux.

Les orientations stratégiques retenues sont notamment les suivantes :

- la réduction des écarts existants entre les quartiers prioritaires et le reste de la métropole en matière d'emploi et de précarité,
- l'entreprise placée au cœur de la mobilisation pour favoriser l'accès des habitants à l'emploi et aux revenus du travail,
- la multiplication des actions de prévention et de lutte contre les discriminations et de promotion de l'égalité hommes-femmes.

Le contrat de Ville, sur le territoire du quartier prioritaire d'Empalot, mentionne des enjeux forts autour de l'emploi et des actions à poursuivre ou à engager d'ici fin 2020.

Ainsi, Toulouse Métropole et les différents partenaires du Contrat de Ville se sont engagés à développer des actions en amont de l'employabilité, à développer une gestion prévisionnelle des Emplois et Compétences notamment pour le nouveau centre commercial (dispositif GPEC), à poursuivre le développement des ateliers et chantiers d'insertion. Ces actions seront soutenues par un accès facilité à la formation et la requalification.

Plus précisément, la Ville de Toulouse, par délibération du 19 juin 2015, s'est engagée dans le contrat de ville sur la systématisation et l'intensification des clauses d'insertion dans les marchés publics qu'elle passe et auprès des acteurs qu'elle soutient financièrement, sur le recours à des emplois aidés, en privilégiant les habitants des quartiers prioritaires et sur l'accentuation de ses actions en matière de promotion de l'égalité homme-femme.

Toulouse Métropole, dans le contrat de ville, s'est engagée par délibération du 25 juin 2015 à mobiliser ses moyens et compétences autour de l'emploi et du développement économique par l'animation d'un lien fort avec le monde de l'entreprise et par la mobilisation de ses dispositifs propres, son implication dans Toulouse Métropole Emploi et sa gestion du Plan Local pour l'Insertion et l'Emploi (PLIE), par la décision de maintenir une exonération de Cotisation Foncière des Entreprises (CFE) et de la Taxe Foncière sur les Propriétés Bâties (TFPB) pour les commerces.

Enfin, en application des modalités de la convention ANRU du quartier d'Empalot, le projet de renouvellement urbain se traduit par une obligation de clauses d'insertion sur les chantiers publics mais également les chantiers des promoteurs et bailleurs (d'un minimum de 5 % des heures des marchés) permettant un accès à l'emploi aux habitants du quartier.

La politique de l'emploi s'organise à partir de l'action du service public local de l'emploi en particulier Pôle Emploi et les missions locales. Elle s'appuie également sur des services et

outils métropolitains. La montée en puissance des outils métropolitains s'est traduite par un certain nombre de résultats positifs :

- 5 agences de Pôle emploi sont implantées dans les quartiers prioritaires de Toulouse Métropole,
- 4 antennes de la Mission locale de Toulouse sont également implantées dans les quartiers prioritaires de Toulouse Métropole également (dont une à Empalot)
- les clauses sociales : 33 donneurs d'ordre, 508 000 heures d'insertion en 2014 pour 859 personnes dont 1 tiers originaire des Zones Urbaines Sensibles (ZUS). S'y ajoutent 179 000 heures pour le compte des bailleurs sociaux, avec 453 bénéficiaires dont 40 % issus des quartiers prioritaires. La part des bénéficiaires ZUS monte à 75 % dans le cadre des opérations conventionnées avec l'ANRU,
- le développement des régies de quartier (notamment à Empalot), dont une part importante des missions sont assurées par des personnes issues des quartiers prioritaires.

Avis du commissaire enquêteur

Cela répond à mes interrogations et je souhaite que toutes ces actions perdurent.

Q8 : il y a 5 cafés sur le secteur qui semblent réservés aux hommes. Qu'est-il prévu pour les femmes ?

Le responsable du projet

La place du centre commercial et certains commerces de proximité peuvent sembler être particulièrement fréquentés par une clientèle masculine.

Le projet de renouvellement urbain d'Empalot a comme objectif de créer un nouveau cœur de quartier par une nouvelle centralité commerciale. Cette nouvelle centralité sera localisée en face des équipements et services publics existants d'Empalot, le long de l'avenue Jean Moulin. Cette localisation est stratégique pour élargir l'attractivité des commerces transférés auprès d'une clientèle féminine qui fréquente majoritairement les équipements actuels : médiathèque, centre social, espace Petite Enfance, métro, etc. Cette centralité « plus dynamique et plus accueillante » s'accompagne aussi d'un projet d'aménagement d'espaces publics qui contribueront à « ouvrir le quartier », à renforcer « le bon vivre ensemble » par des parcs ouverts et réaménagés, de nouvelles aires de jeux, de nouveaux cheminements piétons, etc.

Une démarche auprès d'un groupe de femmes du quartier d'Empalot est actuellement menée par la Préfecture et la collectivité. Ces personnes sont invitées à s'exprimer sur leurs attendus, leurs besoins et leurs craintes lors de multiples marches dénommées « marches exploratoires » et animées par l'association « Faire Face ».

Des premières conclusions et rapports ont été produits fin 2015 et une seconde étape s'engage d'ici juin 2016 pour alimenter les réflexions des différents maîtres d'ouvrages du projet de renouvellement urbain.

Enfin le Contrat de ville de Toulouse Métropole 2015-2020 approuvé par le conseil de la Métropole du 25 juin 2015 et par le conseil municipal de la Ville de Toulouse du 19 juin 2015, mentionne la politique de la Ville comme une politique de cohésion urbaine et de solidarité.

Sur le territoire du quartier prioritaire d'Empalot, les objectifs opérationnels, les enjeux et les attendus d'ici 2020 mentionnent :

- *un quartier populaire de centre-ville, ouvert et attractif, notamment par la création d'un espace de convivialité extérieur et accessible à tous, un café associatif,*
- *une amélioration considérable des conditions de vie des publics les plus en difficultés notamment les familles monoparentales par un réseau d'échanges pour la garde d'enfants, l'insertion sociale de ces familles.*

Les signataires du contrat de ville se sont ainsi engagés dans des programmes d'actions visant à renforcer l'égalité Hommes-Femmes dans les quartiers prioritaires d'ici 2020.

Avis du commissaire enquêteur

Dont acte, j'approuve les actions menées par la préfecture et la collectivité et toutes les personnes qui s'impliquent pour lutter contre le « machisme » du quartier.

Q9 : quelle a été la fréquentation du site internet dédié à l'enquête (consultation des dossiers) ?

Le responsable du projet

Cf. le document joint à la présente réponse : « EMP Statistiques Fréquentation Page enquête publique ».

Avis du commissaire enquêteur

Cf. rapport chapitre 3.1.

Le commissaire enquêteur le 28 mai 2016.



Christian BAYLE

CHAPITRE 3 : ANNEXES

A – DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

DECISION DU
11/01/2016

REPUBLIQUE FRANCAISE
TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

N° E15000257 /31

LE PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation et provision

VU enregistrée le 23/12/15, la lettre par laquelle M. le Préfet de la Haute-Garonne demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

la demande, présentée par la société OPPIDEA, en vue d'obtenir la délivrance des décisions d'autorisation ou d'approbation nécessaires à la réalisation de la ZAC Empalot-Garonne sur le territoire de la commune de Toulouse, à savoir : - l'utilité publique des travaux nécessaires à l'opération, - la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, - et la détermination des parcelles à déclarer cessibles ;

VU la décision du 8 janvier 2016 désignant M. Jean-Pierre BAYLE en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour conduire l'enquête ci-dessus mentionnée et Mme Noëlle PAGES en qualité de commissaire enquêteur suppléant et fixant une provision de 1 000 euros à la charge de la société OPPIDEA à verser à la Caisse des dépôts et consignations, fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs ;

VU le code de l'environnement ;

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU l'arrêté de délégation du 1er septembre 2015 du président du tribunal administratif de Toulouse ;

Considérant qu'une erreur matérielle s'est glissée dans la décision susvisée du 8 janvier 2016 au niveau du prénom du commissaire enquêteur titulaire ; qu'il y a donc lieu de désigner M. Christian BAYLE pour conduire l'enquête ci-dessus mentionnée ;

DECIDE

ARTICLE 1 : La décision du 8 janvier 2016 du magistrat délégué par le président du tribunal administratif est abrogée.

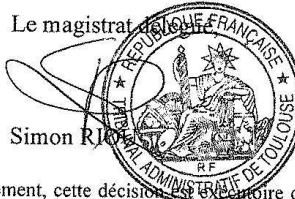
ARTICLE 2 : Monsieur Christian BAYLE est désigné(e) en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à M. le Préfet de la Haute-Garonne, à Monsieur Christian BAYLE, à Madame Noëlle PAGES, à M. le directeur de la société OPPIDEA et à la Caisse des dépôts et consignations.

Fait à Toulouse, le 11/01/2016

Le magistrat délégué
Simon RIOU



Conformément à l'article R. 123-25 du code de l'environnement, cette décision est exécutoire dès son prononcé, et peut être recouvrée contre les personnes privées ou publiques par les voies du droit commun.

B – ARRETE DU PREFET DE LA HAUTE-GARONNE



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PREFET DE LA HAUTE-GARONNE

PREFECTURE

Direction des relations
avec les collectivités locales

Bureau de l'aménagement commercial
et de l'utilité publique

ARRETE

portant ouverture d'une enquête publique unique préalable :
- à la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à la
réalisation de la ZAC Empalot-Garonne,
- à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de
Toulouse Métropole, commune de Toulouse,
- à la détermination des parcelles à déclarer cessibles

Opération : ZAC Empalot-Garonne
Commune de : Toulouse
Collectivité concédante : Toulouse Métropole
Concessionnaire : Oppidea
Maître d'ouvrage : Oppidea

LE PREFET DE LA REGION LANGUEDOC-ROUSSILLON-MIDI-PYRENEES,
PREFET DE LA HAUTE-GARONNE,
OFFICIER DE LA LEGION D'HONNEUR,
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MERITE,

- Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;
- Vu le code de l'environnement ;
- Vu le code de l'urbanisme ;
- Vu le code de l'habitat et de la construction ;
- Vu le code de la voirie routière ;
- Vu le code des transports ;
- Vu le code du patrimoine ;
- Vu le code général de la propriété des personnes publiques ;
- Vu le schéma de cohérence territoriale de la grande agglomération toulousaine approuvé le 16 mars 2012 et modifié le 11 avril 2013 ;
- Vu le plan de déplacements urbains de l'agglomération toulousaine approuvé le 17 octobre 2012 ;

1

1, Place Saint-Étienne - 31038 TOULOUSE CEDEX 9 - Tél. 05 34 45 34 45
<http://www.haute-garonne.gouv.fr>

- Vu** le programme local de l'habitat adopté pour la période 2014-2019 ;
- Vu** le schéma d'aménagement et de gestion des eaux Adour-Garonne approuvé pour la période 2016-2021 ;
- Vu** le plan de prévention des risques d'inondation approuvé le 20 décembre 2011 ;
- Vu** le schéma régional de cohérence écologique arrêté le 27 mars 2015 ;
- Vu** le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie approuvé le 29 juin 2012 ;
- Vu** le plan régional santé environnement approuvé le 18 novembre 2011 ;
- Vu** le plan de protection de l'atmosphère de l'agglomération toulousaine adopté le 24 avril 2006 ;
- Vu** le plan régional des déchets dangereux de Midi-Pyrénées approuvé le 24 mai 2007 ;
- Vu** le plan départemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés approuvé le 12 juillet 1995 ;
- Vu** le plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Toulouse opposable;
- Vu** la délibération du conseil de la communauté urbaine de Toulouse Métropole du 17 mars 2011 ouvrant, au titre de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme et jusqu'au 7 juillet 2011, la concertation publique sur le projet d'aménagement du quartier d'Empalot à Toulouse et en définissant les modalités;
- Vu** la délibération du conseil de la communauté urbaine de Toulouse Métropole du 29 septembre 2011 approuvant le bilan de la concertation susvisée ;
- Vu** la délibération du conseil de la communauté urbaine de Toulouse Métropole du 9 février 2012 reconnaissant l'intérêt communautaire du projet de ZAC Empalot-Garonne ;
- Vu** la délibération du conseil de la communauté urbaine de Toulouse Métropole du 9 février 2012 approuvant le dossier de création de la ZAC ;
- Vu** la délibération du conseil de la communauté urbaine Toulouse Métropole du 29 novembre 2012 désignant la SEM Oppidea comme aménageur de la ZAC Empalot-Garonne ;
- Vu** le traité de concession d'aménagement de la ZAC Empalot-Garonne signé le 13 décembre 2012 entre la communauté urbaine de Toulouse Métropole et la SEM Oppidea ;
- Vu** la délibération du conseil de la communauté urbaine Toulouse Métropole du 7 novembre 2013 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC Empalot-Garonne ;
- Vu** la délibération du conseil de Toulouse Métropole du 10 novembre 2015 approuvant le dossier d'enquête publique unique et autorisant la SEM Oppidea à effectuer les démarches afférentes à

l'ouverture de l'enquête publique unique préalable à la délivrance des décisions et d'approbation nécessaires à la réalisation de la ZAC Empalot-Garonne ;

Vu le courrier du directeur général délégué de la SEM Oppidea du 10 décembre 2015 sollicitant l'ouverture de l'enquête publique unique réglementaire ;

Vu le dossier d'enquête unique comprenant, conformément aux dispositions des articles R.123-7 et R.123-8 du code de l'environnement, les pièces et avis exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises, dont :

- le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique composé conformément aux dispositions des articles R.123-8 du code de l'environnement et R.112-4 du code de l'expropriation ;
- le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, établi en application de l'article L.123-14-2 du code de l'urbanisme,
- le dossier d'enquête parcellaire composé conformément aux dispositions de l'article R.131-3 du code de l'expropriation ;

Vu l'étude d'impact incluant une évaluation des incidences Natura 2000 jointe au dossier d'enquête unique ;

Vu l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, commune de Toulouse, jointe au dossier d'enquête unique ;

Vu l'avis du service régional de l'archéologie préventive du 2 juillet 2015, joint au dossier d'enquête unique ;

Vu l'estimation sommaire et globale des coûts d'acquisition des parcelles, transferts et évictions commerciales réalisée par France Domaine le 7 octobre 2015, joint au dossier d'enquête unique ;

Vu les courriers du 12 janvier 2016 par lesquels les personnes associées ont été invitées à la réunion d'examen tenue le 9 février 2016 en application des articles L.153-54 à L.153-59, R.153-13 et R.153-14 du code de l'urbanisme et portant sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Toulouse ;

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint précitée établi le 17 février 2016, joint au dossier d'enquête unique ;

Vu la décision du président du tribunal administratif de Toulouse du 11 janvier 2016 désignant la commissaire enquêteur chargé de conduire l'enquête environnementale unique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC Empalot-Garonne, à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, et à la détermination des parcelles à déclarer cessibles ;

Considérant que les avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement sur, d'une part, l'étude d'impact du projet, et, d'autre part, l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole seront joints au dossier soumis à enquête unique;

Considérant que la ZAC Empalot-Garonne doit faire l'objet d'une enquête publique dans les conditions définies aux articles L.110-1 du code de l'expropriation et L.123-1 et suivants du code de l'environnement ;

Considérant que les modalités de l'enquête ont été arrêtées en concertation avec le commissaire enquêteur ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de la Haute-Garonne ;

ARRETE

Article 1 : Description de l'opération soumise à enquête

La ZAC Empalot-Garonne qui s'étend sur une emprise d'environ 31 hectares au sud de la commune de Toulouse répond, dans le cadre du Grand Projet de Ville, aux enjeux qui s'attachent à la rénovation urbaine du quartier d'Empalot.

Le programme global prévisionnel de la ZAC qui bénéficie d'une variété de fonctions, est réparti, sur une surface de plancher (SP) de 144 477 m², comme suit :

- 130 310 m² de SP dédiés à de l'habitat favorisant la mixité sociale et urbaine,
- 6 937 m² de SP affectés à l'accueil de commerces et de services,
- 7 200 m² de SP dédiés à la construction d'équipements de superstructure.

Ce projet structurant entend satisfaire les objectifs suivants :

- engager la rénovation urbaine en créant, autour d'une nouvelle place commerciale, un coeur de quartier,
- renouveler le parc immobilier par la démolition de près de 1200 logements et la construction de près de 1800 logements,
- renforcer les liaisons entre Empalot et les quartiers environnants,
- conforter le service public de proximité par la restructuration et la reconstruction des équipements d'intérêt collectif,
- améliorer le cadre de vie par la rénovation de l'habitat et des espaces publics.

Article 2 : Autorités responsables du projet

Toulouse Métropole a confié l'aménagement et la maîtrise d'ouvrage de la ZAC Empalot-Garonne à la société d'économie mixte Oppidea, sise Immeuble Toulouse 2000 -B.P. 91003-, 2, esplanade Compans Caffarelli 31010 Toulouse Cedex 6 Tél. : 05.31.48.83.00, www.oppidea.fr, auprès de laquelle toute information peut être demandée.

Article 3 : Objets de l'enquête

L'enquête publique unique comprend trois objets :

- la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC Empalot-Garonne,
- la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Toulouse,
- la détermination des parcelles à déclarer cessibles.

Article 4 : Durée de l'enquête

L'enquête se déroulera pendant 41 jours entiers et consécutifs du mercredi 23 mars au lundi 2 mai 2016 inclus.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur pourra, après information du préfet, prolonger celle-ci dans les conditions fixées à l'article R.123-6 du code de l'environnement.

Enfin, l'enquête pourra être suspendue ou complétée par le maître d'ouvrage dans les conditions respectivement définies aux articles R.123-22 et R.123-23 du même code.

Article 5 : Lieux et siège de l'enquête

L'enquête est ouverte dans la commune de Toulouse.

L'équipement socio-culturel de la Ville de Toulouse, dénommé « La Brique Rouge », 9, rue de Draguignan, 31400 Toulouse est désigné siège de l'enquête.

Article 6 : Désignation du commissaire enquêteur

Conformément à la décision du tribunal administratif de Toulouse du 11 janvier 2016, l'enquête publique sera conduite par M. Christian BAYLE, ingénieur en chef de l'armement en retraite.

En cas d'empêchement, M. Christian BAYLE sera suppléé par Mme Noëlle PAGES, directrice d'école en retraite.

Article 7 : Ouverture des registres d'enquête

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, les registres d'enquête unique seront ouverts, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur.

Article 8 : Composition du dossier d'enquête unique comprenant, notamment, l'étude d'impact, l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse, commune de Toulouse et les avis de l'autorité environnementale

Le dossier d'enquête unique comprend :

- le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC Empalot-Garonne,
- le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Toulouse,
- le dossier d'enquête parcellaire.

Ce dossier pourra, à la demande du commissaire enquêteur, être complété par tous documents utiles à la bonne information du public.

Article 9 : Lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête dont l'étude d'impact du projet, l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse, commune de Toulouse et les avis de l'autorité environnementale

- Dans les administrations suivantes :

Le dossier d'enquête unique, dont l'étude d'impact incluant une évaluation des incidences Natura 2000, l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse, commune de Toulouse et les avis de l'autorité environnementale, restera déposé, pendant toute la durée de l'enquête, dans les administrations suivantes :

- équipement socio-culturel « La Brique Rouge », 9, rue de Draguignan à Toulouse,
- siège de Toulouse Métropole, 6, rue René Leduc à Toulouse.

Chacun pourra en prendre connaissance aux jours et heures habituels d'ouverture des administrations précitées.

- **Sur le site internet www.haute-garonne.gouv.fr/enqueteZACempalotgaronne**

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication, auprès de la préfecture de la Haute-Garonne, direction des relations avec les collectivités locales, 1, place Saint-Etienne 31038 Toulouse cedex 9, du dossier d'enquête publique dès la publication de l'avis d'ouverture d'enquête et pendant toute la durée de celle-ci.

Article 10 : Modalités selon lesquelles le public pourra présenter ses observations, propositions et contre-propositions

- **Consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête**

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations sur l'un des registres d'enquête ouverts à cet effet aux jours et heures habituels d'ouverture des administrations précitées :

- équipement socio-culturel « La Brique Rouge », 9, rue de Draguignan à Toulouse,
- siège de Toulouse Métropole, 6, rue René Leduc à Toulouse.

- **S'adresser par courrier ou par voie électronique au commissaire enquêteur**

Les observations du public pourront, par ailleurs, être adressées, pendant la même période, à Christian Bayle, commissaire enquêteur :

- **soit par courrier postal** : au siège de l'enquête publique à l'adresse suivante : Equipement socio-culturel « La Brique Rouge », 9, rue de Draguignan, 31400 Toulouse, en inscrivant sur l'enveloppe la mention suivante « Enquête publique – ZAC Empalot-Garonne – A l'attention du commissaire-enquêteur »

- **soit par voie électronique en se rendant sur le site internet suivant :**

www.haute-garonne.gouv.fr/enqueteZACempalotgaronne

Les courriers et courriels adressés au commissaire enquêteur seront annexés, dans les meilleurs délais possibles, au registre déposé à l'équipement socio-culturel « La Brique Rouge », siège de l'enquête.

- **Rencontrer le commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur désigné à l'article 6 précité se tiendra à la disposition du public lors des permanences suivantes :

- le mardi 29 mars 2016 de 15h00 à 18h00 au siège de Toulouse Métropole,
- le jeudi 31 mars 2016 de 15h00 à 18h00 à l'équipement socio-culturel « la Brique Rouge »,

- le mercredi 6 avril 2016 de 11h00 à 14h00 à l'équipement socio-culturel « la Brique Rouge »,
- le samedi 16 avril 2016 de 10h00 à 13h00 à l'équipement socio-culturel « la Brique Rouge »,
- le mardi 19 avril 2016 de 16h00 à 19h00 à l'équipement socio-culturel « la Brique Rouge »,
- le lundi 25 avril 2016 de 14h00 à 17h00 à l'équipement socio-culturel « la Brique Rouge »,
- le lundi 2 mai 2016 de 15h00 à 18h00 au siège de Toulouse Métropole.

Les observations du public sont consultables et communicables aux frais de la personne qui en fait la demande pendant toute la durée de l'enquête.

Article 11 : Publicité de l'enquête

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de cette consultation sera publié à la diligence du préfet, aux frais de la SEM Oppidea, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches et, éventuellement, par tous autres procédés, dans les lieux habituels prévus à cet effet, dans les administrations visées à l'article 9.

Cette formalité sera accomplie par les autorités administratives concernées et justifiée par un certificat produit à l'issue de l'enquête.

En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, et sauf impossibilité matérielle justifiée, il sera procédé par les soins du maître d'ouvrage, à l'affichage du même avis sur les lieux situés au voisinage de l'opération projetée et visibles de la voie publique.

Ces affiches doivent être conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 24 avril 2012.

Enfin, l'avis d'ouverture d'enquête sera publié sur le site internet suivant :
www.haute-garonne.gouv.fr/enqueteZACempalotgaronne

Ces mesures de publicité seront accomplies notamment en vue de l'application des dispositions des articles L.311-1 à L.311-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique reproduites ci-après :

"En vue de la fixation des indemnités, l'expropriant notifie aux propriétaires et usufruitiers intéressés, soit l'avis d'ouverture de l'enquête, soit l'acte déclarant l'utilité publique, soit l'arrêté de cessibilité, soit l'ordonnance d'expropriation.

Le propriétaire et l'usufruitier sont tenus d'appeler et de faire connaître à l'expropriant, les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les intéressés autres que ceux mentionnés aux articles L.311-1 et L.311-2 seront en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective et tenus de se faire connaître à l'expropriant à défaut de quoi ils seront déchus de tous droits à l'indemnité".

Article 12 : Information et obligations des propriétaires

Avant la date fixée pour l'ouverture de l'enquête, la SEM Oppidea adressera, sous pli recommandé avec demande d'avis de réception, à chacun des intéressés figurant sur l'état parcellaire joint au dossier d'enquête parcellaire, si leur domicile est connu, ou à leurs mandataires, gérants, administrateurs ou syndics, dans les conditions déterminées par les articles R.131-6 et R.131-7 du code de l'expropriation :

1° l'avis du dépôt du dossier d'enquête en mairie,

2° l'obligation qui leur est faite de fournir les indications relatives à l'identité des propriétaires conformément aux dispositions décrites ci-après.

En cas de domicile inconnu, la notification sera faite dans les mêmes formes que précédemment, en double exemplaire au maire qui en fera afficher un et fera remettre, le cas échéant, l'autre aux locataires et preneurs à bail rural ou, à défaut, gardera ce dernier pour le joindre au dossier après l'avoir visé.

Les propriétaires auxquels notification sera faite du dépôt des dossiers d'enquête en mairie seront tenus de fournir à l'administration expropriante les indications relatives à leur identité telles qu'elles sont définies ci-après en exécution des dispositions de l'ordonnance du 10 juin 2010 modifiant, notamment, le régime de publicité foncière.

- Cas des personnes physiques

- Les noms, prénoms, dans l'ordre de l'état civil, domicile, date et lieu de naissance, profession des parties, ainsi que le nom et prénoms de leur conjoint.

- Cas des personnes morales

a) Dénomination ;

b) Forme juridique et siège. En ce qui concerne les associations et les syndicats, l'acte ou la décision doit, en outre, comporter la date et le lieu de leur déclaration ou du dépôt de leurs statuts ;

c) Lorsque la personne morale est inscrite au répertoire prévu à l'article R. 123-220 du code de commerce, le numéro d'identité qui lui a été attribué, complété, si celle-ci est assujettie à immatriculation au registre du commerce et des sociétés, par la mention RCS suivie du nom de la ville où se trouve le greffe où elle est immatriculée.

En outre, doivent être indiqués les nom, prénoms et domicile du ou des représentants de la personne morale.

Lorsque la personne morale n'est pas inscrite au répertoire des entreprises et de leurs établissements, ou lorsqu'elle est en cours d'inscription, le certificat d'identité doit être complété d'une mention attestant de cette situation.

Le certificat est établi au vu de l'original, d'une expédition ou d'une copie collationnée de tout document constatant la dénomination, la forme juridique et le siège actuels de la personne morale ainsi que, si elle est inscrite au répertoire susmentionné, son numéro d'identité.

Toutefois, si le siège de la personne morale n'est pas en France métropolitaine ou dans les départements d'outre-mer, le document au vu duquel le certificat est établi doit être délivré ou certifié par l'autorité administrative ou par l'agent diplomatique ou consulaire qui représente la République

française au lieu du siège et accompagné, s'il est rédigé en langue étrangère, d'une traduction en français certifiée soit par cet agent, soit par un interprète habituellement commis par les tribunaux.

Article 13 : Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai prévu à l'article 4 ci-dessus, les registres d'enquête seront transmis sans délai au commissaire enquêteur pour être clos par lui.

Dès réception des registres et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, les autorités responsables du projet, et leur communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Les responsables du projet disposeront d'un délai de quinze jours pour produire leurs observations éventuelles.

Article 14: Elaboration et remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

A l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.

Dans un document séparé, le commissaire enquêteur consignera ses conclusions motivées sur chacun des objets de l'enquête, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Dans le délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête, sauf éventuelle prorogation, le commissaire enquêteur transmettra au préfet de la Haute-Garonne l'exemplaire du dossier d'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné des registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie de son rapport et de ses conclusions au président du tribunal administratif.

Article 15 : Lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur restera déposée, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, à la préfecture de la Haute-Garonne, au siège de Toulouse Métropole et au Point Info Mairie de l'équipement socio-culturel « La Brique Rouge » où le public pourra en prendre connaissance.

Les personnes intéressées pourront, à leur frais, obtenir communication du rapport et des conclusions en s'adressant au préfet de la Haute-Garonne – Direction des relations avec les collectivités locales — 1 place Saint Etienne – 31038 Toulouse cedex 9.

Enfin, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés sur le site internet www.haute-garonne.gouv.fr/enqueteZACempalotgaronne

Article 16: Mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Toulouse

A l'issue de l'enquête, le préfet soumettra, pour avis, le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint au conseil de Toulouse Métropole.

Si celui-ci ne s'est pas prononcé dans le délai de deux mois, son avis sera réputé favorable.

Article 17: Déclaration de projet du conseil de Toulouse Métropole

A l'issue de l'enquête, le préfet invitera le conseil de Toulouse Métropole à se prononcer, dans un délai qui ne peut excéder six mois, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de la ZAC Empalot-Garonne.

Article 18: Décisions susceptibles d'être adoptées à l'issue de l'enquête

A l'issue de l'enquête, le préfet de la Haute-Garonne se prononcera, par arrêtés, sur :

- l'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC Empalot-Garonne valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Toulouse,
- la cessibilité des parcelles dont il est projeté l'acquisition par voie amiable ou par voie d'expropriation.

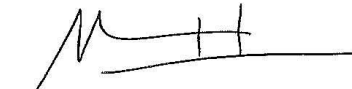
Article 19: Exécution du présent arrêté :

- Le secrétaire général de la préfecture de la Haute-Garonne,
- le directeur départemental des territoires de la Haute-Garonne,
- le président de Toulouse Métropole,
- le président directeur général de la SEM Oppidea,
- le maire de Toulouse,
- le commissaire enquêteur,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Toulouse, le 22 FEV. 2016

Pour le préfet et par délégation,
la sous-préfète chargée de mission



Michèle LUGRAND

C – PROCES VERBAL DE SYNTHESE

Paulhac, le 5 mai 2016

Monsieur Christian BAYLE
Commissaire enquêteur

à

Monsieur le président
Toulouse Métropole
A l'attention de Mme Attard
6 rue René Leduc
BP 35821
31505 TOULOUSE Cedex 5

Monsieur le directeur général délégué
OPPIDEA SEM
à l'attention de Monsieur Bodoira
2 esplanade Compans Caffareli
BP 91003
31010 TOULOUSE Cedex 6

Objet : enquête publique unique du 23 mars 2016 au 2 mai 2016 préalable :

- à la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC Empalot-Garonne,
- à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Toulouse,
- à la détermination des parcelles à déclarer cessibles.

Ref. :- décision du 11 janvier 2016 du président du TA de Toulouse (n°E15000257/31),
- arrêté du 22 février 2016 du préfet de la Haute-Garonne.

P.J. : - procès-verbal des observations du public,
- photocopie de la page renseignée des registres d'enquête.
Remis en main propre au siège d'Oppidéa le 10 mai 2016

Messieurs

J'ai l'honneur de vous transmettre, ci-joint, le procès-verbal des observations du public relatives au projet soumis à l'enquête publique unique « aménagement de la ZAC Empalot-Garonne » en objet.

Ce procès verbal a été adressé à vos représentants, M. Bodoira et Mme Attard, par messagerie le 7 mai 2016, et sera remis en main propre lors de notre réunion en vos locaux prévue le 10 mai 2016 à 9h00.

Les réponses et les précisions que vous voudrez bien m'apporter, pour chaque observation, dans un délai de 15 jours, conformément à la réglementation, me permettront de rédiger le rapport d'enquête que je dois transmettre à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne.

Je vous prie d'agréer, Messieurs, l'expression de mes sincères salutations.

Christian Bayle
Commissaire enquêteur

PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS DU PUBLIC ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE

Enquête publique unique du 23 mars 2016 au 2 mai 2016 préalable :

- à la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC Empalot-Garonne,
- à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Toulouse,
- à la détermination des parcelles à déclarer cessibles.

1. Formalités de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée sur une période totale de 41 jours entiers consécutifs, (arrêté du 22 février 2016 du préfet de la Haute-Garonne).

L'autorité compétente pour organiser l'enquête est la préfecture de la Haute-Garonne, le responsable du projet est Toulouse Métropole (concedant) et la société d'aménagement mixte (SEM) OPPIDEA, concessionnaire.

Il y a eu deux lieux d'enquête où furent déposés un dossier et un registre d'enquête :

- au siège de l'enquête, qui est situé dans l'équipement socio-culturel de la ville de Toulouse, dénommé « La Brique Rouge » 9 rue de Draguignan 31400 Toulouse,
- au siège de la communauté urbaine Toulouse métropole situé 6 rue René Leduc, 31500 Toulouse.

Cette enquête publique unique a fait l'objet d'un affichage réglementaire (A2 sur fond jaune) selon les délais fixés par l'arrêté du 22 février 2016, soit 15 jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de l'enquête dans les administrations suivantes :

- à l'équipement socio-culturel « La Brique Rouge » 9 rue de Draguignan 31400 Toulouse, siège de l'enquête,
- au siège de la Communauté urbaine Toulouse métropole, 6 rue René Leduc, 31500 Toulouse,
- à l'Hôtel de Ville de Toulouse (place du Capitole, 31000 Toulouse),
- en 16 points du quartier Empalot et Niel.

Cet affichage a été posé le 3 mars 2016 et constaté par huissier le 7 mars 2016.

L'enquête a été annoncée sur les sites Internet de la préfecture de la Haute-Garonne, de la ville de Toulouse, de Toulouse Métropole et d'Oppidéa.

Site de la préfecture : <http://www.haute-garonne.gouv.fr/enquetezacempalotgaronne>

Oppidéa a réalisé une affiche « grand public », format A3, annonçant l'enquête et ses modalités pratiques qui a été posée les 17 et 18 mars dans tous les halls d'immeubles d'Empalot et Niel (soit 137 affiches) et dans tous les équipements publics, commerces et associations du quartier (soit 54 affiches).

L'avis d'enquête au public a fait l'objet de quatre insertions réglementaires dans la presse locale (annonces légales) :

La Dépêche du Midi du 4 mars 2016 et le 24 mars 2016,
La Gazette du Midi le 29 février 2016 et le 28 mars 2016.

De plus Oppidéa a fait paraître 2 annonces d'une demi-page dans le journal « 20 minutes » le 21 mars 2016 et le 11 avril 2016 ainsi qu'une annonce d'une demi-page dans les journaux « Actu Coté Toulouse » et « La voix du Midi » le 24 mars 2016.

Oppidéa a également établi, en lien avec le service presse de Toulouse Métropole, un communiqué de presse qui a été adressé à la presse locale la semaine avant le début de l'enquête.

Conformément à la réglementation, pour l'enquête parcellaire, l'expropriant a notifié individuellement aux propriétaires présumés, par lettre recommandée avec accusé de réception, l'avis d'enquête parcellaire et de dépôt du dossier aux deux lieux d'enquête avec la référence des parcelles concernées pour chaque propriétaire et l'emprise prévue. Pour certains propriétaires ayant changé d'adresse ou nouveaux (succession) l'expropriant a recouru à des significations par huissier, et à affichage en mairie.

Afin de recevoir le public, le commissaire enquêteur a tenu sept permanences aux jours, heures et lieux suivants :

- le mardi 29 mars 2016 de 15h00 à 18h00 au siège de Toulouse Métropole,
- le jeudi 31 mars 2016 de 15h00 à 18h00 à l'équipement socio-culturel « la Brique Rouge »,
- le mercredi 6 avril 2016 de 11h00 à 14h00 à l'équipement socio-culturel « la Brique Rouge »,
- le samedi 16 avril 2016 de 10h00 à 13h00 à l'équipement socio-culturel « la Brique Rouge »,
- le mardi 19 avril 2016 de 16h00 à 19h00 à l'équipement socio-culturel « la Brique Rouge »,
- le lundi 25 avril 2016 de 10h00 à 13h00 à l'équipement socio-culturel « la Brique Rouge »,
- le lundi 2 mai 2016 de 15h00 à 18h00 au siège de Toulouse Métropole.

2. Observations du public relevées pendant l'enquête

Les observations du public pouvaient être déposées sur les registres « papier » au siège de l'enquête (à « La Brique Rouge » à Empalot) ou au siège de Toulouse Métropole (6 rue René Leduc), adressées par courrier postal au siège de l'enquête (puis agrafées au registre papier), ou adressées par courrier électronique sur le site internet de la préfecture (puis agrafées sur le registre papier). Il était précisé dans l'arrêté que les observations devaient parvenir pendant l'enquête et donc avant la fin de l'enquête (le 2 mai 2016 à 24h00) et par conséquent avant la clôture des registres

Les registres papier du siège de l'enquête sont dénommés A pour les observations écrites et B pour les courriers et courriels.

Le registre papier de Toulouse Métropole est dénommé Y.

Les permanences se sont bien déroulées. Les locaux mis à disposition du commissaire enquêteur étaient très convenables, et la présentation des dossiers (armoire et panneaux) fut

attrayante et efficace. Il y a eu une quarantaine d'entretiens lors des permanences et les observations orales émises ont été toutes transcrites par écrit sur les registres ou reprises par les observations et questions du commissaire enquêteur ci-après.

On peut noter une bonne fréquentation du site internet d'Oppidéa pour l'accès aux informations relatives à cette enquête publique.

2.1. Registre « A » Brique Rouge

12 observations.

Observation A1 : SCI BOU-CHE-RIE

Terrier 0041, parcelle 812AD27 : 632 m²

- Non vendeur de la parcelle car ce cabinet d'architecte a un projet de densification qui pourrait correspondre aux attentes d'aménagement de la ZAC. Projet en cours de dépôt.
- Souhaite connaître la nature précise du projet ZAC sur la parcelle, pour s'adapter.
- Demande les raisons justifiant l'inclusion de cette parcelle dans la ZAC.
- Demande le devenir de la servitude d'accès automobile par la coulée verte à leur parcelle.

Question du commissaire enquêteur

La parcelle en question est-elle réellement indispensable au projet de la ZAC (justifications) ?

Quels sont les exigences « ZAC » pour qu'un projet « privé » puisse être compatible voire conforme ? Est-ce envisageable ?

Que deviendront la servitude et la restitution d'accès automobile à la parcelle ?

Observation A2 : M. CAYLA

Terrier 0018, parcelle 812AD99 lot 670 : 34 m²

Ce parking boxé accueille ses 3 voitures de collection à moins d'1,5 km de son domicile et il demande à conserver la même fonctionnalité. Demande d'une restitution à l'équivalence de 3 places « box » tant en définitif qu'en période temporaire.

Question du commissaire enquêteur

Compte tenu du peu de disponibilité de parkings dans le secteur et des prix exorbitants demandés une restitution « en nature » est-elle envisageable ? Quelle est le devenir exact (avec décompte) de l'ensemble des places de parking « Henri Sellier » et est-ce conforme à l'utilité publique du projet de ZAC ?

Observation A3 : M. NDONDA président MJC et confédération du logement conteste l'ouverture à la circulation (zone 30) de la « liaison Garonne » ; Cela serait dangereux pour la MJC et la traversée du mail est inadéquate.

Question du commissaire enquêteur

Qu'en est-il ?

Observation A4 : Mme Cazebas conteste le classement en zone 30 de la voie passant devant la brique Rouge « liaison Garonne », et demande qu'elle soit classée « verte » comme cela était prévu lors de la concertation..

Question du commissaire enquêteur

Même requête que la A3 qu'en est-il ?

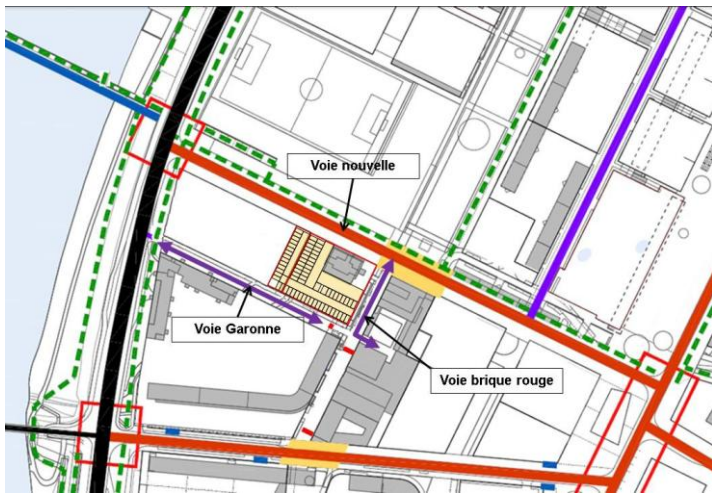
Observation A5 : M. PINCE et Mme BLANDEL

- 1) Ils contestent le dossier parcellaire car comme tout propriétaire d'un appartement tour d'Aix ils sont copropriétaires en indivision d'une part des parcelles 812AD99 et 812AD101 (acte de propriété faisant foi).
- 2) Ils demandent la restitution complète des emprises par échange avec une partie de la parcelle 812AD113

Globalement pour la copropriété Tour d'Aix l'emprise globale actuelle serait de 2870,70 m² dont 1640 m² pour la parcelle 812AD100 (tour). Le projet nécessite donc une emprise sur les parcelles 812AD99 et 812AD101 de 1230,70 m² qu'il serait équitable de restituer sur la parcelle contiguë (812AD113) qui appartient à la ville de Toulouse.

De même ils accepteraient la compensation des emprises de chaque coté de la tour pour les voies du projet d'aménagement (soit 438m²) par la restitution à l'équivalent en prolongation sur la parcelle 812AD113.

Le but étant de créer des parkings (63 places « logement », une place handicapé et une place visiteur).



- 3) Ils contestent l'aménagement de la circulation autour de la tour qui ne correspond pas à ce qui a été annoncé lors de la concertation. Ils demandent que les deux venelles longeant la tour au Sud (Passage du Centre du quartier indiqué voie Garonne sur le schéma) et à l'Est (Passage du Mail indiqué voie Brique Rouge sur le schéma) soit interdites

à la circulation et n'aient que la fonction d'accès aux parkings des immeubles d'Habitat Toulouse et de la Brique Rouge comme cela était prévu.

Question du commissaire enquêteur

Regroupement A5, A7, A9, A11, Y2.

Qu'en est-il ?

Observation A6 : Mme Cordier Colette présidente du conseil syndical de la résidence du Paradoux

Conteste la suppression des beaux arbres sur l'emprise au bout de la parcelle (812AD52).

Attire l'attention sur la proximité de la descente au parking arrière de la résidence qu'il faudra certainement consolider.

Souhaite avoir un engagement écrit sur le positionnement des containers d'ordures ménagères enterrés en cet emplacement.

Question du commissaire enquêteur

Regroupement A6, A8.

Qu'en est-il ?

Observation A7 : Mme Zamani propriétaire d'un appartement à la Tour d'Aix demande la restitution du foncier pour faire des parkings privés.

Question du commissaire enquêteur

Regroupement A5, A7, A9, A11, Y2.

Qu'en est-il ?

Observation A8 : Mme Lafage Bernadette habitant la résidence Paradoux déplore que le projet nécessite l'abatage des beaux arbres et l'emprise indiquée dans le dossier. Souligne le problème de la descente au parking et de la restitution de la clôture.

Question du commissaire enquêteur

Regroupement A6, A8.

Qu'en est-il ?

Observation A9 : Mlle Berger propriétaire d'un appartement à la Tour d'Aix demande la restitution du foncier pour faire des parkings privés. Elle conteste le plan de circulation proposé.

Question du commissaire enquêteur

Regroupement A5, A7, A9, A11, Y2.

Qu'en est-il ?

Observation A10 : X (signature non lisible) demande pourquoi il est prévu d'abattre des arbres, pourquoi la gare de bus n'est-elle pas placée devant le métro et pourquoi la coulée verte ne continue pas jusqu'à la Garonne.

Question du commissaire enquêteur

Qu'en est-il ?

Observation A11 : Mlle Risser, M. Risser et M. Delage soutienne la proposition du syndic de la Tour d'Aix.

Question du commissaire enquêteur

Regroupement A5, A7, A9, A11, Y2.

Qu'en est-il ?

Observation A12 : X (signature non lisible) conteste la destruction des arbres notamment ceux au rond point au bout des allées Sellier qui mène à l'avenue Jean Moulin. Estime absurde d'utiliser des briques pour le revêtement sol de l'esplanade.

Question du commissaire enquêteur

Qu'en est-il ?

2.2. Registre « B » Brique Rouge (courriers postaux et électroniques)

2 observation 1 courriel, 1 lettre

Il est à noter l'arrivée le 3 mai 2016, après la clôture de l'enquête, d'un courrier du conseil départemental. Ce courrier, hors du délai spécifié dans l'arrêté préfectoral, ne peut donc être pris en compte. Cependant ce courrier émet les mêmes observations que le courriel du même conseil départemental qui lui est arrivé dans les délais et qui est pris en compte ci après (B2).

Observation B1 : Courrier du SMTC qui demande le retrait de la parcelle 812AD40 qui appartient au SMTC et qui correspond à une voie publique relevant de son domaine public.

Question du commissaire enquêteur

Qu'en est-il ?



Observation B2 : Département Haute Garonne par courriel du 29/04/16.

- 1) Il est demandé que les 21 emplacements parking situés au 32 Henri Sellier appartenant au CD soient restitués sous le bâtiment de la Maison des Solidarités (MDS) à l'issue des travaux
- 2) Il est demandé comment sera organisé le parking et son accès pendant les travaux.
- 3) Il est demandé la restitution des places de parking public (celui devant la copropriété Empalot B et C) qui servent pour une part aux personnels et aux usagers de la MDS (une trentaine de places environ).
- 4) Il est demandé la rectification d'une erreur matérielle portant sur la place de parking en sous-sol référencée 0554-SS figurant à l'annexe 1 au plan parcellaire : cette place appartient au département de la Haute-Garonne et non à OPPIDEA.

Question du commissaire enquêteur

Qu'en est-il ?

2.3. Registre « Y » Toulouse Métropole

Registre Y : deux observations.

Observation Y1 : SCI Benamour et héritiers

Terrier 001 lot 205 bâtiment B 140 m² et terrier 012 lot 219 BATIMENT C 110m².

S'étonnent de n'avoir pas été contactés pour une proposition éventuelle de local commercial dans le nouveau centre en remplacement des surfaces expropriées. Il est demandé une compensation juste et équitable soit en surface commerciale équivalente en surface et localisation soit en indemnisation financière convenable.

Question du commissaire enquêteur

Qu'en est-il ?

Observation Y2 : Syndic de la Tour d'Aix représenté par M. Patrick Denercy.

Même argumentation que l'observation A5, il est demandé :

- 1 - La restitution de l'ensemble des emprises en utilisant la parcelle contiguë (812AD113) qui appartient à la ville de Toulouse afin qu'ils puissent créer des parkings (65) en notant que des propriétaires subissent une double peine par leur expropriation du parking Henri Sellier.
- 2 - Le bornage officiel par l'expropriant.
- 3 - La prise en compte des difficultés concernant le décaissage du talus (tuyaux chauffage ville) ;
- 4 - La réservation de la circulation sur les venelles « passage du mail » et « passage du centre du quartier » aux seuls accès au parking et aux services publics (éboueurs, pompiers ...) ; il est souligné les différences de niveaux et l'escalier existant « passage du centre du quartier ».

Il demeure ouvert à toutes négociations.

Question du commissaire enquêteur

Regroupement A5, A7, A9, A11, Y2.

Qu'en est-il ?

3. Avis des personnes publiques

3.1 Autorité Environnementale

Le projet de ZAC « Empalot » a fait l'objet d'une procédure de création par délibération du conseil communautaire de la communauté urbaine Toulouse Métropole en date du 9 février 2012. L'étude d'impact réalisée pour cette création a fait l'objet d'un avis de l'autorité administrative compétente en matière d'environnement, Autorité environnementale, le 1er février 2012. La communauté urbaine a ensuite désigné la SEM Oppidea en tant que concessionnaire en vue de réaliser le programme global des constructions et le programme des équipements publics nécessaires au fonctionnement de la ZAC.

L'étude d'impact du dossier de réalisation de la ZAC a fait l'objet de compléments afin de prendre en compte les évolutions du projet et les observations émises par l'AE en février 2012. Le dossier « réalisation de la ZAC » comprenant l'étude d'impact complétée a été transmis à l'AE le 26 avril 2013, qui a émis un deuxième avis le 24 juin 2013. Le dossier de réalisation a été approuvé le 7 novembre 2013.

Dans le cadre de l'aménagement de la ZAC, objet de cette enquête l'AE a été sollicitée en décembre 2015 avec une étude d'impact complétée. L'AE a donné son avis le 24 février 2016 « *Il est noté que tous les éléments sont suffisamment développés mais que les objectifs déjà positifs affichés en matière de lutte contre le changement climatique pourraient faire l'objet d'une recherche d'optimisation supplémentaire notamment concernant les déplacements* ».

Question du commissaire enquêteur

Qu'en est-il ?

3.2 PPA

Les PPA ont été consultées en juin 2015 et toutes les observations alors émises ont été traitées dans le cadre de la mise à jour du dossier final soumis à l'enquête.

Question du commissaire enquêteur

Les points soulevés par les PPA ont-ils été tous traités (synthèse des modifications apportées au dossier soumis à enquête par rapport à celui soumis à consultation des PPA) ?

4. Autres points

Ces questions résultent de l'analyse du dossier par le commissaire enquêteur et de la reprise des questions orales du public.

Questions du commissaire enquêteur

Q1 : Parkings

Q1a : Quel est le bilan en termes de places de stationnement suite à l'aménagement de la ZAC (places privées, publiques voire payantes) et notamment dans le secteur « Triangle » et « Cœur de quartier » ? Par exemple le parking public devant l'ex centre commercial va-t-il être restitué ? Le parking au dessus du futur centre commercial sera-t-il public ? Payant ? Les places le long des voies seront-elles payantes ou à temps limité ?

Q1b : Quel est le devenir du parking Henri Sellier et notamment de la partie située sous le bâtiment conservé ?

Q1c : Dans le parking Henri Sellier, il y a 21 emplacements appartenant au conseil départemental Haute-Garonne, 101 emplacements à Oppidéa et 60 à des propriétaires privés.

Combien y aura-t-il d'emplacements dans le projet terminé ? A quels organismes seront-ils dévolus ? Y aura-t-il des emplacements « privés » et y aura-t-il possibilité de restituer des emplacements à des propriétaires (conseil départemental ou propriétaires privés) en priorité pour ceux qui ont été expropriés ?

Q2 : Sécurité du quartier

Q2a : Quelles sont les études faites et les mesures qui seront prises relatives à « l'assainissement » du quartier pour la sécurité publique, lutte contre la délinquance, les vols, les trafics divers, les atteintes au mobilier urbain et les diverses incivilités ?

Q2b : Qu'est-il prévu pour la sécurisation des bâtiments publics afin d'éviter les agressions humaines et matérielles (vidéo surveillance, rondes, volets en fer, ...). Notamment quelles sont les préconisations et les mesures prévues suite à l'étude de sûreté faite en 2013, autre que la mise en place d'une vidéo surveillance sur la place Empalot ?

Q2c : Est-il envisagé de positionner un commissariat de police au sein de ce quartier ?

Q2d : Quelles sont les mesures envisagées pour que le quartier ne soit plus « zone sensible » voire un quartier de non droit ?

Q3 : Parcellaire

Q3a : Terrier 0021, parcelle 812AD99 lot 658 : 12 m². La propriétaire n'a pas reçu la notification de l'EP parcellaire (pli non réclamé). Cette parcelle étant acquise par Oppidéa le 25/03/16 sera donc retirée, est-ce exact ?

Q3b : Quelles sont les parcelles pour lesquelles il y a un problème (notamment décès d'un propriétaire, parcelle non identifiée dans le dossier initial ...) et qui devront faire l'objet d'une enquête parcellaire complémentaire ?

Q3c : Qui est propriétaire de la parcelle 812AD113 jouxtant la Tour d'Aix, et quel est l'aménagement prévu sur cette parcelle ?

Q3d : Pourquoi les unités foncières 36 et 41 ont-elles été incluses dans la ZAC, ce qui a nécessité un tracé « alambiqué ». Par ailleurs pourquoi d'autres parcelles similaires (812AD307, 812AD271 etc. et parcelle 812AD26, 812AD25 etc.) sont-elles hors de la ZAC ? Quelle est la cohérence recherchée ?

Q4 : Aménagement

Q4a : Sur le plan général des travaux du dossier d'enquête publique « plan de masse des constructions projetées » il est positionné des immeubles, est-ce des prescriptions ou cela peut-il évoluer et y a-t-il des études d'insertion et notamment au niveau de l'ensoleillement et des ombres projetées ?

Q4b : La « future » passerelle vers l'île du Ramier a été plusieurs fois évoquée, qu'en est-il ?

Q5 : Risque inondation

La prise en compte de ce risque a été étudiée dans le dossier « loi sur l'eau » qui a été soumis à enquête publique en 2013, il a été convenu de compenser les remblais en lit majeur de la Garonne par la création de parkings semi enterrés. Quelles sont les mesures prévues pour la mise en sécurité des parkings « inondables » en cas de crue (s'assurer de l'absence de personnes, blocage des accès etc ...) ? Lors d'une cession d'un lot par l'aménageur y a-t-il des clauses spécifiques pour les constructeurs à répercuter aux propriétaires et au final aux occupants des immeubles qui auront leur voiture stationnée dans ces parkings ?

Q6 : Quelle est la date prévisionnelle de la mise en service du centre commercial ?

Q7 : Y a-t-il des objectifs pour « réserver » des emplois locaux notamment au niveau des services publics, à des personnes du quartier ? De même quels sont les objectifs pour assurer une certaine mixité, voir une parité afin d'éviter le « tout masculin » ?

Q8 : il y a 5 cafés sur le secteur qui semblent réservés aux hommes. Qu'est-il prévu pour les femmes ?

Q9 : quelle a été la fréquentation du site internet dédié à l'enquête (consultation des dossiers) ?

Le 5 mai 2016
Commissaire enquêteur
Christian Bayle

D – MEMOIRE EN REPONSE D'OPPIDEA

Afin d'éviter une redondance inutile, le mémoire de réponse du responsable du projet est reproduit ici, en annexe D, uniquement que par sa lettre d'envoi. Toutes les précisions et réponses fournies par le responsable du projet aux questions ou observations de ce mémoire de 22 pages sont reproduites de façon exhaustive en italiques point par point, en chapitre 2 de la première partie de ce document.



Monsieur Christian BAYLE
10 Route de Bessières
31380 PAULHAC

Toulouse, le 25 mai 2016

Nos réf. : PB/MPa


Objet : ZAC EMPALOT-GARONNE – Rapport en réponse au PV de synthèse de la commission d'enquête

Dossier suivi par : Pierre BODOIRA, Chargé d'Opérations
Tél. : 05.31.48.82.29 - Email : p.bodoira@oppidea.fr

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous vous prions de bien vouloir trouver en pièce jointe un exemplaire papier du rapport en réponse au PV de synthèse qui vous a été communiqué par courrier électronique par Monsieur Bodoira le 24 mai courant.

Nous restons à votre entière disposition pour vous fournir tout complément d'information sur les réponses formulées, et vous prions de croire, Monsieur le Commissaire Enquêteur, en l'assurance de nos meilleures salutations.

 Le Directeur des Opérations
Par délégation du Président Directeur Général

Gilles HERRMANN



P. J. : rapport en réponse au PV de synthèse

PARTIE 2 : CONCLUSIONS MOTIVEES

Préambule

Dans cette partie, document séparé mais regroupé avec le rapport, en tant que commissaire enquêteur chargé de cette enquête je formule mes conclusions motivées sur le projet, et ce pour chacun des trois objets de cette enquête unique : DUP, Mise en compatibilité du PLU et Parcellaire.

CHAPITRE 1 : CONCLUSIONS GENERALES AUX TROIS OBJETS DE L'ENQUETE

L'enquête publique unique, objet de ce rapport, concerne la demande présentée par la Société d'Economie Mixte d'aménagement Oppidéa (SEM Oppidéa), en vue d'obtenir les autorisations nécessaires à la réalisation des travaux d'aménagement de la ZAC d'Empalot-Garonne sur la commune de Toulouse.

L'enquête publique unique comprend trois objets :

- la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC Empalot-Garonne (DUP), qui a pour but de déterminer si les avantages du projet pour la collectivité sont supérieurs à ses inconvénients, et justifient les expropriations nécessaires, au titre du code de l'expropriation ;

- la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Toulouse car le PLU actuel ne permet pas en l'état la réalisation intégrale du projet et nécessite des adaptations portant sur la modification de certains espaces constructibles, la suppression d'espaces boisés classés, la suppression et la création d'espaces verts protégés, et la création et la modification de servitudes pour équipements publics, au titre du code de l'urbanisme ;

- la détermination des parcelles à déclarer cessibles, afin de déterminer contradictoirement les parcelles dont la cession est nécessaire, qui en sont les propriétaires et quels droits y sont éventuellement attachés, au titre du code de l'expropriation.

Le responsable du projet, la communauté urbaine de Toulouse Métropole, concédant, a confié l'aménagement et la maîtrise d'ouvrage de la ZAC Empalot-Garonne à la société d'économie mixte Oppidéa (SEM Oppidéa), concessionnaire.

Par décision du président du tribunal administratif de Toulouse, en date du 11 janvier 2016, j'ai été désigné commissaire enquêteur chargé de conduire cette enquête publique et Noëlle Pagès a été désignée comme suppléante (annexe A).

L'autorité compétente pour organiser l'enquête, la préfecture de la Haute-Garonne, après m'avoir consulté, le préfet de la Haute-Garonne a ordonné l'ouverture de l'enquête publique unique pour une durée de 41 jours consécutifs, du 23 mars 2016 au 2 mai 2016 (arrêté du 22 février 2016 en annexe B).

J'ai reçu le dossier d'enquête le 12 janvier 2016 j'ai émis par messagerie électronique un document comportant des questions techniques sur le projet et nous avons tenu avec le responsable du projet et l'autorité compétente pour organiser l'enquête deux réunions techniques les 8 février et 9 mars 2016.

J'estime que le dossier d'enquête unique comportant les trois sous dossiers : « DUP », « mise en compatibilité du PLU » et « parcellaire » sont complets, avec notamment les avis de l'autorité environnementale, ceux des PPA et l'examen conjoint, et répond aux exigences de la réglementation.

Ce dossier était consultable, à compter du 23 mars 2016, au siège de l'enquête, à l'équipement socio-culturel « La Brique Rouge » à Empalot, et au siège de Toulouse

Métropole. Il était également consultable sur le site Internet de la préfecture de la Haute-Garonne, de Toulouse Métropole et d'Oppidéa (via des liens).

La publicité légale relative à cette enquête a été conforme à la réglementation, avec des parutions légales de l'avis d'ouverture de l'enquête publique dans deux journaux locaux, un affichage permanent à la disposition du public en divers endroits de la ZAC, et des avis sur les sites Internet des acteurs concernés. Pour respecter la réglementation relative à l'enquête parcellaire il y a eu également une notification directe à tous les propriétaires identifiés (lettre RAR, notification par huissier, affichage en mairie). En outre le responsable du projet Oppidéa a réalisé une affiche « grand public », format A3, annonçant l'enquête et ses modalités pratiques qui a été posée avant l'ouverture de l'enquête dans tous les halls d'immeubles d'Empalot et Niel et dans tous les équipements publics, commerces et associations du quartier (soit 191 affiches). Il a fait paraître 2 annonces d'une demi-page dans le journal « 20 minutes » ainsi qu'une annonce d'une demi-page dans les journaux « Actu Coté Toulouse » et « La voix du Midi » et établi, en lien avec le service presse de Toulouse Métropole, un communiqué de presse qui a été adressé à la presse locale la semaine avant le début de l'enquête.

J'estime que la publicité a dépassé le cadre légal et qu'elle a été faite avec sérieux et conscience.

La fréquentation du public pour consulter le dossier « papier » a été correcte et il y a eu une quarantaine d'entretiens pendant les 7 permanences que j'ai tenues à « La Brique Rouge pour 5 d'entre elles et au siège de Toulouse Métropole pour les 2 autres. Le nombre de consultations du dossier par Internet s'élève à environ 160 connections pour le dossier et 310 connections pour la page de présentation de la ZAC Empalot-Garonne. Il y a eu 14 observations déposées sur les registres et 2 adressées pendant la durée de l'enquête.

L'enquête s'est terminée le 2 mai 2016 et j'ai reçu les registres le 4 mai 2016.

Le 5 mai 2016, j'ai communiqué au responsable du projet mon procès verbal de synthèse comportant mon mémoire de questions (annexe C) par courriel. Je lui ai remis mon PV officiel en main propre lors de la réunion que nous avons tenue le 10 mai 2016 en ses locaux.

Le mémoire en réponse du responsable du projet m'a été adressé le 24 mai 2016, par messagerie et le 25 mai 2016 en version papier par coursier (annexe D).

Le mémoire de questions et le mémoire en réponse ont été reportés exhaustivement et analysés en commun point par point au chapitre 2 du rapport.

J'ai adressé mon rapport et mes conclusions à la préfecture de la Haute-Garonne, autorité compétente pour organiser l'enquête, le 28 mai 2016 par messagerie et par lettre RAR et, simultanément, au président du tribunal administratif de Toulouse.

J'estime que cette enquête unique s'est déroulée en conformité avec la réglementation.

CHAPITRE 2 : CONCLUSIONS AU TITRE DE L'UTILITE PUBLIQUE

Le programme global prévisionnel de la ZAC est réparti, sur une surface de plancher (SP) de 144 477 m², comme suit :

- 130 310 m² de SP dédiés à de l'habitat favorisant la mixité sociale et urbaine,
- 6 937 m² de SP affectés à l'accueil de commerces et de services,
- 7 200 m² de SP dédiés à la construction d'équipements de superstructure.

Les objectifs du projet sont les suivants :

- engager la rénovation urbaine en créant, autour d'une nouvelle place commerciale, un cœur de quartier,
- renouveler le parc immobilier par la démolition de près de 1200 logements et la construction de près de 1800 logements,
- renforcer les liaisons entre Empalot et les quartiers environnants,
- conforter le service public de proximité par la restructuration et la reconstruction des équipements d'intérêt collectif,
- améliorer le cadre de vie par la rénovation de l'habitat et des espaces publics.

Pour donner mon avis sur l'utilité publique du projet je m'appuie sur le bilan « avantages-inconvénients » de l'opération qui m'apparaît nécessaire pour le renouvellement urbain de ce quartier avec la destruction des grandes barres obsolètes.

2.1. Protection de l'environnement

Ce point a été clairement évalué par l'autorité environnementale qui ne relève pas d'atteinte à l'environnement. Il est à noter que le quartier d'Empalot est proche du centre ville et que les enjeux environnementaux « faune-flore » sont faibles. Le problème de la pollution des sols (remblais pollués) avec des métaux lourds, qui date de plusieurs décennies, sera traité à l'occasion des travaux d'aménagement et les services publics, notamment les écoles, seront particulièrement protégés conformément aux remarques de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) et aux engagements du responsable du projet. Les espaces verts et notamment les arbres seront compensés et redistribués de manière plus harmonieuse et en adéquation avec l'aménagement du quartier dans un but de développement durable.

2.2. Rénovation urbaine

Le remplacement des barres HLM qui sont obsolètes et sources de nuisances est une nécessité urgente. Les futurs bâtiments qui les remplaceront seront à échelle humaine et répondront aux besoins de la population qui aspire à un meilleur cadre de vie. A l'exception des premières Habitations Bon Marché au « Calvaire » qui seront conservées il n'y a pas de patrimoine à préserver. L'aspect énergétique a été mis en priorité avec des constructions mieux isolées et une optimisation de l'éclairage public et surtout la mise en place d'un réseau de chaleur connecté à l'incinérateur du Mirail. L'aménagement de la ZAC ne génère pas d'impact notable en ce qui concerne la pollution sonore et lumineuse. La collecte des ordures ménagères sera optimisée avec des containers enterrés.

La rénovation des services publics et notamment le regroupement des écoles dans des nouveaux locaux sera également un avantage indéniable.

La volonté d'assurer une meilleure mixité dans ce quartier sensible par la possibilité d'accession à la propriété de logements sociaux est clairement affichée.

Des services et des espaces publics de grande qualité ainsi qu'un nouveau centre commercial permettront une amélioration indiscutable du cadre de vie du quartier.

2.3. Aménagement des liaisons.

Le maillage du quartier est une nécessité qui a été traitée par l'aménageur avec compétence. L'enclavement du quartier actuel est très néfaste à son rayonnement et propice par son isolement à l'accueil d'activités illégales (drogue, recel...) et aux possibilités d'agressions.

L'ouverture de nouvelles voies et venelles, la réhabilitation du mail, la mise en zone 30 de certaines voies, notamment la liaison Garonne, contribueront à son « aération » et son intégration à la ville (cf. observations A3 et A4).

De même la coulée verte doit rester, comme prévue dans le projet, interdite à la circulation automobile (cf. observation A1).

Enfin les observations concernant les venelles Passage du Centre de quartier et Passage du Mail autour de la Tour d'Aix ont fait l'objet de réponses justifiées du responsable du projet qui devraient rassurer les requérants (cf. observations A5, A7, A9, A11, Y2). La correction matérielle proposée par le responsable du projet fait donc l'objet de la **réserve 4** dans mon avis final, réserve de fait levée par l'engagement du responsable du projet.

2.4. Inondations

Ce sujet a été traité lors de l'enquête publique « Loi sur l'Eau ». Mais si effectivement des réponses justifiées ont été apportées par le responsable du projet et par la réglementation actuelle (PPRI ...), il n'en demeure pas moins que la fonction de « zone d'expansion » de crue qui sera assurée par les parkings semi enterrés en cas d'inondation nécessite d'être totalement assumée. Il faut donc une réelle prise en compte de cette problématique par les autorités concernées qui dépasse le simple recours à des règles ou des procédures. Ma demande est que l'information des habitants (propriétaires voire locataires) sur la possibilité d'inondation des parkings et le danger qui en découlerait pour les personnes soit réellement effective. Cela peut se faire en imposant une clause à ce sujet dans le cahier des charges de l'aménageur vers le constructeur et en imposant sa déclinaison successive aux propriétaires et enfin aux occupants. Cela fait l'objet de la **recommandation 4** dans mon avis final.

2.5. Sécurité

Ce quartier est bien desservi en services publics, bien situé dans un cadre paysager remarquable le long de la Garonne, mais il demeure, du fait d'une minorité de personnes, un lieu inquiétant de mauvaise renommée. Aux dires des habitants de longue date, si dans le passé ce n'était qu'un quartier « pauvre » du fait des HLM cela s'est fortement dégradé ces dernières années, encore plus récemment, avec un accroissement de jeunes délinquants qui se croient (et semblent) autorisés à tout. Si effectivement la rénovation « urbaine » du quartier est un élément important qui va dans le bon sens pour améliorer le cadre de vie afin de le valoriser, il est indéniable qu'il faut également prendre des mesures pour traiter les problèmes de machisme, de sécurité, de délinquance voire de criminalité, qui peuvent réduire à néant les

efforts de la collectivité pour réhabiliter ce quartier. L'investissement important consenti par la collectivité et donc par les contribuables se doit d'être efficace, c'est de la responsabilité des autorités concernées pour l'intérêt général de tous et notamment de la majorité de personnes honorables qui y vivent. C'est l'objet des questions que j'ai posées dans le PV de synthèse de l'enquête et de la **recommandation 5** que j'émetts dans mon avis final.

2.6. Nécessité des expropriations

Le périmètre de la ZAC est fixé depuis sa création et n'a pas à être remis en cause par cette enquête. J'ai cependant questionné sur la justification de l'intégration de certaines parcelles et les réponses qui m'ont été données par le responsable du projet m'ont convenu.

Les emprises découlant du projet d'aménagement de la ZAC sont donc justifiées et correspondent aux besoins pour sa réalisation.

Il en est ainsi donc pour la parcelle 812AD27. Cependant pour cette parcelle je recommande une concertation entre la SCI d'architecte propriétaire, Oppidéa et la Ville afin que la SCI puisse réaliser son projet d'aménagement conformément aux objectifs de l'aménageur de la ZAC (cf. observation A1). Cela fera l'objet de la **recommandation 1** dans mon avis final.

De même l'emprise sur la parcelle 812AD100 (copropriété Tour d'Aix) est nécessaire à la réalisation des voies (liaison Garonne et Passage du Centre du Quartier) dans l'aménagement tel qu'il est envisagé. Cependant compte tenu de l'origine de cette copropriété qui possède également des tantièmes sur les 2 autres parcelles qui sont elles aussi sous emprise, le responsable du projet n'a pu établir un décompte exact de l'emprise totale et donc du préjudice total subi par la copropriété « Tour d'Aix ». Je demande donc qu'une étude, préalable à toute négociation, soit menée afin de déterminer exactement l'état des lieux. Cela fait l'objet de ma **réserve 1** dans mon avis final.

En effet j'estime que le préjudice subi par cette copropriété est très important et il n'est pas démontré dans le dossier que c'est la seule alternative possible. Cependant j'estime qu'il est possible de réduire cet inconvénient et de rendre le bilan « utilité publique » positif, en souscrivant à la demande des intéressés afin que l'expropriant restitue cette emprise par un échange avec une partie de la parcelle contigüe lui appartenant (812AD113) (cf observations A5, A7, A9, A11, Y2). Cela contribuera à un aménagement cohérent de ce secteur en donnant la possibilité à la copropriété Tour d'Aix d'avoir ses propres capacités de stationnement. Cela fera l'objet de la **réserve 2** dans mon avis final.

En ce qui concerne les emprises des différents emplacements dans le parking Henri Sellier, j'estime que la restitution des places pour le Conseil Départemental dans le sous sol sous l'emprise de son bâtiment est normale et justifiée. Par ailleurs il n'est pas possible de donner suite à son autre demande ni à celle d'un propriétaire privé (observations A2 et B2). Conformément au code de l'expropriation je recommande au responsable du projet d'obtenir des accords amiables avec une juste et équitable indemnisation. Cela fera l'objet de la **recommandation 2** dans mon avis final.

L'emprise sur la parcelle 812AD52 (copropriété Paradoux) est parfaitement justifiée par les travaux d'aménagement de la voie Jean Moulin. Conformément à la demande des intéressés et aux propositions du responsable du projet, cela devrait faire l'objet d'un accord amiable avec des compensations (observations A6 et A8). Cela fera l'objet de la **recommandation 3** dans mon avis final.

Enfin conformément à la demande de la SMTC et à l'accord du responsable du projet la parcelle 812AD40 est retirée de l'emprise parcellaire. Cela fera l'objet de la **réserve 3** dans l'avis final, réserve de fait levée par l'accord du responsable du projet dans son mémoire en réponse.

2.7. Bilan et avis global DUP

J'ai indiqué ci-avant les avantages et les inconvénients de ce projet et les mesures compensatoires. Il demeure des impacts négatifs (bruit, pollution) pendant la phase des travaux qui seront réduits au maximum. A contrario cela permettra de traiter la pollution des sols. La rénovation de ce quartier et l'aménagement prévu est un plus indéniable et le seul inconvénient qui demeure est la nécessité de recourir à des expropriations. Ces atteintes au droit de propriété sont globalement modestes par rapport à l'ampleur du projet mais elles sont importantes dans l'absolu pour les personnes concernées. Bien évidemment conformément au code de l'expropriation l'indemnisation devra être juste et équitable, mais ce n'est qu'une mesure compensatoire. J'estime qu'il est possible de mieux compenser le préjudice subi par la copropriété « Tour d'Aix » en restituant du foncier, comme elle le demande, afin qu'elle puisse se créer des parkings. Cet aménagement est compatible avec les objectifs du renouvellement de ce secteur (triangle). J'estime que cela est nécessaire dans ce secteur contraint en places de stationnement (parking Henri Sellier et parking public de la place commerciale supprimés), dense et proche du futur centre commercial, c'est l'objet de ma première réserve. Ma deuxième réserve fait suite à la demande de la SMTC et est levée de fait par l'engagement du responsable du projet dans son mémoire en réponse.

Les observations et questions du public, des PPA et de moi-même ont toutes trouvé des réponses satisfaisantes dans le mémoire en réponse du responsable de projet.

- ⇒ Considérant la législation et la réglementation applicables,
- ⇒ considérant que le dossier « DUP » présenté à l'enquête publique contient toutes les informations permettant d'apprécier le projet et de démontrer le respect de cette réglementation,
- ⇒ considérant l'importance des enjeux économiques, politiques et sociologiques,
- ⇒ considérant les observations émises par le public, par les PPA, mes questions, les réponses fournies par le responsable du projet dans son mémoire en réponse, mes avis, le tout analysé et rapporté au chapitre 2 du rapport d'enquête,
- ⇒ après étude et analyse du dossier d'enquête publique mis à la disposition du public,
- ⇒ après examen de la réglementation applicable,
- ⇒ après avoir tenu sept permanences,
- ⇒ après avoir communiqué au responsable du projet le procès verbal de synthèse et une liste de questions,
- ⇒ après avoir pris connaissance du mémoire en réponse du responsable du projet,

J'émetts un avis favorable à la demande présentée par la SEM Oppidéa de déclaration d'utilité publique les travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC d'Empalot-Garonne, assorti des quatre réserves et cinq recommandations suivantes :

Réserve 1 : réaliser une étude concernant la réelle répartition du foncier pour les 3 parcelles 812AD99, 812AD100, 812AD101 et ainsi définir les réelles emprises nécessaires au projet, préalable pour la réserve 2 stipulée ci après.

Réserve 2 : restituer à la copropriété « Tour d'Aix » une surface au minimum de 748 m² et, au vu de l'étude foncière stipulée en réserve 1, restituer un complément en nature suffisant pour répondre au besoin de 61 emplacements de parking. Cette restitution foncière devant se réaliser sur la parcelle contigüe 812AD113 appartenant au responsable du projet.

Réserve 3 : supprimer du parcellaire la parcelle 812AD40 appartenant à la SMTC.

Réserve 4 : corriger l'erreur matérielle pour la circulation Passage du Centre de quartier et Passage du Mail conformément aux propositions du responsable du projet.

Recommandation 1 : se concerter avec la SCI BOU-CHE-RIE afin qu'elle puisse mener son projet de densification sur sa parcelle conformément aux spécifications de la ZAC.

Recommandation 2 : assurer une indemnisation juste des emprises nécessaires au projet

Recommandation 3 : assumer les compensations à l'emprise de la copropriété du Paradoux telles que décrites dans le mémoire en réponse.

Recommandation 4 : imposer aux promoteurs chargés des nouvelles constructions l'information des propriétaires (et leur devoir de déclinaison vers les locataires éventuels, notamment pour les logements sociaux) sur la spécificité des parkings inondables et les mesures de sécurité afférentes.

Recommandation 5 : tout mettre en œuvre pour sécuriser le quartier et éradiquer la délinquance, les divers trafics, le machisme ... en sensibilisant notamment les responsables concernés (mairie, préfecture ...).



Le commissaire enquêteur le 28 mai 2016.
Christian BAYLE

CHAPITRE 3 : CONCLUSIONS AU TITRE DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE TOULOUSE METROPOLE, COMMUNE DE TOULOUSE

L'arrêté de déclaration d'utilité publique ne peut être pris que si l'opération est compatible avec les documents d'urbanisme en vigueur. La procédure de mise en compatibilité du PLU est une procédure particulière (L123-14 du code de l'urbanisme) diligentée par le préfet.

Le PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, actuellement opposable, approuvé le 27 juin 2013 et mis à jour en novembre 2013 puis en octobre 2015 ne permet pas la mise en œuvre du projet et nécessite des ajustements.

La mise en compatibilité porte sur les dispositions particulières relatives aux « espaces constructibles A » (aplats jaunes) ainsi qu'aux hauteurs sur voies. Il est également nécessaire de supprimer un espace vert localisé sur la prairie, de modifier et supprimer des servitudes pour équipement publics, d'en créer de nouvelles et enfin de déclasser des Espaces Boisés Classés en créant à la place des Espaces Verts Protégés. Ces changements n'affectent pas le PADD ni le règlement écrit du PLU.

L'Autorité Environnementale émet un avis favorable et il en est de même des autres PPA. L'examen conjoint, auquel j'ai assisté le 9 février 2016, a conclu à un avis favorable sans remarque.

Après avoir étudié le dossier de mise en compatibilité du PLU, j'estime que les évolutions du PLU demandées sont strictement nécessaires à la réalisation de la ZAC. Il s'agit d'ajustements limités ou dont les impacts font l'objet de mesures compensatoires convenables, et cela ne remet pas en cause l'économie générale du PLU. Ainsi la suppression de 14971 m² d'espaces boisés classés est « sur compensé » par la création de 20501 m² d'espaces verts protégés sur la ZAC, outil de protection adapté à l'environnement urbain. Les observations pertinentes de l'AE et des PPA et notamment de l'ARS lors de leur consultation en 2015, concernant les travaux de désamiantage et le traitement des terres polluées, ont été parfaitement prises en compte par le responsable du projet conformément à ses mémoires en réponse. L'aménagement de la ZAC permettra donc d'assainir cette zone polluée du fait d'actions passées, ce qui est un plus pour le développement durable de ce quartier.

Il n'y a pas eu d'observation du public sur cet objet de l'enquête unique, et après avoir étudié personnellement le dossier et examiné dans le détail les différents ajustements proposés j'estime qu'ils sont effectivement nécessaires aux travaux pour l'aménagement de la ZAC Empalot-Garonne, et qu'ils sont mineurs. Je les approuve en toute conscience.

- ⇒ Considérant la législation et la réglementation applicables,
- ⇒ considérant que le dossier « mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse » présenté à l'enquête publique contient toutes les informations permettant d'apprécier le projet et de démontrer le respect de cette réglementation,
- ⇒ considérant l'importance des enjeux économiques, politiques et sociologiques,

- ⇒ après étude et analyse du dossier d'enquête publique mis à la disposition du public, et étude des avis de l'AE et des PPA,
- ⇒ après examen de la réglementation applicable,
- ⇒ après avoir tenu sept permanences,
- ⇒ après avoir communiqué au responsable du projet le procès verbal de synthèse et une liste de questions,
- ⇒ après avoir pris connaissance du mémoire en réponse du responsable du projet,

J'émet un avis favorable à la demande présentée par la SEM Oppidéa de mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, commune de Toulouse.



Le commissaire enquêteur le 28 mai 2016.
Christian BAYLE

CHAPITRE 4 : CONCLUSIONS AU TITRE DE L'ENQUETE PARCELLAIRE

L'enquête parcellaire porte sur les emprises foncières et lots de copropriété dont l'acquisition est nécessaire pour la réalisation de l'opération de ZAC Empalot-Garonne.

L'enquête parcellaire conformément au Code de l'Expropriation est destinée essentiellement à définir, pour tous les immeubles nécessaires à la réalisation des travaux, l'identité du ou des propriétaires et des « ayants-droit », et de permettre à ceux-ci d'exprimer leurs observations quant à la superficie des emprises expropriées et à faire valoir leurs droits.

La notification aux propriétaires de la tenue de l'enquête unique comportant comme objet l'enquête parcellaire a été assurée par le responsable du projet conformément à la réglementation.

Plusieurs propriétaires sont venus consulter les divers dossiers et notamment celui de l'enquête parcellaire pendant cette enquête unique.

Comme indiqué au chapitre 2 de la partie 1 de ce rapport si l'utilité publique du projet n'a pas été contestée certains propriétaires ont demandé soit une compensation en « nature » de l'expropriation, et notamment pour les expropriations portant sur les emplacements de parkings, soit une juste et équitable indemnisation. Comme explicité ci avant j'estime que l'emprise sur la parcelle de la copropriété « Tour d'Aix » se justifie pour le projet mais cela avec une compensation adéquate, sinon il faudrait revoir l'aménagement de la ZAC de façon différente dans ce secteur pour éviter l'emprise, qui est un inconvénient majeur. Tout d'abord l'emprise est mal définie et nécessite une étude complémentaire ce qui fait l'objet de ma réserve 1 pour la DUP, réserve que je reconduis ci après. Ensuite je demande que cette emprise soit restituée par une partie de la parcelle contigüe appartenant à la ville, afin que la copropriété puisse se doter de 61 places de parking. Cela fait l'objet de la réserve 2 au titre de l'enquête DUP, réserve que je reconduis ci après,

En ce qui concerne les places du parking Sellier j'estime qu'il semble très difficile pour Oppidéa de faire des restitutions « en nature » de façon équitable, ce que je comprends mais regrette. Je recommande donc que les indemnisations financières soient convenablement estimées pour réparer le préjudice subi.

J'ai examiné toutes les autres emprises, elles sont strictement nécessaires au projet et je les approuve à l'exception de celle de la SMTC qui devra être retirée conformément à l'engagement du responsable du projet dans son mémoire en réponse (observation B1) ce qui fera l'objet de la réserve 3, comme pour l'enquête DUP.

Je recommande au responsable du projet de se concerter avec la SCI propriétaire de la parcelle 812AD27 afin qu'elle puisse mener son projet de densification, proposer une indemnisation équitable pour les emprises - atteinte au droit fondamental de propriété- et assurer les compensations proposées pour la copropriété du Paradoux.

- ⇒ Considérant la législation et la réglementation applicables,
- ⇒ considérant que le dossier « parcellaire » présenté à l'enquête publique contient toutes les informations permettant d'apprécier le projet et de démontrer le respect de cette réglementation,
- ⇒ considérant les observations émises par les propriétaires, mes questions, les réponses fournies par le responsable du projet dans son mémoire en réponse, mes avis, le tout analysé et rapporté au chapitre 2 du rapport d'enquête,
- ⇒ considérant l'importance des enjeux économiques, politiques et sociologiques,
- ⇒ après étude et analyse du dossier d'enquête publique mis à la disposition du public,
- ⇒ après examen de la réglementation applicable,
- ⇒ après avoir tenu sept permanences,
- ⇒ après avoir communiqué au responsable du projet le procès verbal de synthèse et une liste de questions,
- ⇒ après avoir pris connaissance du mémoire en réponse du responsable du projet,

J'émet un avis favorable au projet parcellaire tel qu'il est présenté par la SEM Oppidéa, assorti des trois réserves et trois recommandations suivantes :

Réserve 1 : réaliser une étude concernant la réelle répartition du foncier pour les 3 parcelles 812AD99, 812AD100, 812AD101 et ainsi définir les réelles emprises nécessaires au projet, préalable pour la réserve 2 stipulée ci après.

Réserve 2 : restituer à la copropriété « Tour d'Aix » une surface au minimum de 748 m² et, au vu de l'étude foncière stipulée en réserve 1, restituer un complément en nature suffisant pour répondre au besoin de 61 emplacements de parking. Cette restitution foncière devant se réaliser sur la parcelle contigüe 812AD113 appartenant au responsable du projet.

Réserve 3 : supprimer du parcellaire la parcelle 812AD40 appartenant à la SMTC.

Recommandation 1 : éviter l'emprise sur la parcelle 812AD27 en se concertant avec la SCI BOU-CHE-RIE afin qu'elle puisse mener son projet de densification sur sa parcelle conformément aux spécifications de la ZAC.

Recommandation 2 : tout mettre en œuvre pour privilégier les acquisitions des emprises à l'amiable en proposant des indemnisations justes.

Recommandation 3 : assumer les compensations telles que décrites dans le mémoire en réponse pour l'emprise de la copropriété du Paradoux (812AD52).



Le commissaire enquêteur le 28 mai 2016.
Christian BAYLE