

**ENQUÊTE PUBLIQUE**  
concernant  
**LE PROJET DE CRÉATION**  
**DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC)**  
**« Les Portes du Tarn »**  
présenté par la Société publique locale d'aménagement « SPLA 81 »

**CONCLUSIONS DE LA COMMISSION D'ENQUÊTE**

Le projet de création de ZAC est porté par le Conseil général du Tarn et le Syndicat mixte des Portes du Tarn, qui ont confié à la Société publique d'aménagement local (SPLA 81) les démarches nécessaires à sa création. Le projet couvre près de 200 ha répartis sur 3 communes : une dans le département du Tarn (Saint-Sulpice), deux en Haute-Garonne (Buzet-sur-Tarn et Roquesèrière).

• **Rappel succinct de la procédure**

L'ouverture de l'enquête a été décidée le 26 septembre 2013 par un arrêté interdépartemental. Il s'agit d'une « enquête publique unique », regroupant trois décisions nécessaires à la réalisation du projet :

- la déclaration d'utilité publique, valant mise en compatibilité des PLU de Saint-Sulpice et de Buzet-sur-Tarn (à ce sujet, la mise en compatibilité du PLU de Roquesèrière n'est pas nécessaire puisque son zonage restera inchangé) ;
- la cessibilité des terrains constituant l'emprise spatiale du projet (enquête parcellaire) ;
- l'autorisation des travaux envisagés, au titre de la loi sur l'eau.

Dans le cadre de ses conclusions, un avis de la commission est requis pour chacune de ces 3 volets regroupés au sein de l'enquête unique.

**CONSIDÉRATIONS APPLICABLES AUX TROIS VOLETS DE L'ENQUÊTE UNIQUE**

Par décision du Président administratif de Toulouse en date du 13 juin 2013, une commission d'enquête a été désignée pour conduire la présente enquête publique. Elle est composée de M. F. Gazelle, président ; de Mme L. Zanghellini et M. H. Pons, membres titulaires ; et de M. M. Fernandez, suppléant.

• **Rappel succinct du déroulement de l'enquête publique**

L'enquête publique concernant le projet de création de la ZAC « Les Portes du Tarn a été préparée et s'est déroulée dans des conditions de légalité. La procédure a été respectée au cours de toutes les phases : concertation préalable, délais, publicité légale, tâches incombant à la commission d'enquête (ouverture de l'enquête, ponctualité et tenue des permanences, accueil du public, procès-verbal, clôture de l'enquête, mise en sécurité des registres). Six permanences de 3 h chacune ont été assurées par la commission d'enquête, dont 4 en présence des trois membres de la commission, et deux en présence de deux membres, ce qui a

facilité la fluidité de l'accueil du public.

Une réunion d'information et d'échange avec le public s'est tenue le 29 octobre à Saint-Sulpice, également dans de bonnes conditions, en dépit de la présence majoritaire des opposants au projet ; réunion qui avait été décidée par la commission d'enquête suffisamment à l'avance pour qu'elle soit inscrite dans l'arrêté interdépartemental d'ouverture de l'enquête et donc associée à la publicité légale. Elle s'est révélée fructueuse pour la commission d'enquête, du fait que nombre d'informations (pas toujours présentes dans le dossier) ont été échangées, notamment entre les intervenants du public et le directeur de la SPLA 81.

La commission n'a pas donné suite à plusieurs demandes de prolongement de l'enquête, pour les raisons suivantes : absence d'éléments nouveaux importants survenus au cours de l'enquête, affluence du public parfaitement gérable, mise à disposition des dossiers et des registres dans 3 mairies pendant 32 jours.

Les relations de la commission avec le porteur du projet sont demeurées correctes et productives chaque fois que de besoin. Par ailleurs, le caractère polémique annoncé, lié aux opposants déclarés du projet, ne s'est pas traduit par des difficultés ou des désagréments particuliers pour la commission, l'ensemble des acteurs faisant preuve de sérénité et de courtoisie.

#### • Points essentiels du projet

Nous n'allons pas retracer ici les volets techniques qui ont été détaillés tout au long de notre rapport. Dans le cadre des conclusions, il y a lieu de ne retenir que les points forts du projet, qu'ils soient positifs ou qu'ils témoignent de difficultés ou de désaccords. Nous allons ainsi passer en revue ce qui va « peser » en priorité dans la balance argumentaire, en faveur ou en défaveur du projet.

Tel que prévu par le dossier soumis à enquête, le projet s'étendrait sur près de 200 ha, dont 140 sont à soustraire aux terroirs agricoles de trois communes (Saint-Sulpice dans le Tarn ; Roquesèrièrre et Buzet-sur-Tarn en Haute-Garonne). Le porteur du projet a fait valoir la situation très favorable de ce site : l'agglomération toulousaine est porteuse d'un dynamisme économique incontestable qui peut profiter d'un secteur convoité, favorisé par les dessertes autoroutière et ferroviaire.

Cette ZAC vise l'installation d'entreprises novatrices et d'industries de pointe qui doivent accepter une connotation éco-environnementale marquée, tant en termes de paysage, qu'en matière de production énergétique et de traitement des nuisances.

La dimension des parcelles ou des espaces disponibles est sans commune mesure avec ceux des zones d'activités dans la région autour de Saint-Sulpice ; la nouvelle ZAC se veut donc dédiée à d'autres types d'activités ou d'entreprises.

#### • Les points de vue contradictoires exprimés sur le projet

Nous sommes là dans l'esprit même de toute enquête publique : recueillir et analyser les avis de la population et de certains organismes. Très classiquement, il s'agit d'avis divergents :

- soit favorables au projet : plusieurs acteurs locaux (communauté de communes Tarn Agout, commune de Saint-Sulpice, certains organismes professionnels) se sont impliqués dès le départ dans ce projet ambitieux, du fait des atouts qu'il pouvait représenter en termes d'essor économique et d'emplois, c'est-à-dire de retombées positives sur le territoire (emploi, sources de revenus pour les collectivités...). Des particuliers se sont ralliés, en toute logique, à ces avantages et aux perspectives qui étaient affichées. Lors de l'enquête publique, ils sont

venus apporter, certes en nombre plus limité que les opposants, leur soutien à ce projet de grande ampleur.

- soit **défavorables au projet** : en revanche, on peut considérer que c'est de cette même ampleur que sont nés des doutes et des craintes, donc aussi, une opposition au projet ; et ce, en mettant en avant la démesure de l'emprise spatiale de la ZAC, ses prédatons agricoles et environnementales, les nuisances, les risques économiques et financiers liés à l'investissement et les incertitudes ou incroyabilités quant aux activités attendues et aux emplois annoncés. À cela se sont ajoutés quelques « sujets qui fâchent », fort diversifiés, tels que le manque de concertation avec passage en force, les atteintes prévisibles aux commerces locaux, la non-compatibilité du projet avec l'esprit des documents d'aménagement (PADD, SCoT), qu'ils soient opposables ou non, l'imminence de élections municipales dont il aurait fallu tenir compte, ainsi que d'autres sujet plus ponctuels ou personnels.

## ARGUMENTAIRES CONTRADICTOIRES et AVIS

En préambule, la commission tient à faire savoir que ses avis sont donnés dans l'hypothèse de continuité des orientations définies et votées par les municipalités qui sont encore en place fin décembre 2013, mais prochainement renouvelées, donc sans qu'elle puisse anticiper d'éventuels changements dans les politiques d'aménagement local et leur éventuelle opposition au projet. Pour autant, la demande de repousser la décision après les résultats des prochaines élections municipales pour, soi-disant, respecter la démocratie et la volonté supposée des citoyens n'est pas recevable, car elle remettrait en cause la légitimité des actuels organismes qui ont délibéré selon des règles et des conditions qui n'ont - à la connaissance de la commission - jamais été remis en cause.

### **1. Au titre de la déclaration d'utilité publique, valant mise en compatibilité des PLU de Saint-Sulpice et de Buzet-sur-Tarn**

L'enquête de DUP est l'élément légal primordial pour la suite du projet, et ses conclusions propres conditionnent fortement celles des autres volets de l'enquête, notamment et de façon directe la mise en compatibilité des PLU, puis par la suite le traitement du droit de propriété lié aux éventuelles expropriations. D'autant plus encore que c'est bien sur la DUP que doit intervenir le bilan exprimé clairement entre avantages et inconvénients.

#### **• Argumentaire développé par la Commission d'enquête, en vue de la motivation de son avis**

La création d'une ZAC doit répondre à l'impératif de l'utilité publique ; or cette dernière a été contestée par quelques personnes et certaines associations.

Comme cette notion n'est pas définie dans les textes législatifs ou réglementaires, la commission d'enquête s'est interrogée pour traiter le cas particulier de la ZAC des « Portes du Tarn » :

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

→ Concernant le premier point, la Commission considère que les conditions juridiques de création de cette ZAC ont été respectées en observant par ailleurs qu'elles n'ont pas été véritablement contestées durant l'enquête.

Sur le plan sociologique, la programmation de l'évolution de l'urbanisme relève de la responsabilité des collectivités locales initiatrices du projet. Il leur appartient en effet d'établir des projets d'évolution de leur territoire à court et moyen termes de façon à satisfaire le développement et le bien-être des générations actuelles sans compromettre les besoins de la postérité.

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

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

Pour ce faire, et s'agissant d'un projet qui n'est pas à court terme (30 ans environ), la commission d'enquête a établi ce bilan sur la base du contexte environnemental actuel, n'étant pas en mesure de prévoir des évolutions ou des prévisions notamment économiques.

Par ailleurs, elle a cherché à faire la balance entre les inconvénients relevés notamment par les opposants et les avantages rapportés par les partisans et le porteur du projet.

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

## INCONVÉNIENTS

### 1- Atteinte à la propriété privée

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

Dans le cas présent, on note que l'opération touche une trentaine propriétaires fonciers (y compris les associations et sociétés) dont 4 sont agriculteurs et 2 habitations bâties, pour un gain prévisionnel d'environ 2000 emplois. S'agissant d'une zone agricole, cette opération se traduit, par contre, par le dessaisissement d'un outil de production assorti d'un transfert d'une population active assez peu nombreuse.

*De ce fait cet inconvénient est estimé à 2 par la Commission sur une échelle de 5.*

### 2- Coût financier et risque économique

Le coût financier doit s'apprécier par rapport :

- au bilan « recettes / dépenses » sur la durée de l'opération ;
- et aux ressources des donneurs d'ordre.

Les données produites par le porteur du projet peuvent se résumer selon le tableau ci-après :

<i>Collectivités Contributives</i>	<i>Budget annuel en €</i>	<i>Participation sur 28 ans</i>	<i>% (1)</i>	<i>Recettes sur 28 ans</i>	<i>Solde en €</i>
Conseil Général 81	447.800.000	26.882.000	0.21	32.679.000	+ 5.797.000
Conseil Général 31		0		4.219.000	+ 4.219.000
Com. Tarn Agout	18.103.400	13.770.000	0.27	25.353.000	+11.583.000
Saint-Sulpice	9.953.000	4.151.000	0.15	5.312.000	+ 1.161
Buzet-sur-Tarn	2.300.000	0		685.000	+ 685.000

(1) % = participation moyenne annuelle rapportée au budget annuel

Il ne s'agit que d'une présentation de données générales, peut-être critiquable sur certains points de détails, mais qui permet d'affirmer que cette opération s'avèrera globalement :

- supportable en pourcentage pour les budgets concernés ;
- rentable financièrement dans les conditions programmées et sur la période prévue.

La commission observe cependant l'absence de participation du Conseil général de la Haute-Garonne et de Buzet-sur-Tarn en tant que commune. Il s'agit donc d'un financement public, (une avance sur investissement), payé pratiquement par les seuls contribuables tarnais, dont quelques-uns nous ont d'ailleurs rappelé avec inquiétude, lors des permanences, certaines initiatives financièrement malheureuses prises il y a plusieurs années par le département.

La Commission constate donc que ces investissements bénéficieront également aux habitants de la Haute-Garonne notamment en matière d'éventuelles retombées positives, sans véritable participation financière...

C'est pour cette raison « d'iniquité » dans le financement que la commission a pondéré négativement ce ratio « coût » à 3 sur une échelle de 5.

### 3- Consommation excessive de terres agricoles

Cette ZAC initialement prévue pour une superficie globale de 410 ha a été réduite à 198 ha s'étendant sur les communes de Saint-Sulpice, Buzet-sur-Tarn et Roquesèrière. Elle recouvre en partie des terroirs irrigués et drainés (après octroi de fonds publics) et qui ne sont pas d'aussi mauvaise qualité que le prétend le dossier. Cette consommation de terres agricole est jugée excessive par les milieux agricoles et les chambres consulaires les représentant, qui ne retrouvent pas en ce projet la notion « d'économie de l'espace » pourtant intégrée dans les politiques publiques et sensée être mise en application par les SCoT. Rappelons que le porteur du projet s'est appuyé sur le fait que le SCoT du Vaurais n'est pas encore approuvé pour procéder en toute légalité par dérogation (donc, forcément, sans appliquer une anticipation).

*Même si le maître d'ouvrage annonce vouloir maintenir une activité agricole innovante sur ce secteur, la commission d'enquête partage la « manière de voir » des agriculteurs et évalue cet inconvénient à 4 sur une échelle de 5.*

### 4- Atteintes à l'environnement naturel

L'aménagement de cette zone a fait l'objet à une évaluation des incidences Natura 2000 qui conclue que le projet :

- n'aura pas d'impact sur la qualité des eaux du Tarn ou du captage AEP de Buzet ;
- n'entraînera pas d'effets dommageables significatifs après application des mesures d'atténuation vis-à-vis des habitats naturels et des espèces d'intérêt communautaire.

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

*La Commission estime que cette atteinte devrait être mineure à terme, compte tenu des mesures de compensation prévues, et l'évalue donc à 1 sur 5.*

## 5- Nuisances et inconvénients d'ordre social et économique

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

- lors de sa réalisation (nuisances sonores notamment...);
- et lors de son fonctionnement (trafic routier, concurrence au commerce local...).

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

Les préjudices consécutifs à la gestion quotidienne de la future zone devraient se traduire par un trafic routier légèrement accru, soulignant que le contournement de la ville de Saint-Sulpice (déjà programmé) ne doit pas entrer en jeu dans le bilan de la ZAC. Le trafic ferroviaire généré par l'embranché - fer constitue, par contre, une nuisance sonore à prendre en considération sur la base de 2 trains dans la journée selon les prévisions du porteur de projet.

*Cet ensemble de nuisances est évalué à 2 sur 5 par la commission.*

## AVANTAGES

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

Ce projet, identifié Zone d'Intérêt Régional (ZIR) par le Conseil Régional Midi-Pyrénées, vise un développement économique régional en complément des autres sites tarnais en essayant notamment de capter une part du dynamisme économique et fiscal de l'aire toulousaine.

La commission d'enquête considère cet objectif pertinent. Elle estime que la création d'un pôle d'activité à l'extérieur de l'agglomération toulousaine est à terme une évolution souhaitable pour « décongestionner » cette dernière et offrir des emplois de proximité aux habitants du territoire. Il s'agit de rétablir une équité territoriale quelque peu malmenée ces dernières années. S'agissant d'une « Z.I.R. » cet équilibre doit s'apprécier au niveau régional et non pas au niveau du seul département du Tarn.

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

### 2- Choix du site et aménagement routier

Le site a été retenu en raison de ses opportunités géographiques :

- proximité de l'agglomération toulousaine ;
- accessibilité autoroutière et ferroviaire ;

- territoire plat avec une faible densité d'habitation ;
- existence d'un programme de travaux déjà prévus visant à créer un échangeur pour desservir Saint-Sulpice et à contourner cette localité. A lui seul, cet aménagement routier entre manifestement dans le cadre de l'utilité publique.

La commission d'enquête considère que le site retenu possède en effet des atouts géographiques incontestables, notamment sa desserte par des infrastructures ferroviaires et autoroutières. Elle observe avec intérêt les possibilités ouvertes sur les plans économique et écologique par l'existence de la ligne de chemin de fer permettant d'irriguer par ce mode de transport écologique toute la région.

La Commission estime par ailleurs qu'il est pertinent de profiter des travaux de contournement de Saint-Sulpice - absolument nécessaires et déjà programmés - pour remodeler cette zone dans le sens d'un meilleur dynamisme économique et d'une maîtrise rationnelle de la démographie locale.

Mener ces deux opérations de front lui paraît de nature à limiter les coûts.

L'avantage généré par le choix du site est évalué à 4 sur 5.

### **3- Le positionnement économique des activités envisagées**

Ce programme prévisionnel est destiné à accueillir à terme :

- des activités industrielles de productions et/ou de distribution ;
- des activités agricoles dites « à forte valeur ajoutée » ;
- un pôle de services et de commerces ;
- des activités tertiaires et de bureaux ;
- une aire de service au sud de l'A 68 ;
- une zone de loisirs et des espaces publics.

L'ambition affichée du projet est de proposer une offre originale à des entreprises innovantes, d'envergure régionale voire nationale, nécessitant de grands espaces pour leurs installations. Cette offre s'inscrit également dans une volonté d'être complémentaire et non concurrentiel au tissu local notamment dans les parcs d'activités existants.

La Commission ne peut qu'approuver cet objectif préconisé par les instances nationales mais se pose la question de savoir - comme de nombreuses personnes reçues - si celui-ci est véritablement réaliste en cette période de très faible croissance. Elle admet cependant que les terrains disponibles dans les autres parcs d'activités de la région ne répondent pas à cette cible.

La Commission estime par ailleurs que la création d'une aire de service sur l'A 68 s'avère nécessaire à cet endroit, laquelle peut - de plus - constituer une vitrine touristique pour la région.

La création d'une zone de loisirs et d'espaces publics répond, enfin, à une autre logique d'amélioration du cadre de vie pour les usagers et travailleurs du futur. Il conviendrait cependant de la positionner de manière à ce qu'elle puisse également profiter aux riverains.

*La Commission pondère ce critère « positionnement de la zone » à 3 sur 5.*

### **4- Création d'emplois de proximité**

Le projet prévoit la création, à terme, de 2200 à 3300 emplois selon les hypothèses retenues.

Si la Commission conteste globalement le mode de calcul retenu qui se base uniquement sur surface de plancher à construire pour apprécier le nombre d'emplois (comme analysé dans le rapport), elle admet néanmoins que cette opération sera nécessairement créatrice d'emplois :

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

La cible désirée par le porteur de projet d'attirer des entreprises importantes dans des secteurs innovants devrait en grande partie profiter aux populations locales et inciter également les nécessaires emplois spécialisés de résider dans une région agréable et participer ainsi à son essor économique.

*La commission pondère le critère « emplois » à 3 sur 5.*

### 5- Les choix d'aménagement

Le choix d'aménagement se veut ambitieux pour intégrer le projet dans une qualité d'environnement, innovante pour une zone d'activité. Il s'agit de minimiser les impacts négatifs et d'offrir aux utilisateurs et aux riverains un cadre de vie agréable.

Ainsi, un tiers de la surface totale de la ZAC sera dédiée à l'espace public ; et un effort sera consenti pour les déplacements doux ainsi que pour la préservation de l'identité paysagère.

La Commission note également l'effort de recherche en matière de synergies entre les différentes activités. Le taux de valorisation recherché dans les domaines du recyclage et des économies d'énergie (75 à 90%) - bien que très optimiste - va cependant dans le sens d'une économie durable.

Elle souhaiterait cependant que les prévisions d'installation soient revues de manière à rapprocher les zones de loisirs des zones déjà habitées et à éloigner les zones d'activités pour en minimiser - sinon éviter - les nuisances.

*La Commission pondère ce critère « choix d'aménagement » à 2 sur 5.*

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

<i>Inconvénients</i>	<i>Poids</i>	<i>Avantages</i>	<i>Poids</i>
1. Atteinte à la propriété privée par voie de DUP	2	1 Création d'une zone d'activité excentrée	3
2. Coût financier et risque économique	3	2 Choix du site	4
3. Consommation de terres agricoles	4	3 Positionnement des activités	3
4. Atteinte à l'environnement	1	4 Créations d'emplois	3
5. Nuisances et inconvénients d'ordre social et économique	2	5 Choix d'aménagement	2

Total	12	Total	15

Pour la commission d'enquête, le bilan s'avère donc positif. Cependant, l'ampleur du projet, et son temps de sa réalisation (28 ans) suscitent du scepticisme et des incertitudes quant à l'avenir économique de l'opération (crise économique...financement... existence de plusieurs ZAC à proximité). C'est pourquoi pour limiter les risques - au titre du principe de précaution - elle complète ce bilan positif par les réserves exprimées un peu plus loin, dans son avis proprement dit.

### **DUP et mise en compatibilité des PLU de Saint-Sulpice et de Buzet-sur-Tarn**

D'une façon générale, dans ce type de procédure, la mise en compatibilité des PLU des communes est directement conditionnée par la déclaration d'utilité publique prononcée sur un projet. Conformément aux articles L.123-14 et -23 du code de l'urbanisme, la proposition de mise en compatibilité, ses modalités et les modifications qu'elles entraînent sur le document d'urbanisme, sont soumises à un examen conjoint par les services de l'Etat, les communes concernées et les personnes publiques associées. Dans le cas présent, cet examen a eu lieu le 30 juillet 2013 en préfecture du Tarn pour la mise en compatibilité du PLU de Saint-Sulpice, et le 17 septembre 2013 en préfecture de Haute-Garonne pour celle de Buzet-sur-Tarn.

Le dossier soumis à enquête consacre à ces deux mises en compatibilité les deux sous-dossiers (E pour St-Sulpice et F pour Buzet) dont nous avons fait l'analyse dans le rapport (pp. 21-23). Schématiquement, cette mise en compatibilité nécessite la modification du classement de certaines parcelles et donc de leur type d'occupation réglementaire.

Sur Saint-Sulpice et Buzet, l'emprise projetée de la ZAC couvre diverses zones du PLU en vigueur. Le projet ne prévoit pas de constructions incompatibles avec le règlement de ces zones, sauf la zone AUX0, laquelle couvre la surface la plus grande. C'est donc sur cette zone que s'applique la mise en compatibilité.

Ainsi les zones AUX0 des P.L.U. de St-Sulpice et de Buzet deviennent des zones AUX1 sur le périmètre de la ZAC, exclusivement. Les zones AUX0 qui se situent hors de ce périmètre, restent telles quelles, notamment Buzet où elles sont disséminées géographiquement.

Le règlement de la nouvelle zone AUX1 se doit d'être identique aussi bien sur St-Sulpice que sur Buzet, et de se rapprocher au mieux des règlements des zones existantes à vocation proche, sur les deux communes.

Les modifications issues de la mise en compatibilité du P.L.U. de St-Sulpice et de Buzet sont précisées dans le règlement écrit de la zone, de sorte à traiter les formes d'occupation et d'utilisation des sols, les dessertes (voirie, réseaux), l'implantation des constructions par rapport aux limites parcellaires et par rapport aux autres constructions, l'emprise au sol, la hauteur maximale des constructions, l'aspect extérieur, l'obligation de réaliser des aires de stationnement.

Le règlement de la zone AUX1 prévoit également des dispositions concernant les espaces libres, aires de loisirs, plantations et espaces boisés classés, ce qui entre d'ailleurs dans les projets de réalisation et d'aménagement de la ZAC. Pour ce qui est du coefficient d'occupation du sol (COS) et des diverses obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales, d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques, il n'est pas apparu nécessaire de fixer des règles, puisque des prescriptions seront fixées dans le cadre des cahiers des charges inhérents aux dossiers de création et de réalisation d'entreprises et infrastructures sur la ZAC.

D'une façon générale, rares ont été les remarques du public à propos de ces mises en compatibilité, considérant probablement qu'il s'agit d'une démarche administrative dont sont chargés les élus ; un peu comme si ce public ignorait que ces opérations engagent l'avenir de leur environnement communal. Pourtant, sur une thématique assez voisine, étaient apparues quelques observations allant à l'encontre du processus de dérogation permettant, en l'absence de SCoT approuvé, d'ouvrir à l'urbanisation des zones naturelles ou vouées à une occupation urbaine plus tardive...

### AVIS DE LA COMMISSION

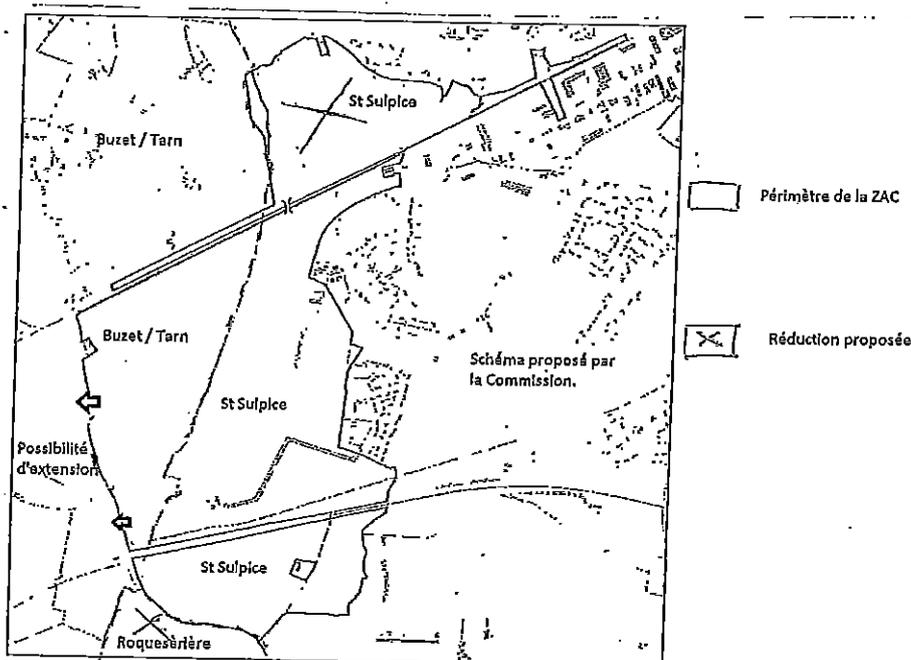
Au vu des arguments développés ci-dessus, la commission d'enquête publique émet sur la déclaration d'utilité publique concernant le projet de création de la zone d'aménagement concerté « Les Portes du Tarn », et la mise en comptabilité des P.L.U. de Saint-Sulpice et de Buzet-sur-Tarn

**UN AVIS FAVORABLE** sous les réserves et recommandations suivantes

**1<sup>ère</sup> réserve :** réduire le périmètre de la ZAC conformément au plan ci-après de façon à enlever du périmètre de la ZAC :

- une partie du territoire des communes de Buzet-sur-Tarn et de Saint-Sulpice située au nord des voies ferrées, et affectée à la ZAC dans le projet actuel,
- et la partie de la commune de Roquesèrière consacrée à la compensation écologique.

La Commission propose une réduction selon les grandes orientations du plan ci-dessous



*Pour ce qui concerne la réduction de périmètre touchant la partie située au nord des voies ferrées, la commission considère effectivement que le fait de réduire la surface prévue de la ZAC ne constitue en rien un handicap sur le plan économique et financier. En éloignant la ZAC des zones habitées, cette soustraction réglerait en grande partie les questions de nuisances et de dévalorisation foncière dans un secteur sensible.*

*La commission est consciente qu'une partie de ce secteur a été retenue pour son aptitude à disposer de « l'embranché - fer », déjà ébauché par la présence de la gare de St-Sulpice et de ses infrastructures de voies en place. Il est possible de créer l'embranché-fer de l'autre côté, sachant que des économies d'investissement seraient faites par abandon d'un secteur au nord de la voie ferrée, ou qu'il est aussi possible de conserver l'embranché-fer tel que prévu, mais en aménageant son accès pour viabiliser la desserte de la partie principale du territoire de la ZAC, qui se trouve au sud de la voie ferrée. En revanche, une extension de la ZAC paraît possible du côté ouest, entre la voie ferrée et l'autoroute loin des zones habitées.*

*Pour ce qui concerne le territoire de Roquesèrière la commission considère que les règles préalables à la constitution de la ZAC n'ont pas été totalement respectées ; la commune ayant été mise devant le fait accompli... Pour autant, la commission ne saurait affirmer que la procédure pourrait être dès lors considérée juridiquement irrégulière.*

*Cette exclusion du périmètre de la ZAC n'empêcherait pas des accords amiables pour l'achat de terrains permettant, certes, les compensations écologiques ; cependant, il faut considérer par ailleurs, que la commune de Roquesèrière et les propriétaires fonciers du secteur visé par la ZAC peuvent éventuellement avoir des projets à moyen terme plus ambitieux qu'un rôle de compensation écologique, surtout avec la mise en service de l'échangeur n°5.*

**2<sup>ème</sup> réserve :** Avant l'aménagement de la ZAC et l'implantation de voiries et de bâtiments, les espaces encore non occupés devront être laissés à l'usage agricole ou assimilé, quitte à avoir recours à un contrat de type « commodat » ou autre, entre propriétaires fonciers et exploitants de manière à permettre la poursuite de l'activité agricole des exploitants expropriés. En cas de non accomplissement du projet ou de retard important dans la mise en place des activités de la ZAC, des dispositions devront être prises pour que les terrains acquis retournent à leur vocation strictement agricole, non constructible, comme cela est d'ailleurs demandé par les organisations agricoles notamment les chambres d'agriculture.

**3<sup>ème</sup> réserve :** Dans le but de prévenir les nuisances, l'échangeur n°5 de l'A68 et le barreau routier devront être éloignés à plus de 100m de toute habitation existante à ce jour ou en construction, et le maître d'ouvrage devra réorganiser l'espace sud-est de la ZAC de sorte à laisser un couloir sans implantation de type « bâtiment industriel », d'au moins 100m, en bordure le long de la bordure Est de la ZAC ; ce qui, certes, est plus ou moins prévu par le dossier mais qui mérite d'être suivi ou confirmé.

Parallèlement à cette réserve, et même si le pétitionnaire n'est pas concerné par ce qui suit, il paraît souhaitable à la commission d'enquête que la commune de Saint-Sulpice se donne les moyens d'arrêter toute nouvelle construction à vocation d'habitation à moins de 100m du périmètre de la ZAC, soit en modifiant les indications de son PLU, soit en avertissant les futurs constructeurs de la présence de la ZAC ; et ce, dès à présent, et quel que soit l'échéancier ou délai de réalisation de la ZAC.

**4<sup>ème</sup> réserve :** La construction de l'échangeur n°5 de l'A 68 et du barreau routier doit être engagée prioritairement aux travaux de réalisation de la ZAC, sachant que cet aménagement à lui seul entre dans le cadre de l'utilité publique. L'échangeur et le barreau routier constituent en effet un préalable à tous les travaux du chantier de la ZAC induisant une forte élévation locale du trafic de poids lourds.

**En tant que recommandation**, la commission d'enquête réitère son souhait que soit aménagée une aire de service de l'A68 aux abords de l'échangeur n°5, ce qui offrirait une « vitrine » à la ZAC, et sachant par ailleurs que l'A68 est pratiquement dépourvu d'aire de service sur 70 km.

⇒ **2. Au titre de la cessibilité** (enquête parcellaire et emprise des ouvrages projetés),

La commission a intégré les éléments nécessaires et a obtenu les réponses aux interrogations qu'elle s'est posée. Elle retient

- que l'emprise de la ZAC (près de 200 ha), paraît surdimensionnée a priori, mais peut se révéler pertinente à long terme, sachant que la mise en place des installations et entreprises industrielles s'étaleront sur plus de 25 ans ; les incertitudes étant toujours latentes à ce sujet
- que les propriétaires des 78 parcelles cadastrées, impactées par le périmètre de la ZAC, ont été identifiés et qu'ils ont été informés par voie légale des modalités du projet et de la procédure débouchant sur l'acquisition de ces parcelles ;
- que de nombreuses acquisitions par la SPLA 81 ont eu lieu, avant même la procédure d'enquête et l'éventuelle décision officielle de création de la ZAC ; mais qu'une telle démarche n'est pas de nature illégale ;
- que ces acquisitions successives correspondent pratiquement à plus des 2/3 de l'emprise foncière de la ZAC par la SPLA 81 telle que prévue par le projet, et qu'elles se sont réglées jusqu'à présent « à l'amiable » ;
- qu'en conséquence de ce qui précède, la procédure par expropriation sera probablement réduite a minima, voire non appliquée ;
- qu'en termes d'occupation des sols, certains secteurs situés dans le périmètre de la ZAC peuvent être mis en attente, c'est-à-dire dépourvus provisoirement d'infrastructures publiques ou collectives et d'installations liées aux activités futures, même s'ils sont acquis par la SPLA 81 ;
- que les ouvrages projetés s'intègrent correctement dans l'environnement local, dans un souci esthétique et sans densité excessive.

En revanche, comme on le sait, l'emprise de la ZAC à créer se traduit par une perte non négligeable de terroirs agricoles ; ce qui a été pris en considération dans le cadre de l'avis donné sur la D.U.P.

**Ainsi, au titre de la cessibilité (enquête parcellaire), considérant les éléments énumérés ci-dessus, la commission d'enquête publique émet donc**

**UN AVIS FAVORABLE**

**Sous réserve de la réduction du périmètre de la ZAC, telle qu'exprimée dans l'avis donné sur la DUP (réserve n°1), ce qui impliquera une adaptation des données de l'enquête parcellaire notamment pour les futures transactions foncières.**

### ⇒ 3. au titre des autorisations « loi sur l'eau »

Le projet ne porte atteinte au milieu aquatique que dans une faible mesure, tant sur les aspects qualitatifs que quantitatifs. Sur le plan des autorisations réglementaires, on doit se référer aux « rubriques de la nomenclature », qui constituent une sorte de canevas regroupant divers types d'atteintes ou préjudices, conjugués avec le niveau de l'impact (seuils chiffrés). Dans le cas présent, la commission a retenu l'imperméabilisation des sols sur plus de 20 ha et la création d'ouvrages hydrauliques régulateurs ; et ce, en tant qu'interventions sur lesquelles s'applique le régime de l'autorisation et non celui de la déclaration.

Les services de l'État (ONEMA - DDT) seront amenés à apprécier, en temps voulu, le niveau d'impact généré par ces aménagements qui influencent le régime naturel des eaux, et formuleront leur avis, assorti d'éventuelles recommandations ou obligations.

Par ailleurs, il n'a échappé à la commission

- que le projet prévoit de détourner partiellement le ruisseau de Merdayrol et de le couvrir avec busage ou aqueduc. Mais nous avons souligné dans le rapport qu'en fait de ruisseau, il s'agit davantage d'un fossé de drainage, calibré et rectifié, à sec une grande partie de l'année ;
- et que l'étude sur la réaction du dit ruisseau aux précipitations intenses, une fois la ZAC achevée, fournissait des résultats incertains en termes d'inondabilité locale.

De ce fait, tout en émettant un avis favorable sur les autorisations « loi sur l'eau »,

la Commission d'enquête recommande cependant que soit attendues les éventuelles prescriptions qui émaneront de l'avis des services de l'Etat (DDT), notamment sur les points évoqués ci-dessus.

le 1<sup>er</sup> janvier 2014

Les membres de la Commission d'enquête publique

Liliane ZANGHELLINI

Henri PONS

François GAZELLE

