

Domaine de la Planification et de la Programmation
Service de la Réglementation Urbaine



Toulouse

Plan Local d'Urbanisme

Révision Générale du PLU : DCC du 27/06/2013

- 1^{er} Mise à jour : arrêté du 04/11/2013
- 2^e Mise à jour : arrêté du 26/01/2015
- 1^{er} Mise en compatibilité : arrêté du 13/10/2015
- 3^e Mise à jour : arrêté du 04/12/2015
- 2^e Mise en compatibilité : arrêté du 04/01/2016
- 4^e Mise à jour : arrêté du 15/03/2016

ZAC EMPALOT

3^e Mise en compatibilité du PLU
approuvée par arrêté préfectoral du 29/07/2016

0 - Documents relatifs à la procédure

- Arrêté

toulouse
métropole

Toulouse Métropole
6, Rue René Leduc - B.P. 35 821
31505 Toulouse Cedex 5
t. 05 81 91 72 00 - f. 05 81 91 72 01
www.toulouse-metropole.fr



PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

PREFECTURE

Direction des relations
avec les collectivités locales

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

ARRETE

déclarant d'utilité publique les 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-

Opération : ZAC Empalot-Garonne

Commune de : Toulouse

Collectivité concédante : Toulouse Métropole

Concessionnaire : Oppidea

Maître d'ouvrage : Oppidea

LE PREFET DE LA REGION 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 ;

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 et adoptant le schéma directeur du projet de renouvellement urbain d'Empalot ;

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 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 l'arrêté préfectoral du 22 février 2016 portant ouverture de l'enquête 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 ;

Vu les registres d'enquête unique déposés pendant toute la durée de la consultation, au siège de Toulouse Métropole et à l'équipement socio-culturel « La Brique Rouge » ;

Vu le rapport et les conclusions rendus le 28 mai 2016 par le commissaire enquêteur sur l'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, et la détermination des parcelles à déclarer cessibles ;

Vu la délibération du 30 juin 2016 par laquelle le conseil de Toulouse Métropole s'est prononcé, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de la ZAC Empalot-Garonne et a rendu avis favorable sur le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Toulouse ;

Vu le courrier du 12 juillet 2016 du directeur des opérations d'Oppidea sollicitant la déclaration d'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 ;

Considérant que le traité de concession d'aménagement du 13 décembre 2012 confère à la société Oppidea la mission d'acquérir à l'amiable, ou par voie de préemption ou d'expropriation, les terrains, immeubles et droits immobiliers bâtis nécessaires à la réalisation de la ZAC Empalot-Garonne ;

Considérant que les travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC Empalot-Garonne présentent un caractère d'utilité publique, tel que justifié par le document annexé au présent arrêté et requis conformément aux articles L.122-1 du code de l'expropriation et L. 122-1 du code de l'environnement ;

Considérant que l'opération requiert, dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité prévue à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, les évolutions du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, précisées en annexe au présent arrêté ;

Considérant, au regard de l'article L.121-4 du code de l'expropriation, que la ZAC Empalot-Garonne est prévue par le plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Toulouse ;

Considérant, telles que synthétisées en annexe, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des effets du projet sur l'environnement dont il est prévu la mise en œuvre et les prescriptions de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement ;

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

ARRETE

Article 1 – Sont déclarés d'utilité publique, conformément aux motifs et considérations exposés en annexe et tels que soumis à enquête, les travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC Empalot-Garonne sur le territoire de la commune de Toulouse.

Article 2 – La société Oppidea, agissant au nom et pour le compte de Toulouse Métropole, est autorisée à acquérir soit à l'amiable, soit s'il y a lieu, par voie d'expropriation, dans les formes prescrites par le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, les immeubles ou portions d'immeubles nécessaires à la réalisation du projet susvisé.

Les emprises expropriées des immeubles soumis au régime de la copropriété seront, conformément à l'article L.122- 6 du code précité, retirées de la propriété initiale.

Article 3 – La présente déclaration d'utilité publique deviendra caduque à l'expiration d'un délai de 10 ans à compter de la publication du présent arrêté. Les expropriations éventuellement nécessaires devront être réalisées dans ce délai.

Article 4 – La présente déclaration d'utilité publique emporte approbation de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, telle que soumise à enquête et modifiée comme précisé en annexe.

Le dossier de mise en compatibilité est consultable à la préfecture de la Haute-Garonne, à la direction départementale des territoires, au siège de Toulouse Métropole et à l'équipement socio-culturel « la Brique Rouge » aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Article 5 – Le maître d'ouvrage sera tenu de mettre en œuvre les mesures destinées à éviter, réduire ou compenser les impacts potentiels du projet sur l'environnement et la santé humaine synthétisées en annexe du présent arrêté.

Article 6 – L'étude d'impact, comprenant notamment les mesures destinées à éviter, réduire et compenser les incidences du projet ainsi que les avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement resteront consultables à la préfecture de la Haute-Garonne, au siège de Toulouse Métropole et à l'équipement socio-culturel « la Brique Rouge » aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Article 7 – Conformément à l'article R.523-17 du code du patrimoine, la réalisation des travaux projetés est subordonnée à l'exécution des prescriptions archéologiques formulées ou envisagées par l'autorité administrative.

Article 8 – Le présent arrêté sera affiché pendant le délai minimal de deux mois au siège de Toulouse Métropole et à l'équipement socio-culturel « La Brique Rouge ».

Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans deux journaux diffusés dans le département de la Haute-Garonne.

Le présent arrêté sera, en outre, inséré au recueil des actes administratifs des services de l'Etat de la Haute-Garonne et publié sur le site dédié à l'adresse suivante :
www.haute-garonne.gouv.fr/enqueteZACempalotgaronne

Article 9 – La présente décision peut faire l'objet, dans le délai de deux mois à compter de sa publication, soit d'un recours gracieux auprès du préfet de la Haute-Garonne, soit d'un recours hiérarchique auprès du ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité. Elle peut également faire l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Toulouse soit :

- directement, en l'absence de recours préalable, dans le délai de deux mois à compter de sa publication.
- à l'issue d'un recours préalable, dans les deux mois à compter de la date de notification de la réponse obtenue de l'administration, ou au terme d'un silence gardé par celle-ci pendant deux mois à compter de la réception de la demande.

Article 10 - Le secrétaire général de la préfecture de la Haute-Garonne, le directeur départemental des territoires, le président de Toulouse Métropole, le directeur général d'Oppidea et le maire de Toulouse sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Toulouse, le 29 JUL. 2016

Pour le préfet et par délégation,
le secrétaire général,

Stéphane DAGUIN



PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC Empalot-Garonne, l'approbation des mesures de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, et prenant en compte l'étude d'impact, les avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement et les résultats de la consultation du public

La production du présent document est requise par l'article L. 122-1 du code de l'expropriation qui précise que « l'acte déclarant l'utilité publique est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération ».

Il répond, par ailleurs, aux prescriptions de l'article L. 122-1 du code de l'environnement.

Ce document n'a pas pour objet de se substituer au dossier d'enquête unique, à l'étude d'impact et aux avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement qui seuls justifient de manière exhaustive le caractère d'utilité publique du projet, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme concerné ainsi que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences sur l'environnement dont il est prévu la mise en oeuvre.

I Présentation de l'opération soumise à déclaration d'utilité publique

I.1 Contexte et objectifs

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.

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.

I.2 Répartition du programme de la ZAC

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.

I.3 Descriptif des principaux aménagements projetés

➤ La création d'un nouveau coeur de quartier

Une nouvelle centralité urbaine regroupera le long de l'avenue Jean Moulin les commerces et les services du quartier ainsi que de l'habitat. Sont, notamment, programmées la réalisation d'une place centrale destinée à accueillir des événements et des festivités et d'un pôle commercial de 6000 m², la construction de plus de 600 logements neufs et la démolition d'environ 800 logements.

➤ **L'amélioration de la desserte de la ZAC**

Le parti d'aménagement prévoit le désenclavement de la ZAC et l'amélioration des circulations selon les orientations suivantes :

- restructuration de l'avenue Jean Moulin reliant le Calvaire à la Poudrerie, véritable colonne vertébrale du quartier,
- réaménagement du mail au coeur du quartier afin de favoriser les circulations douces et la réappropriation du quartier par ses habitants,
- création d'une nouvelle liaison est-ouest reliant le quartier Empalot au quartier Saint- Agne,
- aménagement de voies et de venelles de nature à valoriser le maillage urbain, réduire les incidences du stationnement résidentiel et limiter les vitesses.

Seront, en outre, effectués les raccordements des réseaux d'eau potable et incendie, d'eaux usées et pluviales comme des réseaux d'énergie, de télécommunications et de chaleur.

➤ **La restructuration des équipements publics**

Le programme des équipements publics intègre la réhabilitation du centre social et du gymnase de la maison des jeunes de la culture (MJC), la construction d'un groupe scolaire réunissant les écoles maternelles Daste et Jean Moulin et d'un établissement socio-culturel ainsi que l'aménagement d'une prairie de jeux ouverts sur la Garonne.

➤ **La construction de nouveaux logements**

L'opération de démolition-reconstruction, qui propose le remplacement progressif des grands ensembles par des immeubles d'habitation de taille plus modeste, de forme diversifiée et de statuts d'occupation variés, retient les objectifs de mixité urbaine, sociale et générationnelle suivants :

- adapter les hauteurs et la typologie de l'habitat à l'identité des secteurs de la ZAC et à son environnement urbain et paysager : du R+2 au R+9 le long du Mail et de l'avenue Jean Moulin et du R+8 au R+12 le long de la Garonne,
- maintenir un nombre important de logements aidés tout en ramenant la part de logements sociaux de 85 à 60 %,
- produire 30 % de logements neufs en accession à la propriété,
- augmenter la part de petits logements.

➤ **La réhabilitation de l'existant**

Le projet prévoit, notamment, de rénover le bâti existant (ravalement de façades, isolation phonique et thermique...), de rationaliser la gestion du stationnement et des déchets et de réaménager les espaces publics autour des résidences.

I.4 Organisation opérationnelle

Toulouse Métropole a confié la maîtrise d'ouvrage et l'aménagement, pour une durée de 15 ans à compter du 13 décembre 2012, de la ZAC Empalot-Garonne à la société d'économie mixte Oppidea.

I.5 Coût de l'opération

Le coût prévisionnel de la ZAC Empalot-Garonne s'élève, selon les valeurs en cours en juillet 2015, à 55,79 M€ TTC.

II Information et participation

II.1 La concertation

➤ La concertation publique

Toulouse Métropole a engagé, dès 2008, un processus de concertation sur les orientations du programme du concours d'urbanisme, les esquisses lauréates et le schéma directeur du projet de renouvellement urbain du quartier d'Empalot.

La concertation poursuivie du 17 mars au 17 juillet 2011, au titre de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme et préalablement à la création de la ZAC, a permis de consulter les riverains, les propriétaires et les associations locales sur l'opportunité, les enjeux et le périmètre de l'opération.

Le bilan de la concertation réglementaire, dont il ressort un accueil globalement favorable du projet, a été approuvé par délibération de Toulouse Métropole du 29 septembre 2011.

➤ La concertation administrative

La consultation des services de l'Etat, des partenaires institutionnels et des autorités gestionnaires de transports et de réseaux, dès les études préliminaires jusqu'à l'avant-projet sommaire, ont permis d'amender successivement le parti d'aménagement et le contenu du rapport environnemental.

La concertation administrative a, en outre, permis de s'assurer d'une prise en compte proportionnée des enjeux environnementaux à la sensibilité de l'aire d'étude et aux effets potentiels des travaux projetés, de la conformité des opérations avec les réglementations et polices spéciales qui leur sont applicables, de leur compatibilité avec les documents d'urbanisme et de planification et, enfin, du caractère complet et recevable de l'étude d'impact.

II.2 L'enquête publique

II.2.1 Le contexte réglementaire

A été retenu le principe d'une consultation environnementale unique qui, ouverte sur le fondement de l'article L.123-6 du code de l'environnement, portait sur :

- l'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.

Le dossier d'enquête publique comportait, conformément à l'article R.123-7 du même code, les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises dont, pour ce qui relève de la présente décision :

➤ Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC Empalot-Garonne constitué, conformément aux articles R.123-8 du code de l'environnement et R.112-4 du code de l'expropriation, de :

- la mention des textes qui régissent l'enquête, l'indication de la manière dont celle-ci s'insère dans les procédures administratives relatives à l'opération considérée ainsi que les décisions susceptibles d'être adoptées à son issue,
- le bilan de la concertation conduite en application de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme,
- le plan de situation,
- la notice explicative
- le plan général des travaux,
- l'appréciation sommaire des dépenses,
- l'étude d'impact,
- les avis réglementaires.
- la mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet, plan ou programme, en application des articles L.214-3, L.314-10 et L.411-2 (4°) du code de l'environnement, ou des articles L.311-1 et L.312-1 du code forestier.

➤ Le dossier d'enquête préalable à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Toulouse constitué en application des dispositions des articles L153-54 à L153-59, R153-13 et R153-14 du code de l'urbanisme.

II.2.2 Le déroulement de l'enquête

L'avis d'ouverture d'enquête du 22 février 2016 a fait l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R.123-11 du code de l'environnement. L'ouverture de la consultation publique a, en outre, fait l'objet d'une couverture médiatique et publicitaire locale et d'une information ciblée des riverains, des commerçants et des associations.

Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, dont l'étude d'impact, le dossier de mise en compatibilité et les avis de l'autorité environnementale joints au dossier d'enquête unique ont été déposés 41 jours entiers et consécutifs du 23 mars au 2 mai 2016 inclus au siège de Toulouse Métropole et à l'équipement socio-culturel de la Ville de Toulouse, dénommée « La Brique Rouge ». Il a pu, en outre, être consulté sur le site internet des services de l'Etat en Haute-Garonne.

Le public a été en mesure de consigner ses observations sur les registres d'enquête unique déposés dans les administrations précitées, de rencontrer, lors des sept permanences qu'il a tenues, le commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif de Toulouse et de lui adresser un courrier postal ou électronique.

Le bilan comptable de l'enquête recense 148 consultations numériques du dossier de déclaration d'utilité publique et 41 consultations numériques du dossier de mise en compatibilité. Sont, par ailleurs, dénombrés 14 observations écrites et une quarantaine d'entretiens conduits par le commissaire enquêteur.

L'examen thématique révèle, quant à lui, des préoccupations exprimées principalement sur les emprises foncières du projet et la restitution des fonctionnalités.

II.2.3 Le rapport du commissaire enquêteur

Après avoir relaté le déroulement de l'enquête et pris connaissance des observations du public et du mémoire en réponse du maître d'ouvrage, le commissaire enquêteur a rendu, pour ce qui relève de la présente décision, des conclusions favorables sans réserves ni recommandations à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Toulouse et un avis favorable à la déclaration d'utilité publique assorti des réserves et des recommandations suivantes :

Réserves :

- 1 « Réaliser une étude concernant la réelle répartition du foncier pour les trois parcelles 812 AD 99, 812 AD 100 et 812 AD 101 et ainsi définir les réelles emprises nécessaires au projet, préalable pour la réserve 2 stipulée ci-après. »
- 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 parkings. Cette restitution foncière devant se réaliser sur la parcelle 812 AD 113 appartenant au responsable du projet. »
- 3 « Supprimer du parcellaire la parcelle 812 AD 40 appartenant au SMTC. »
- 4 « Corriger l'erreur matérielle pour la circulation Passage du Centre de quartier et Passage du Mail conformément aux propositions du responsable du projet. »

Recommandations :

- 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. »
- 2 « Assurer une indemnisation juste des emprises nécessaires au projet »
- 3 « Assurer les compensations à l'emprise de la copropriété du Paradoux telles que décrites dans le mémoire en réponse. »
- 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. »
- 5 « Tout mettre en œuvre pour sécuriser le quartier et éradiquer la délinquance, les divers trafics, (...) en sensibilisant notamment les responsables concernés (mairie, préfecture, etc.). »

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, à la direction départementale des territoires, au siège de Toulouse Métropole et à l'équipement socio-culturel de la Ville de Toulouse, dénommée « La Brique Rouge ».

Les personnes intéressées peuvent 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 peuvent être consultés sur le site internet des services de l'Etat en Haute-Garonne à l'adresse suivante :
www.haute-garonne.gouv.fr/enqueteZACempalotgaronne

II.3 La déclaration de projet du maître d'ouvrage

Par délibération du 30 juin 2016, l'assemblée délibérante de Toulouse Métropole a confirmé l'intérêt général de la réalisation de la ZAC Empalot-Garonne après avoir pris en considération l'étude d'impact et les avis de l'autorité environnementale et examiné les résultats de la consultation du public dont les conclusions de la commission d'enquête.

III Evaluation environnementale

III.1 Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts potentiels du projet sur l'environnement et le dispositif de suivi associé

Le préfet de la région Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées, autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement a conclu, au terme de son avis du 23 février 2016, que l'étude d'impact de la ZAC Empalot-Garonne était suffisamment développée pour permettre à l'ensemble des parties prenantes d'apprécier la qualité du projet au regard de l'environnement du site d'implantation.

Sans préjudice de l'application des réglementations et polices particulières opposables à l'opération, sont, ci-après, synthétisés les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences potentielles des travaux projetés sur l'environnement et le dispositif de suivi associé que le maître d'ouvrage sera tenu de mettre en œuvre :

Milieux naturels (espèces, habitats, fonctionnalités écologiques)
En phase travaux
E1) Evitement par la délimitation stricte des zones de chantier E2) Evitement par l'adaptation des périodes de travaux aux cycles biologiques des espèces E3) Evitement par la mise en place de clôtures anti-intrusion pour les mammifères R1) Réduction par la plantation d'essences indigènes et la restructuration des espaces verts R2) Réduction par la mise en place de nichoirs artificiels R3) Réduction par l'aménagement d'un assainissement provisoire pour les amphibiens et le milieu aquatique R4) Réduction par la protection du milieu aquatique et la mise à disposition du personnel de chantier de matériels de piégeage des polluants
En phase d'exploitation
R1) Réduction par l'application de modalités d'aménagement et de gestion écologique (plantation d'espèces adaptées au milieu naturel, exportation sélective des déchets verts, arrosage extensif, limitation des amendements, des herbicides et des pesticides...) des espaces verts et interstitiels permettant de favoriser la biodiversité

Ressource en eau
Gestion des sols, des eaux superficielles et des eaux souterraines
En phase travaux
E1) Evitement par le stationnement, la vidange et l'entretien des engins sur des emplacements aménagés à cet effet (plate-forme étanche, dispositif de collecte) E2) Evitement par l'entreposage, le stockage des hydrocarbures, des matériaux et produits d'entretien en zone ou bac étanche éloignés des zones sensibles E3) Evitement par l'interdiction de rejet d'huiles ou lubrifiants dans les eaux superficielles, la collecte et le recyclage par un récupérateur agréé, l'évacuation régulière des déchets de chantier et la proscription des brûlis
En phase d'exploitation
E1) Evitement par l'équipement des bassins de rétention de vannes de sectionnement pour confiner toute pollution éventuelle R1) Réduction par la création d'ouvrages étanches pour la collecte et la gestion des eaux pluviales R2) Réduction par l'abattement de la pollution particulaire au sein des ouvrages de rétention R3) Réduction par la régulation des eaux pluviales des espaces privés nouvellement aménagés à la parcelle avec écrêtement par des ouvrages de rétention R4) Réduction par la mise en œuvre d'ouvrage d'écrêtement/rétention des débits pour la gestion des eaux pluviales issues des espaces publics

C1) Compensation des surfaces soustraites au champ d'expansion des crues par la création d'ouverture permettant d'inonder les parkings souterrains
S1) Suivi piézométrique de la qualité des eaux souterraines
Alimentation en eau potable et défense incendie
R1) Réduction par l'incitation à la mise en place de dispositifs de réduction de consommation d'eau dans les opérations de construction

Paysage et patrimoine
R1) Réduction par la mise en œuvre d'un diagnostic phytosanitaire du Mail et du jardin Daste
R2) Réduction par l'élaboration d'une charte des espaces publics constituant le socle du cahier des charges de cession de terrain (CCCT) et des recommandations architecturales et paysagères (CRUAP) du dossier de la ZAC
R3) Réduction par la conduite d'opérations de sauvetage en cas de découverte de sites et/ou vestiges archéologiques en phase travaux

Utilisation rationnelle de l'énergie
R1) Réduction par le développement de pistes cyclables et de chemins piétonniers
R2) Réduction par l'aménagement de parcs de stationnement à vélos et l'incitation à l'utilisation des modes de transport alternatifs à la voiture particulière
R3) Réduction par la recherche de la sobriété et de la mutualisation énergétiques, la promotion des énergies renouvelables, des matériaux à faible énergie grise et des dispositifs ou démarches environnementales dans les opérations de construction
R4) Réduction par la limitation de l'éclairage et de la pollution lumineuse

Santé, bruit, qualité de l'air
R1) Réduction des circulations motorisées par la hiérarchisation du réseau de voirie et le développement des cheminements doux
R2) Réduction par l'isolation acoustique des façades du bâtiment de la Tour d'Aix
S1) Suivi par la réalisation d'une campagne acoustique après la mise en service du projet afin de vérifier le respect des émergences réglementaires au droit de la Tour d'Aix

Gestion des déchets
En phase travaux
R1) Réduction par la traçabilité des déchets et des matériaux dangereux
R2) Réduction par la limitation des déchets à la source
R3) Réduction par l'installation d'équipement de rétention adaptés
R4) Réduction par la mise en place de containers au droit des postes de travail et du tri sélectif
R5) Réduction par la remise en état du site en fin de travaux
En phase d'exploitation
R1) Réduction par l'aménagement de points d'apports volontaires et d'équipements de stockage adaptés au tri sélectif

Sécurité publique
R1) Réduction et suivi par la réalisation d'une étude de sûreté et de sécurité publique avant la réalisation des travaux

Cadre de vie en phase chantier
<p>R1) Réduction par l'intégration, dans les contrats des entreprises intervenant durant les chantiers, d'un cahier des charges récapitulant les prescriptions pour le respect de l'environnement et la réduction des nuisances, dont notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la limitation des poussières, du bruit et de la pollution : utilisation, contrôle et entretien des engins conformes aux normes en vigueur, localisation des aires de stationnement et de stockage à distance des habitations, adaptation des horaires de chantier et de circulation des engins, protection des installations de stockage, arrosage régulier des pistes de chantier en période particulièrement sèche - l'aspect du chantier et le nettoyage des voies d'accès : vérification quotidienne de la propreté du chantier, nettoyage des voies publiques salies, remise en état du site en fin de travaux - la limitation de la perturbation du trafic : mise en place d'un plan de circulation sur la zone avec signalisation des entrées et sorties de chantier, stockage et livraison des matériaux et stationnement des engins et véhicules de travaux à l'intérieur des emprises dédiées au chantier, préservation des accès aux propriétés, aux commerces et aux services - l'information des riverains sur la programmation et les nuisances potentielles des travaux et le recueil des éventuelles observations : installation de panneaux d'information lisibles depuis la voie publique, dispositif de médiation <p>R2) Réduction par l'accompagnement des résidents impactés par les travaux de démolition au moyen, notamment, d'une convention conclue avec Habitat Toulouse et les associations de locataires</p> <p>R3) Réduction par l'accompagnement des commerçants lors de leur installation</p> <p>R4) Réduction par la construction des équipements publics de substitution avant démolition de l'existant</p> <p>R5) Réduction par un report des accès aux équipements de proximité lorsque les usages ne peuvent être conservés sur le quartier</p> <p>R6) Réduction par la livraison du nouveau centre commercial avant démolition de l'existant</p> <p>S1) Suivi des travaux aux moyens de rapports périodiques et d'un bilan de fin de chantier</p>

Les bilans du suivi des effets du projet sur l'environnement seront transmis au préfet de département lequel pourra envisager une poursuite et/ou une amélioration du dispositif retenu.

III.2 L'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Toulouse

Le préfet de la région Languedoc-Pyrénées-Midi-Pyrénées, autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement a relevé, en conclusion de son avis du 23 février 2016, que les incidences des évolutions du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, nécessaires à la réalisation du projet étaient dûment prises en compte.

IV La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme du Toulouse Métropole, commune de Toulouse

Conformément aux dispositions des articles L.153-57 et R.153-14 du code l'urbanisme, l'assemblée délibérante de Toulouse Métropole a été invitée à délibérer, dans le délai réglementaire de deux mois, sur le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, le dossier de mise en compatibilité soumis à enquête et le procès-verbal de la réunion conjoint tenue le 9 février 2016.

Par délibération du 30 juin suivant, le conseil métropolitain a rendu un avis favorable à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Toulouse.

Sont approuvées, dans le cadre de la présente mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, les modifications suivantes :

Rapport de présentation
<ul style="list-style-type: none"> - Actualisation des incidences prévisibles de la mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement - Actualisation de l'explication des choix retenus pour établir les zones, le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation pour ce qui relève des parties descriptives et des dispositions réglementaires afférentes au projet de renouvellement urbain d'Empalot
Document graphique du règlement
<ul style="list-style-type: none"> - Modifications des dispositions particulières relatives aux « espaces constructibles A » et aux hauteurs sur voie - Suppression des dispositions particulières relatives à l'aplat « espace vert » sur la prairie
Liste des emplacements réservés (ER) et des servitudes pour équipements publics (SEP)
<ul style="list-style-type: none"> - Prolongement de la SEP n° 044 relative à la « nouvelle liaison Garonne » jusqu'au droit de l'avenue Jean Moulin - Elargissement de la SEP n° 045 relative au « prolongement de la rue André Daste » - Elargissement de la SEP n° 046 relative au « prolongement de la rue de Toulon » vers la rue André Daste - Création de la SEP n° 92 « rue Nouvelle du Calvaire » - Création de la SEP n° 93 « liaison/venelle Férétra » - Suppression de la SEP n° 47 relative à la création d'une « voie de desserte des îlots de construction en bordure de Garonne et du mail planté » sur le secteur du futur groupe scolaire - Mise à jour de la liste des SEP
Liste des espaces boisés classés (EBC) et des espaces verts protégés (EVP)
<ul style="list-style-type: none"> - Déclassement de trois espaces boisés classés « Rond Daste (Nord) », « Esplanade Pierre Garrigues (mail Nord) » et « Esplanade Pierre Garrigues (mail Sud) » - Reclassement des espaces précités en espaces verts protégés

V Les considérations justifiant le caractère d'utilité publique de l'opération et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Toulouse

• Au regard de sa finalité et de sa consistance

Considérant qu'adossé au Grand Projet de Ville et au conventionnement ANRU, le parti d'aménagement de la ZAC Empalot-Garonne intègre les enjeux liés à la satisfaction des besoins sociétaux, au renouvellement urbain et à la prise en compte des préoccupations environnementales ;

Considérant, en effet, que l'opération contribuera à accroître la capacité d'accueil de la croissance démographique de l'agglomération toulousaine et qu'elle préviendra la polarisation du parc immobilier social par l'augmentation de l'offre locative et le soutien à l'accès à la propriété ;

Considérant que le traitement des formes urbaines et des espaces publics, selon le principe d'une densité graduée et maîtrisée, répond aux problématiques liées à la construction d'un nouveau coeur de quartier intégré à la ville ;

Considérant que l'amélioration des liaisons entre les quartiers périphériques et l'ouverture du tissu urbain sur la Garonne participeront au désenclavement et à l'équilibre de ce secteur du territoire communal ;

Considérant que le projet vise à répondre aux attentes sociétales en assurant l'implantation d'équipements, de commerces et de services utiles à la gestion des temps de vie et à l'animation de la vie locale ;

Considérant que la hiérarchisation du réseau de voirie et la réalisation d'une desserte dédiée à l'ensemble des mobilités et reliée aux réseaux de transport en commun garantira la multimodalité et l'intermodalité du trafic ;

Considérant que sont pris en compte, dès la conception du projet, les enjeux de durabilité liés à la promotion des modes de déplacements doux ;

Considérant que la restructuration et la création d'espaces verts comme la végétalisation d'espaces interstitiels favoriseront le développement de la biodiversité spécifique au milieu urbain comme la qualité du cadre de vie ;

Considérant les orientations positives affichées dans la valorisation des énergies renouvelables ;

Considérant les améliorations apportées au dispositif de collecte et de traitement des eaux pluviales et les mesures adoptées pour répondre aux contraintes hydrauliques ;

Considérant les dispositions envisagées pour accompagner le relogement et préserver le cadre de vie des riverains en phase chantier ;

Considérant que le parti d'aménagement intègre les impératifs de tranquillité, de santé et de sécurité publiques ;

•Au regard de sa conformité aux documents de planification

Considérant que la ZAC Empalot-Garonne répond aux orientations du schéma de cohérence territoriale de la grande agglomération toulousaine comme aux possibilités d'urbanisation et aux densités de construction qu'il prévoit ;

Considérant que l'opération satisfait aux objectifs assignés par le plan local d'urbanisme en faveur, notamment, de la mixité sociale et urbaine ;

Considérant que la desserte du projet apparaît adapté au trafic attendu et à l'évolution de la demande en déplacement; qu'en intégrant tous les modes de transports et en privilégiant les circulations douces, sont pris en compte les objectifs du plan de déplacements urbains ainsi que les cibles du plan climat énergie territorial et du plan local de protection de l'atmosphère ;

Considérant que les travaux projetés sont compatibles avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Adour-Garonne et du plan de prévention des risques naturels d'inondation et de mouvement de terrains opposables ;

Considérant que les surfaces de plancher affectées au logement et les mesures de mixité sociale envisagées respectent les engagements du programme local de l'habitat ;

Considérant que le projet n'affecte aucun corridor et réservoir biologiques identifiés dans le schéma régional de cohérence écologique ;

- **Au regard des évaluations environnementales**

Considérant que l'étude d'impact, l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, et les avis de l'autorité de l'Etat compétente en matière d'environnement joints au dossier d'enquête unique ont fait l'objet d'une publicité suffisante ;

Considérant que l'étude d'impact démontre l'absence d'incidences significatives sur les sites Natura 2000 ;

Considérant que la caractérisation de la sensibilité de l'aire d'étude, l'évaluation du projet sur les composantes de l'environnement, les mesures proposées pour supprimer, réduire ou compenser ses incidences potentielles et le dispositif de suivi retenu répondent de manière équilibrée et satisfaisante aux critères de recevabilité appréciés dans le cadre de la procédure d'évaluation environnementale prévue à l'article L.122-1 du code de l'environnement ;

Considérant que l'évaluation de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse, commune de Toulouse intègre les enjeux environnementaux ;

Considérant néanmoins que les objectifs assignés en faveur de l'adaptation au changement climatique devront trouver une traduction opérationnelle dans le règlement de la ZAC ; qu'en outre une vigilance particulière devra être apportée aux milieux naturels et aux équilibres écologiques dans la conduite des projets ultérieurs d'aménagement de l'Ile du Ramier et de valorisation des berges de la Garonne ;

- **Au regard de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Toulouse**

Considérant la régularité de l'examen conjoint des personnes associées prévu aux articles L.123-14-2 et L.121-4 du code de l'urbanisme ;

Considérant l'avis favorable rendu le 30 juin 2016 par l'assemblée délibérante de Toulouse Métropole sur le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Toulouse ;

Considérant que les mesures de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Toulouse, telles que précédemment synthétisées, n'affectent pas l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable ;

Considérant qu'elles sont nécessaires à la réalisation du projet ;

- **Au regard des résultats de la consultation du public**

Considérant que la concertation conduite par le maître d'ouvrage, en situant la participation habitante au coeur du projet dès 2008, a permis d'associer le public aux différentes étapes de son élaboration ;

Considérant que les modalités de l'enquête, par une adaptation des moyens déployés à la nature et à la consistance du projet, ont permis l'information et la participation du public ;

Considérant qu'après avoir constaté la régularité des mesures de publicité afférentes à l'enquête, relaté son déroulement, examiné les observations recueillies et pris en compte le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, le commissaire enquêteur a énuméré les considérations qui motivent le sens de ses conclusions favorables assorties en ce qui concerne l'utilité publique du projet de quatre réserves et de cinq recommandations ;

Considérant qu'en confirmant l'intérêt général de la réalisation de la ZAC Empalot-Garonne après avoir pris en considération l'étude d'impact et les avis de l'autorité environnementale et examiné les résultats de la consultation du public dont chacune des réserves et recommandations de la commission d'enquête, le conseil de Toulouse métropole s'est conformé aux prescriptions de l'article L.126-1 du code de l'environnement ;

Considérant qu'en s'engageant à conduire une étude permettant d'identifier les emprises et la valeur du foncier issu des parcelles 812 AD 99, 812 AD 100 et 812 AD 101 au regard des tantièmes de parties communes détenues par la copropriété de la Tour d'Aix, Toulouse Métropole s'est conformé aux prescriptions du commissaire enquêteur ;

Considérant que, connaissance prise des résultats de l'étude foncière précitée, le maître d'ouvrage restituera sans soulte à la copropriété de la Tour d'Aix une surface de 748 m², à la condition toutefois que l'estimation domaniale à réaliser conclut à une équivalence des valeurs des emprises foncières concernées et proposera, par ailleurs, une offre de stationnement équivalente au nombre de logements de la copropriété ;

Considérant que la parcelle 812 AD 40, propriété du SMTC, sera exclue du foncier à déclarer cessible ;

Considérant que l'erreur matérielle relevée par le commissaire enquêteur sur les conditions de circulation au droit du Passage du Centre de quartier et Passage du Mail a été corrigée ;

Considérant que le maître d'ouvrage s'est engagé à accompagner la SCI BOU-CHE-RIE dans son projet de densification de la parcelle 812 AD 27 sous réserve que soient respectées les orientations et les prescriptions de la ZAC ;

Considérant que sera proposée aux évincés une indemnisation conforme à l'estimation de France Domaine ;

Considérant que les fonctionnalités existantes de la copropriété du Paradoux seront restituées par le maître d'ouvrage ;

Considérant que le cahier des charges des cessions de la ZAC spécifiera le risque d'inondation des parkings comme les mesures de sécurité afférentes ; qu'en tout état de cause, les acquéreurs et locataires en seront informés ;

Considérant que la mise en œuvre des dispositifs de prévention et de lutte contre la délinquance et les discriminations ne relève pas de la présente décision ;

Considérant que les modifications apportées à l'opération, à l'issue de la consultation publique, n'affectent en aucune manière son économie générale ;

•Au regard du bilan de l'opération et de sa nécessité

Considérant, de ce qui précède, que les atteintes à la propriété ou aux intérêts généraux d'ordre environnemental, social ou économique ne sont pas excessives eu égard à l'intérêt collectif que présente l'opération ;

Considérant que la SEM Oppidea ne dispose pas d'une maîtrise foncière de l'ensemble de l'emprise du projet et qu'il n'existe pas d'autre possibilité rendant inutile une éventuelle expropriation ;

le caractère d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC Empalot-Garonne est justifié.

Vu pour être annexé à l'arrêté du

Toulouse, le **29** JUIL. 2016

Pour le préfet et par délégation,
le secrétaire général,

Stéphane DAGUIN

