

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

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé par DCC du 27 juin 2013
Mise à jour par arrêté de Toulouse métropole du 13 décembre 2013
Mise en compatibilité par DUP du 04 janvier 2016

Mise en compatibilité du PLU avec la ZAC de Piquepeyre par arrêté préfectoral du 24 octobre 2017

0 – Documents relatifs à la procédure

- **Arrêté de DUP**

Fenouillet
sur Canal et Garonne

aua/Toulouse
aire métropolitaine

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

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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 de Piquepeyre valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Fenouillet

Opération : ZAC de Piquepeyre
Commune de : Fenouillet
Collectivité concédante : Commune de Fenouillet
Maître d'ouvrage : Oppidea

LE PREFET DE LA REGION OCCITANIE,
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 ;

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

Vu le plan de prévention des risques d'inondation et de mouvement de terrain approuvé le 15 octobre 2007 ;

Vu le plan de prévention du risque sécheresse approuvé le 25 octobre 2010 ;

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 local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Fenouillet opposable;

Vu la délibération du conseil municipal de Fenouillet du 3 septembre 2002 ouvrant, au titre de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme et jusqu'au mois de décembre 2003, la concertation publique sur le projet d'aménagement du secteur Piquepeyre à Fenouillet et en définissant les modalités;

Vu les délibérations du conseil municipal de Fenouillet du 11 décembre 2003 approuvant le bilan de la concertation susvisée et le dossier de création de la ZAC de Piquepeyre;

Vu la délibération du conseil municipal de Fenouillet du 8 juillet 2004 approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de Piquepeyre ;

Vu la délibération du conseil municipal de Fenouillet du 12 juillet 2005 ouvrant, au titre de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme et jusqu'au mois de décembre 2016, la concertation publique sur la première modification du dossier de réalisation de la ZACde Piquepeyre ;

Vu les délibérations du conseil municipal de Fenouillet du 18 décembre 2006 approuvant le bilan de la concertation susvisée et la première modification du dossier de réalisation de la ZAC de Piquepeyre ;

Vu la délibération du conseil municipal de Fenouillet du 5 octobre 2010 ouvrant, au titre de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme et jusqu'au mois de septembre 2011, la concertation publique sur la seconde modification du dossier de réalisation de la ZAC de Piquepeyre ;

Vu la délibération du conseil municipal de Fenouillet du 20 septembre 2011 approuvant le bilan de la concertation susvisée ;

Vu les délibérations du conseil municipal de Fenouillet des 8 novembre 2011 et 26 avril 2012 approuvant la seconde modification du dossier de réalisation de la ZAC de Piquepeyre ;

Vu la délibération du conseil municipal de Fenouillet du 24 janvier 2013 désignant la SEM Oppidea comme aménageur de la ZAC de Piquepeyre ;

Vu le traité de concession d'aménagement de la ZAC de Piquepeyre signé le 18 novembre 2013 entre le maire de Fenouillet et la SEM Oppidea et modifié par avenants des 1er décembre 2015 et 12 juillet 2016;

Vu la délibération du conseil municipal de Fenouillet du 17 mars 2016 ouvrant, au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme et jusqu'au mois d'octobre 2016, la concertation publique sur la troisième modification du dossier de réalisation de la ZAC de Piquepeyre ;

Vu la délibération du conseil municipal de Fenouillet du 8 décembre 2016 approuvant le bilan de la concertation susvisée ;

Vu la délibération du conseil municipal de Fenouillet du 8 décembre 2016 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 de Piquepeyre ;

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 d'enquête préalable à l'autorisation environnementale unique au titre de la loi sur l'eau composé conformément aux dispositions de l'article R.214-6 du code de l'environnement ;
- le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Fenouillet, établi en application des articles L.153-54 à L.153-59 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 Fenouillet, jointe au dossier d'enquête unique ;

Vu les avis du service régional de l'archéologie préventive des 14 avril 2016 et 25 janvier 2017, joints au dossier d'enquête unique ;

Vu l'estimation sommaire et globale du coût des acquisitions foncières réalisée par France Domaine le 24 octobre 2016 ;

Vu les avis rendus par le président de la chambre départementale d'agriculture les 1er août et 22 décembre 2016, joints au dossier d'enquête unique ;

Vu les courriers du 2 janvier 2017 par lesquels les personnes associées ont été invitées à la réunion d'examen tenue le 19 janvier suivant 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 Fenouillet ;

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint précitée établi le 26 janvier 2017, joint au dossier d'enquête unique ;

Vu l'arrêté préfectoral du 17 mars 2017 portant ouverture de l'enquête unique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC de Piquepeyre à Fenouillet, à l'autorisation environnementale unique, au titre de l'article L. 214-3 du code de l'environnement, des mêmes travaux, à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Fenouillet et à la détermination des parcelles à déclarer cessibles ;

Vu les registres d'enquête unique déposés pendant toute la durée de la consultation, à la mairie de Fenouillet, siège de l'enquête et à Toulouse Métropole ;

Vu le rapport et les conclusions rendus le 31 août 2017 par le commissaire enquêteur sur l'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC de Piquepeyre à Fenouillet, l'autorisation environnementale unique, au titre de l'article L. 214-3 du code de l'environnement, des mêmes travaux, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Fenouillet et la détermination des parcelles à déclarer cessibles ;

Vu la délibération du 3 octobre 2017 par laquelle le conseil de Toulouse Métropole a rendu un avis sur le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Fenouillet, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint tenue le 19 janvier précédent ;

Vu la délibération du 9 octobre 2017 par laquelle le conseil municipal de Fenouillet s'est prononcé, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de la ZAC de Piquepeyre ;

Vu le courrier du 20 octobre 2017 du directeur des opérations d'Oppidea sollicitant la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC de Piquepeyre valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Fenouillet ;

Considérant que le traité de concession d'aménagement le 18 novembre 2013, modifié, 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 Piquepeyre ;

Considérant que les travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC de Piquepeyre 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 pour cause d'utilité publique et L. 122-1-1 du code de l'environnement ;

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

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 de Piquepeyre sur le territoire de la commune de Fenouillet.

Article 2 – La société Oppidea, agissant au nom et pour le compte de la commune de Fenouillet, 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.

Article 3 – La présente déclaration d'utilité publique deviendra caduque à l'expiration d'un délai de cinq 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 Fenouillet, 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 la mairie de Fenouillet 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. L'inobservation de ces mesures est passible des sanctions administratives prévues aux articles L.171-6 et suivants du code de l'environnement.

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 la mairie de Fenouillet.

Article 7 – Le maître d'ouvrage sera, par ailleurs, tenu de remédier aux éventuels dommages causés à la structure des exploitations agricoles dans les conditions définies à l'article L.122-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 8 – 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 9 – Le présent arrêté sera affiché pendant le délai minimal de deux mois au siège de Toulouse Métropole et à la mairie de Fenouillet.

Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé 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/enqueteZACpiquepeyre

Article 10 – La présente décision peut 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 11 – 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 Fenouillet, les services en charge de la police de l'environnement sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Toulouse, le 24 OCT. 2017

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

Sabine OPPILLIART

Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC de Piquepeyre, l'approbation des mesures de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Fenouillet, 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. 122-1-1 du code de l'environnement.

Ce document n'a pas pour objet de se substituer au dossier d'enquête, dont l'étude d'impact et les 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 ainsi que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences sur l'environnement dont il est acté la mise en oeuvre.

Il n'a pas plus pour objet de se substituer au bilan de la concertation publique et au rapport du commissaire enquêteur lesquels détaillent les modalités et les résultats de l'information et de la participation du public.

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

I.1 Contexte et objectifs

La ZAC de Piquepeyre, située en limite nord de la commune de Fenouillet, entend répondre aux enjeux du développement urbain en première couronne de l'agglomération toulousaine, en poursuivant les objectifs suivants :
- promouvoir la mixité sociale et urbaine en proposant 30 % de logements sociaux et une diversité de formes d'habitat : individuel, intermédiaire et collectif,
- améliorer l'accès aux équipements publics,
- favoriser l'insertion urbaine par une amélioration des liaisons inter-quartiers et une optimisation du réseau de voirie,
- intégrer les enjeux de durabilité par un traitement paysager et architectural respectueux des spatialités identitaires du site, la promotion des modes de déplacement doux et une gestion raisonnée des ressources.

I.2 Répartition du programme de la ZAC

Le programme global prévisionnel de la ZAC qui s'étend sur une emprise de 29,9 hectares en continuité avec le coeur de ville, prévoit notamment :
- l'accueil d'habitat permettant la création de quelque 630 logements sur environ 18 hectares,
- la construction d'infrastructures et de superstructures sur environ 7 hectares,
- l'intégration du bâti existant.

I.3 Descriptif des principaux aménagements projetés

➢ Les équipements d'infrastructures

Le parti d'aménagement comprend principalement :
- l'aménagement d'une place jardin au coeur du projet et d'un square à l'ouest de la ZAC,

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

- la création de voiries structurantes, de desserte et de liaisons dédiées aux modes doux ainsi que la reprise de voiries existantes,
- la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales prenant en compte la sensibilité hydraulique et le contexte hydrologique du secteur d'implantation du projet (noues végétalisées, volumes de rétention supplémentaires),
- la desserte des macro-lots ou lots à bâtir par les différents réseaux: eaux usées, eau potable, gaz, électricité, télécommunication,
- les aménagements paysagers (plantations, mobiliers urbains...).

➢ Les équipements de superstructures

Le programme des équipements publics intègre :
- la construction de 630 logements dont 30% de logements locatifs sociaux, 5 % de logements en accession sociale, 10 % de logements en coûts maîtrisés et le solde en accession libre,
- la réalisation d'un second groupe scolaire de 11 classes, d'une crèche d'environ 30 places et d'une salle polyvalente d'une superficie de près de 550 m².

I.4 Organisation opérationnelle

La commune de Fenouillet a confié la maîtrise d'ouvrage et l'aménagement de la ZAC de Piquepeyre à la société d'économie mixte Oppidea.

I.5 Coût de l'opération

Le coût prévisionnel de la ZAC de Piquepeyre s'élève, selon les valeurs en cours en novembre 2016 à 23,66 millions d'euros M€ TTC.

II Information et participation

II.1 La concertation

➢ La concertation publique

La concertation engagée par le conseil municipal de Fenouillet au titre de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme et préalablement à la création de la ZAC de Piquepeyre, a permis de consulter, dès 2003, les riverains, les propriétaires et les associations locales sur l'opportunité, les enjeux et le périmètre de l'opération.

Par suite, plusieurs phases de concertation ont été menées sur le dossier de réalisation de la ZAC et les trois modifications qui lui ont été apportées en 2005, 2010 et 2016.

Leurs bilans ne font pas apparaître d'opposition à l'opération présentée et à ses évolutions. Les remarques du public ont, en effet, montré une adhésion au projet urbain et paysager. Des attentes ont toutefois été exprimées sur la problématique des transports et déplacements et les conséquences de la réalisation de la ZAC sur le bâti existant.

➢ 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 de Piquepeyre,
- l'autorisation environnementale unique, au titre de la loi sur l'eau, des mêmes travaux,
- la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Fenouillet,
- 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 de Piquepeyre 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 publique,
- le plan de situation,
- la notice explicative
- le plan général des travaux,
- l'appréciation sommaire des dépenses,
- l'étude d'impact incluant l'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000,
- les avis réglementaires.
- la mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet.

➢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 17 mars 2017 a fait l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R.123-11 du code de l'environnement et a été notifié individuellement à chacun des propriétaires et ayants droit figurant dans l'état parcellaire. L'ouverture de la consultation publique a, en outre, fait l'objet d'une information ciblée de l'ensemble des habitants de Fenouillet.

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 37 jours entiers et consécutifs du 26 avril au 1er juin 2017 inclus au siège de Toulouse Métropole et à la mairie de Fenouillet. 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 quatre 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 11 observations écrites et 13 entretiens conduits par le commissaire enquêteur.

L'examen thématique révèle, quant à lui, des préoccupations exprimées essentiellement sur les emprises foncières du projet et les modalités d'indemnisation, les incidences des travaux projetés sur le cadre de vie des riverains et la restitution des fonctionnalités ainsi que sur les superstructures de la ZAC.

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 à la déclaration d'utilité publique de l'opération et à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Fenouillet, néanmoins assorties des réserves et recommandations suivantes :

• Sur l'utilité publique de la ZAC de Piquepeyre

Réserves :
- 1.1 « Que les riverains directement impactés soient associés à la définition des mesures et dispositifs qui seront prévus dans la phase des études des accès aux parcelles sur lesquelles sont implantées de l'habitat et des activités économiques, et que le porteur de projet poursuive la consultation des propriétaires directement impactés » ;
- 1.2 « Que des mesures en matière d'information au public et de sécurisation des lieux soient introduites par les maîtres d'ouvrage afin de limiter les inconvénients pendant la période des travaux » ;
- 1.3 « Que la synthèse de l'Etude d'impact actualisée soit complétée avec les mesures prises pour la santé publique » ;
- 1.4 « Que le secteur Nord-Est de la ZAC identifié par des déchets et odeurs de carburant fasse l'objet d'une expertise pour l'identification des désordres et pour y trouver des solutions » ;
- 1.5 « Que la pollution des eaux de la nappe identifiée dans le Sud-Est de la ZAC, fasse l'objet d'une expertise pour l'identification des désordres et y trouver des solutions » ;
- 1.6 « Que Monsieur le Maire de Fenouillet, responsable de l'eau sur sa commune, doit alerter la Police de l'eau 31 (ou tout autre autorité compétente) afin que soient mises en place des mesures visant à restreindre l'usage des eaux souterraines sur la commune ».

Recommandations :
- 1.1 « Que les travaux soient engagés en accord avec l'association locale de protection des amphibiens, pour la mise en place de mesures spécifiques appropriées à ces animaux » ;
- 1.2 « Que la mairie de Fenouillet et les élus du secteur Nord-Est de l'agglomération pèsent de tout leur poids auprès des autorités compétentes en matière de création de nouvelles voiries afin de limiter les impacts du trafic routier » ;
- 1.3 « Que la mairie de Fenouillet et les élus du secteur Nord-Est de l'agglomération pèsent de tout leur poids auprès des autorités compétentes en matière de transports en commun, pour le renforcement et la création de lignes afin de mieux desservir la ZAC de Piquepeyre » ;
- 1.4 « Que le porteur de projet puisse insister, non de façon facultative, auprès des futurs maîtres d'œuvre de la ZAC pour favoriser l'implantation des nouvelles technologies dans la construction des futurs logements ».

• Sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Toulouse

Réserves :
- 4.1 : « Que le règlement de l'OAP doit prévoir des prescriptions spécifiques pour la partie affectée par le bruit de la voie ferrée de Montauban- Toulouse, pour voie bruyante de catégorie 1, conforme à l'arrêté du 30 mai 1996 et l'arrêté du 25 avril 2003 » ;
- 4.2: « Que le porteur de projet modifie la rédaction dans le Règlement écrit , à l' article 4 de la nouvelle zone AU1, de « une étude hydrogéologique devra justifier .. » par « une étude hydrogéologique pourra être demandée pour justifier ».

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 la mairie de Fenouillet.

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/enqueteZACpiquepeyre

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

Par délibération du 9 octobre 2017, le conseil municipal de Fenouillet a confirmé l'intérêt général de la réalisation de Piqueyre 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 du commissaire enquêteur.

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 Occitanie, autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement a conclu, au terme de son avis du 15 avril 2017, que l'étude d'impact de la ZAC de Piquepeyre 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. L'autorité environnementale formule néanmoins les recommandations suivantes :
- que soit conduite une évaluation des risques sanitaires liés à la présence, au nord-est de la ZAC, d'une ancienne gravière afin de s'assurer de la compatibilité de l'usage futur des sols avec d'éventuelles pollutions,
- que toute utilisation des eaux souterraines, y compris à des fins d'arrosage, soit proscrite dans le périmètre de la ZAC et qu'il soit assuré un suivi régulier de la qualité chimique de la nappe affectée par d'anciennes activités industrielles,
- que soit envisagée une desserte en commun performante de la halte ferroviaire de Fenouillet depuis la ZAC une fois que celle-ci aura été modernisée en lien avec l'arrivée de la ligne à grande vitesse.

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 :

Sols, topographie
En phase travaux
- **Evitement** par la réalisation des déviations ou des enfouissements de réseaux préalablement aux terrassements - **Evitement** par la conduite d'une étude géotechnique en amont des travaux - **Evitement** par le modelage du sol limité au lissage du terrain naturel - **Réduction** par la limitation des mouvements de matériaux et du recours aux apports extérieurs ; le maître d'ouvrage recherchera autant que possible l'équilibre des matériaux entre les volumes de terrains déblayés et ceux remblayés

Milieux naturels (espèces, habitats, fonctionnalités écologiques)
En phase travaux
- **Evitement** par le balisage et la mise en défens d'habitats sensibles et la délimitation stricte des zones de chantier - **Evitement** par le maintien conservatoire des vieux chênes identifiés comme favorables aux insectes saproxyliques, à l'avifaune et aux chiroptères - **Evitement** par le maintien d'éléments de biodiversité : branchages, souches, troncs favorables à la

préservation de certaines espèces (refuges, fin de cycles ...)
- **Réduction** par la création et la végétalisation des noues paysagères exploitables comme corridors et comme terrains de chasse par l'herpétofaune, l'avifaune, voire les chiroptères
- **Réduction** par la restauration de la trame paysagère avec la plantation des aires de parking, le long des voiries, la création de jardins, la création et la végétalisation des noues paysagères exploitable comme corridors et comme terrains de chasse par l'herpétofaune, l'avifaune, voire les chiroptères
- **Réduction** par l'adaptation des périodes de début de travaux aux cycles biologiques des espèces
- **Réduction** par la mise en œuvre de mesures de nature à prévenir l'introduction et la prolifération des espèces invasives
- **Réduction** par la mise à disposition du personnel de chantier de matériels de piégeage des polluants

En phase d'exploitation

- **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
- **Réduction** par la mise en œuvre de mesures de nature à prévenir l'introduction et la prolifération des espèces invasives
- **Réduction** par un recours aux éclairages automatiques des espaces publics strictement dicté par des contraintes de sécurité
- **Réduction** par l'obturation des éléments de structure creux pouvant présenter des intérêts non souhaités pour la faune
- **Suivi** naturaliste à N+1, N+5, N+10 et N+15
- **Suivi** et entretien des parcelles non cédées pour éviter la colonisation par des espèces exotiques ou envahissantes
- **Suivi** par le signalement d'espèces indésirables

Gestion des sols, des eaux superficielles et des eaux souterraines

En phase travaux

- **Evitement** par la spécification, dans le dossier de consultation des entreprises, des précautions à prendre pour éviter toute pollution lors des travaux
- **Évitement** par le ravitaillement du chantier mettant en œuvre des dispositifs de sécurité
- **Évitement** par l'implantation des aires de chantier et des zones de dépôt et de stockage en zones ou bacs étanches et éloignés des zones sensibles
- **Réduction** par la mise en place d'un dispositif et de mesures de confinement, d'alerte et d'intervention en cas de pollution accidentelle
- **Évitement** par l'interdiction des pompages et des rejets
- **Suivi** de l'efficacité des mesures projetées selon les prescriptions de l'arrêté préfectoral portant autorisation, au titre de l'article L.214-3 des travaux projetés

En phase d'exploitation

- **Évitement** par l'interdiction des pompages dans la nappe
- **Réduction** par la maîtrise quantitative et qualitative des eaux de ruissellement par un dispositif d'infiltration prévoyant l'aménagement de collecteurs et de noues enherbées
- **Suivi** de l'efficacité des mesures projetées selon les prescriptions de l'arrêté préfectoral portant autorisation, au titre de l'article L.214-3 des travaux projetés

Alimentation en eau potable et défense incendie

- **Réduction** par la réalisation d'un réseau d'alimentation en eau potable déployé sur la ZAC de façon quantitative et qualitative
- **Réduction** par la mise en place de dispositif de défense incendie conforme à la réglementation
- **Réduction** par l'incitation à la mise en place de dispositifs de réduction de consommation d'eau dans les opérations de construction

Prise en compte des risques naturels

- **Evitement** par la réalisation des travaux dans les zones exposées au risque d'inondation en dehors des

périodes de crues
- **Evitement** par l'adaptation des techniques de construction aux risques d'inondation et de retrait-gonflement des argiles
- **Réduction** par la limitation, hors aménagement de certains bâtiments, de la hauteur des remblais à une dizaine de centimètres

Agriculture

- **Réduction,** en phase chantier, par des mesures de gestion visant à préserver l'exploitation des parcelles agricoles avant la réalisation effective de chaque lot
- **Suivi** par la poursuite des échanges avec les exploitants agricoles et les propriétaires pour préciser les impacts du projet, les modalités de restitution des fonctionnalités et les mesures d'indemnisation

Paysage et patrimoine

- **Réduction** par l'aménagement de traverses paysagères
- **Réduction** par la mise en œuvre d'une stratégie d'incorporation des vieux arbres existants
- **Réduction** par l'aménagement paysager des aires de stationnement, des abords de voirie, du dispositif de gestion des eaux pluviales et la plantation d'arbres dans les jardins particuliers
- **Réduction** par l'adaptation de la graduation du bâti aux entités paysagères existantes
- **Réduction** par la maîtrise de la qualité architecturale des constructions par l'insertion de prescriptions adaptées dans l'orientation d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme et les cahiers des charges de cession de terrains de la ZAC
- **Réduction** par la conduite d'opérations de sauvetage en cas de découverte de sites et/ou vestiges archéologiques en phase travaux
- **Suivi** par la réalisation d'une mission de conseil et de suivi architectural, urbain et paysager

Utilisation rationnelle de l'énergie et adaptation au changement climatique

- **Réduction** par le développement de pistes cyclables et de chemins piétonniers
- **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 et à l'aménagement de dispositifs favorables aux véhicules propres
- **Réduction** par l'amélioration des modalités de raccordement de la ZAC aux réseaux, routier et ferroviaire, de transports en commun
- **Réduction** par la limitation des vitesses à 30 km/h sur toutes les voies de la ZAC
- **Réduction** par la recherche de la sobriété et de la mutualisation énergétiques, la promotion des énergies renouvelables, le recours aux apports solaires passifs
- **Réduction** par la promotion des dispositifs ou démarches environnementales dans les opérations de construction : végétalisation des toitures, matériaux à faible énergie grise..etc
- **Réduction** par la limitation de l'éclairage et de la pollution lumineuse

Santé, bruit, qualité de l'air

- **Evitement** par l'interdiction de consommer directement les eaux souterraines polluées
- **Evitement** par la conduite d'un diagnostic des sites et sols pollués et d'une évaluation des risques sanitaires sur le site de l'ancienne gravière
- **Evitement** en proscrivant l'implantation d'établissements sensibles à proximité des ouvrages électriques
- **Réduction** des circulations motorisées par la hiérarchisation du réseau de voirie et le développement des cheminements doux
- **Réduction** par la protection acoustique des habitations exposées au bruit notamment au droit de la voie ferrée
- **Suivi** par la réalisation d'une campagne acoustique afin de vérifier le respect des seuils réglementaires tous les cinq ans et sur l'ensemble de la durée du projet
- **Suivi** régulier de la qualité chimique des eaux souterraines selon le protocole établi par les services en charge de la police de l'eau

Gestion des déchets
En phase travaux
- **Evitement** des zones à fort enjeux environnementaux (zones d'intérêt écologique, zones inondables…) pour le stockage temporaire des matériaux excavés - **Réduction** par la traçabilité des déchets et des matériaux dangereux - **Réduction** par la limitation des déchets à la source - **Réduction** par l'installation d'équipement de rétention adaptés - **Réduction** par la mise en place de containers au droit des postes de travail et du tri sélectif - **Réduction** par la remise en état du site en fin de travaux - **Suivi** des bordereaux d'élimination des déchets
En phase d'exploitation
- **Réduction** par l'aménagement de points d'apports volontaires et d'équipements de stockage adaptés au tri sélectif

Cadre de vie en phase chantier
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 : - **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, tenue d'un registre de chantier, dispositifs de médiation individuelle - **Suivi** des travaux aux moyens de rapports périodiques et d'un bilan de fin de chantier

Les bilans du suivi des effets du projet sur l'environnement devront être transmis au préfet de département lequel pourra envisager une poursuite et/ou une amélioration du dispositif retenu. Les bilans du suivi des effets du projet sur la santé publique devront par ailleurs être transmis au délégué départemental de l'agence régionale de santé.

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

La mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie a relevé, en conclusion de son avis du 24 avril 2017, que les incidences des évolutions du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Fenouillet, emporteront un niveau d'impact résiduel faible sur l'environnement. Elle suggère néanmoins :
- que le règlement de la zone AU1 du plan local d'urbanisme ou l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) mentionne explicitement une interdiction d'arrosage pour prévenir tout risque pour la santé humaine lié à la pollution des eaux souterraines,
-que l'OAP précise la partie de la ZAC affectée par le bruit de la voie ferrée Montauban-Toulouse, dans laquelle les bâtiments devront faire l'objet d'une isolation acoustique conforme aux arrêtés des 30 mai 1996 et 25 avril 2003.

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

Conformément aux dispositions des articles L.153-57 et R.153-14 du code l'urbanisme, le conseil de de Toulouse Métropole a été invité 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 19 janvier 2017.

Par délibération du 3 octobre suivant, le conseil métropolitain a rendu un avis favorable à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Fenouillet.

Connaissance prise de cet avis et des résultats de la consultation du public dont le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, sont approuvées, dans le cadre de la présente mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Fenouillet, les modifications suivantes :

Rapport de présentation
- Justification des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du PLU - Actualisation des incidences prévisibles de la mise en œuvre de la mise en compatibilité du PLU sur l'environnement
Orientation d'aménagement et de programmation
- Introduction d'une nouvelle OAP afin de décliner les principes d'accès et de desserte, d'aménagement paysager et de mixité urbaine et sociale
Document graphique du règlement
- Création sur l'emprise de la ZAC d'un nouveau secteur AU1 au lieu et place du secteur AU0 - Suppression d'espaces boisés classés surfaciques - Introduction d'espaces boisés classés symboles pour la protection de six arbres remarquables
Règlement écrit
- Modification de l'article 5 applicable à l'ensemble du territoire communal par l'insertion de dispositions utiles à la protection des arbres remarquables - Création d'un règlement pour la nouvelle zone AU1 - Modification de l'article 4 de la nouvelle zone AU1 : remplacement de «une étude hydrogéologique devra justifier .. » par « une étude hydrogéologique pourra être demandée pour justifier.. »
Annexes
- Insertion du périmètre de la ZAC

V <u>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 Fenouillet</u>

•Au regard de sa finalité et de sa consistance

Considérant que le parti d'aménagement de la ZAC de Piquepeyre intègre les enjeux liés à la satisfaction des besoins sociétaux et à la prise en compte des préoccupations environnementales ;

Considérant, en effet, que la ZAC de Piquepeyre, par la création d'un nouveau quartier à vocation principale d'habitat, contribuera à accroître la capacité d'accueil de la croissance démographique de l'agglomération toulousaine;

Considérant que la réalisation d'habitats groupés, de petits collectifs et de maisons individuelles et la programmation de logements sociaux favorisera l'équilibre et la diversité du parc immobilier sur le territoire communal au demeurant fortement contraint par les risques naturels et technologiques;

Considérant que le traitement des formes urbaines et des espaces publics, selon les principes de densité graduée et maîtrisée et d'intégration du bâti et des équipements existants, permettra d'insérer le nouveau quartier aux spatialités identitaires du site;

Considérant qu'il est projeté un phasage progressif des opérations afin d'adapter le développement de la commune aux capacités d'accueil des nouvelles populations;

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

Considérant que, par la conservation du patrimoine arboré et la végétalisation des espaces publics et privés, le carnet paysager retenu favorisera la biodiversité comme la qualité du cadre de vie;

Considérant que la hiérarchisation du réseau de voirie et la réalisation d'une desserte dédiée à l'ensemble des mobilités garantira la multimodalité du trafic; qu'en outre sont préservées les possibilités d'une desserte plus ambitieuse de la ZAC par les transports en commun;

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 les orientations positives affichées dans la valorisation des énergies renouvelables et l'adaptation au changement climatique;

Considérant que le dispositif de collecte et de rétention prend en compte la sensibilité hydraulique et le contexte hydrologique du secteur d'implantation de la ZAC ;

Considérant les dispositions envisagées préserver le cadre de vie des riverains en phase chantier ;

•Au regard de sa conformité aux documents de planification

Considérant que la ZAC de Piquepeyre 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 qu'en intégrant, dès la conception de l'opération, 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;

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 de l'évaluation environnementale

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

Considérant que les recommandations des autorités environnementales, reprises par la commissaire enquêteur dans ses conclusions, trouveront une réponse dans les développements dédiés, ci-après, à la prise en compte des résultats de la participation du public;

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

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 3 octobre 2017 par l'assemblée délibérante de Toulouse Métropole sur le projet de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Fenouilet ;

Considérant que le rapport de présentation est conforme aux attendus de l'article R.151-3 du code de l'urbanisme ;

Considérant que les mesures de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Fenouillet, 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 intégrant le principe de la participation habitante à la conception du projet, a associé 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 six réserves et de quatre recommandations et, pour ce si relève de la procédure de mise en compatibilité, de deux réserves ;

Considérant qu'en confirmant l'intérêt général de la réalisation de la ZAC de Piquepeyre 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 du commissaire enquêteur, le conseil municipal de Fenouillet s'est conformé aux prescriptions de l'article L.126-1 du code de l'environnement;

Considérant que la poursuite, par un prestataire foncier spécialisé, des mesures d'information et d'accompagnement individuels initiées par l'aménageur et les dispositions retenues dans l'étude d'impact pour réduire les effets du projet sur la cadre de vie en phase travaux répondent aux réserves formulées par le commissaire enquêteur sur la prise en compte des intérêts des riverains; que, par ailleurs, le maître d'ouvrage est soumis à l'obligation générale de restitution des fonctionnalités;

Considérant que la synthèse de l'étude d'impact a intégré les mesures de réduction des incidences des travaux envisagés sur la santé;

Considérant que la conduite d'une étude de pollution du site de l'ancienne gravière sise au nord-est de la ZAC assortie d'une évaluation des risques sanitaires figure explicitement dans la séquence d'atténuation des effets de l'opération sur l'environnement qu'Oppidea est tenu de mettre en oeuvre en application de la présente décision;

Considérant que le document d'incidences du dossier établi en application de l'article L.214-3 du code de l'environnement prévoit un protocole pluriannuel de prélèvements et d'analyses de la qualité chimique des eaux souterraines au droit des six piézomètres équipés en 2014;

Considérant qu'il n'appartient pas à l'orientation d'aménagement et de programmation ou au règlement du plan local d'urbanisme d'encadrer l'usage de l'eau mais que toutefois seront instituées des servitudes d'utilité publique proscrivant la consommation directe des eaux souterraines affectées par l'activité industrielle de la société SOFERTI ;

Considérant qu'il n'appartient pas à l'orientation d'aménagement et de programmation de comporter des dispositions spécifiques au secteur de la ZAC affecté par le bruit de la ligne ferroviaire Toulouse-Montauban mais que néanmoins le règlement écrit et graphique du plan local d'urbanisme prend en compte les exigences d'isolement acoustique posées par l'arrêté préfectoral du 18 juillet 2006 relatif au classement sonore des infrastructures terrestres de transport;

Considérant que, nonobstant l'absence d'effets du projet sur l'habitat des amphibiens le maître d'ouvrage, se rapprochera de l'association locale de protection de cette espèce faunistique afin d'envisager toutes dispositions utiles à sa préservation;

Considérant que la mairie de Fenouillet s'est engagée à intervenir auprès de Toulouse Métropole et du syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération toulousaine afin que soit confortée la desserte de la ZAC et que soit notamment assurée, à l'horizon 2019, une connexion avec la ligne de transport en commun Lineo 10;

Considérant que les résultats de l'étude de faisabilité d'approvisionnement énergétique du projet par la géothermie, la biomasse et le photovoltaïque et les démarches environnementales dans les opérations de constructions seront intégrés au cahier général des prescriptions de la ZAC et aux fiches de lot;

Considérant que pour se conformer aux prescriptions du commissaire enquêteur l'article 4 du règlement de la nouvelle zone AU1 a été modifié;

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

Considérant, de ce qui précède, que les atteintes à la propriété ou aux enjeux publics d'ordre environnemental, social ou économique ne sont pas excessives eu égard à l'intérêt général 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 de Piquepeyre à Fenouillet est justifié.

Vu pour être annexé à l'arrêté du 24 OCT. 2017

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

Sabine OPPILLIART