

Seilh

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

Plan Local d'Urbanisme

- PLU approuvé le 29 septembre 2005
- Mise à jour du 25 février 2008
- Modification du 11 octobre 2012
- 1ère modification simplifiée du 7 novembre 2013
- Mise en compatibilité du 29 septembre 2015

ZAC LAUBIS

Mise en Compatibilité du PLU par arrêté préfectoral du 20/03/2018

0 - Documents relatifs à la procédure

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MAIRIE DE SEILH

aua/Toulouse aire urbaine

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

toulouse métropole

Conseil de la Métropole du 30 juin 2016
Espaces Vanel - Arche Marengo - Toulouse
Extrait du registre des délibérations

REÇU
le 08 JUIL. 2016
PREFECTURE de la Hte-GARONNE

Délibération n°DEL-16-0194

ZAC Laubis (Seilh) : validation du dossier d'enquête unique

L'an deux mille seize le jeudi trente juin à neuf heures, sous la présidence de Jean-Luc MOUDENC, Président, le Conseil s'est réuni à Espaces Vanel - Arche Marengo - Toulouse.

Participants

Afférents au Conseil :	134
Présents :	106
Procurations :	27
Date de convocation :	24 juin 2016

Présents

Aucamville	Mme Roseline ARMENGAUD
Aussonne	Mme Lysiane MAUREL, M. Francis SANCHEZ
Balma	M. Laurent MERIC, M. Vincent TERRAIL-NOVES
Beaupuy	M. Maurice GRENIER
Blagnac	M. Joseph CARLES, Mme Monique COMBES, M. Bernard KELLER, Mme Danielle PEREZ
Brax	M. François LEPINEUX
Bruguières	M. Philippe PLANTADE
Castelginest	M. Grégoire CARNEIRO, Mme Béatrice URSULE
Colomiers	M. Michel ALVINERIE, M. Patrick JIMENA, M. Damien LABORDE, M. Guy LAURENT, Mme Elisabeth MAALEM, Mme Josiane MOURGUE, Mme Karine TRAVAL-MICHELET
Cornebarrieu	M. Daniel DEL COL
Cugnaux	M. Michel AUJOULAT, M. Philippe GUERIN, Mme Pascale LABORDE
Drémil-Lafage	Mme Ida RUSSO
Fenouillet	M. Gilles BROQUERE
Flourens	Mme Corinne VIGNON ESTEBAN
Gagnac	M. Michel SIMON
Gratentour	M. Patrick DELPECH
Launaguet	Mme Aline FOLTRAN, M. Michel ROUGE
Lespinasse	M. Bernard SANCE
L'Union	Mme Nadine MAURIN, Mme Nathalie SIMON-LABRIC
Mondonville	M. Edmond DESCLAUX
Mondouzil	M. Robert MEDINA
Mons	Mme Véronique DOITTAU
Pibrac	Mme Anne BORRIELLO, M. Bruno COSTES
Quint-Fonsegrives	M. Bernard SOLERA
Saint-Jean	M. Michel FRANCES
Saint-Orens	M. Marc DEL BORRELLO
Seilh	M. Jean-Louis MIEGEVILLE
Toulouse	M. Christophe ALVES, M. Olivier ARSAC, M. Franck BIASOTTO, Mme Michèle BLEUSE, Mme Charlotte BOUDARD PIERRON, M. Maxime BOYER, M. Frédéric BRASILES, M. François BRIANCON, M. Sacha BRIAND, M. Joël CARREIRAS, Mme Marie-Pierre CHAUMETTE, M. François CHOLLET, M. Pierre COHEN, Mme Hélène COSTES-DANDURAND, Mme Martine CROQUETTE, M. Romain CUJIVES, M. Jean-Claude DARDELET, Mme Vincentella DE COMARMOND,

	M. Henri DE LAGOUTINE, M. Jean-Baptiste DE SCORRAILLE, Mme Ghislaine DELMOND, Mme Monique DURRIEU, Mme Christine ESCOULAN, Mme Julie ESCUDIER, M. Régis GODEC, M. Francis GRASS, M. Samir HAJIJE, Mme Isabelle HARDY, Mme Laurence KATZENMAYER, M. Pierre LACAZE, Mme Florie LACROIX, M. Jean-Luc LAGLEIZE, M. Djillali LAHIANI, Mme Annette LAIGNEAU, M. Jean-Michel LATTES, Mme Marthe MARTI, M. Antoine MAURICE, Mme Marie-Hélène MAYEUX-BOUCHARD, Mme Brigitte MICOULEAU, Mme Nicole MIQUEL-BELAUD, M. Jean-Luc MOUDENC, Mme Dorothée NAON, Mme Evelyne NGBANDA OTTO, Mme Cécile RAMOS, M. Jean-Louis REULAND, M. Daniel ROUGE, Mme Sylvie ROUILLON VALDIGUIE, M. Bertrand SERP, Mme Martine SUSSET, Mme Claude TOUCHEFEU, Mme Elisabeth TOUTUT-PICARD, M. Pierre TRAUTMANN, Mme Gisèle VERNIOL, Mme Jacqueline WINNEPENNINCKX-KIESER, M. Aviv ZONABEND
Tournefeuille	Mme Mireille ABBAL, M. Patrick BEISSEL, Mme Danielle BUYS, M. Claude RAYNAL, M. Jacques TOMASI
Villeneuve-Tolosane	Mme Martine BERGES, M. Dominique COQUART

Conseillers ayant donné pouvoir

	Pouvoir à
Mme Brigitte CALVET	Dominique COQUART
M. Gérard ANDRE	Patrick DELPECH
Mme Sophie LAMANT	Vincent TERRAIL-NOVES
M. Patrice RODRIGUES	Claude RAYNAL
M. Arnaud SIMION	Karine TRAVAL-MICHELET
Mme Dominique BOISSON	Daniel DEL COL
M. Robert GRIMAUD	Michel ROUGE
M. Marc PERE	François LEPINEUX
M. Jacques SEBI	Aline FOLTRAN
M. Jacques DIFFIS	Robert MEDINA
M. Raymond-Roger STRAMARE	Jean-Louis MIEGEVILLE
Mme Marie-Dominique VEZIAN	Michel FRANCES
M. Thierry FOURCASSIER	Gilles BROQUERE
Mme Dominique FAURE	Bernard SOLERA
Mme Laurence ARRIBAGE	Christophe ALVES
M. Jean-Marc BARES-CRESCENCE	Pierre LACAZE
Mme Sophia BELKACEM GONZALEZ DE CANALES	Franck BIASOTTO
Mme Catherine BLANC	Maxime BOYER
M. Jean-Jacques BOLZAN	Sacha BRIAND
Mme Marie DEQUE	Christine ESCOULAN
M. Emilion ESNAULT	Bertrand SERP
M. Pierre ESPLUGAS-LABATUT	Francis GRASS
Mme Marie-Jeanne FOUQUE	Pierre TRAUTMANN
M. Laurent LESGOURGUES	Julie ESCUDIER
M. Romuald PAGNUCCO	Marthe MARTI
Mme Françoise RONCATO	Evelyne NGBANDA OTTO
M. Daniel FOURMY	Monique DURRIEU

Conseillers excusés

Blagnac	M. Bernard LOUMAGNE

Délibération n° DEL-16-0194

ZAC Laubis (Seilh) : validation du dossier d'enquête unique

Exposé

En 2008, le secteur de Laubis, situé au sud de la commune de Seilh, faisait l'objet de l'engagement d'une réflexion dans le cadre de la Xème session du concours EUROPAN. Par délibération du 09 avril 2010, la Communauté Urbaine Toulouse Métropole reconnaissait d'intérêt communautaire ce secteur, comprenant une surface de 12,72 hectares, en vue de la création d'une ZAC mixte à dominante d'habitat.

L'ouverture de la concertation préalable à la création de la ZAC a été lancée par délibération du 28 juin 2012, dont le bilan a été présenté au Conseil de Communauté du 20 décembre 2012. La mise en œuvre de la ZAC Laubis a été concédée à OPPIDEA en décembre 2013.

Une seconde phase de concertation, préalable à la réalisation de la ZAC Laubis et intégrant les réajustements du projet, a été ouverte le 14 décembre 2015 et s'est achevée le 15 janvier 2016. Deux contributions ont été inscrites dans le registre mis à disposition du public, n'exprimant pas d'opposition particulière à la mise en œuvre du projet de la ZAC Laubis. Le bilan de cette seconde phase de concertation a donc été approuvé par délibération le 18 février 2016.

Pour assurer la mise en œuvre réglementaire et opérationnelle de l'opération d'aménagement du quartier Laubis, plusieurs procédures sont soumises à l'enquête publique :

- l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique
- l'enquête parcellaire
- la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole-Commune de Seilh

Conformément à l'article R. 214-32 du Code de l'Environnement, le Dossier Loi sur l'Eau est soumis au régime de la déclaration et ne fait donc pas l'objet d'une enquête publique.

Depuis la réforme des enquêtes publiques issue du Grenelle II (loi n°2010-788 du 12 juillet 2010) ainsi que le décret en Conseil d'État n°2011-2018 du 29 décembre 2011, il a été décidé, par souci de simplification et de transparence de l'action publique, de procéder à une enquête publique unique, comportant les trois objets ci-dessus, pilotée par la préfecture.

Le dossier d'enquête unique a été élaboré par OPPIDEA, aménageur de la ZAC Laubis, en cohérence avec son concédant, et dans le respect des prescriptions des partenaires associés au projet.

Les trois procédures suivantes, détaillées ci-dessous, constituent les trois objets de l'enquête publique unique :

1. La Déclaration d'Utilité Publique (DUP) du projet permet de justifier l'utilité publique de l'aménagement de la ZAC Laubis. Le dossier de DUP, outre la notice générale de présentation du projet, comprend également le complément à l'étude d'impact et les mesures compensatoires associées au projet urbain.

2. L'enquête parcellaire détaille l'ensemble des parcelles et des emprises foncières que l'aménageur souhaite acquérir, car elles sont indispensables à la mise en œuvre du projet global. Le relevé cadastral, ainsi que l'identification des propriétaires impactés font partie du diagnostic foncier.

3. En termes d'urbanisme réglementaire, une mise en comptabilité du Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole-Commune de Seilh est nécessaire pour permettre la faisabilité et la constructibilité du projet. La traduction réglementaire du projet est détaillée dans le règlement écrit, les pièces graphiques, et le zonage, qui précisent les implantations et les caractéristiques du bâti autorisé. Une Orientation d'Aménagement complète les pièces du Plan Local d'Urbanisme. De légères modifications pour la ZAC de Laubis sont à transcrire dans le PADD au regard de l'évolution du contexte du secteur Laubis. L'étude urbaine réalisée spécifiquement sur l'entrée de ville, au titre de l'amendement Dupont (article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme) permet de justifier un retrait de 18 mètres minimum de l'axe de la RD2 dans le secteur AUL.

Il est donc proposé d'approuver le dossier d'enquête unique, et d'autoriser l'aménageur OPPIDEA à solliciter, auprès de Monsieur le Préfet la mise en œuvre des procédures et l'ouverture de cette enquête unique.

Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu la Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010, portant engagement national pour l'environnement, dite « Loi Grenelle II »,

Vu le décret en Conseil d'État n°2010-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement,

Vu l'article R. 214-32 du Code de l'Environnement,

Vu l' article L.111-1.4 du Code de l'Urbanisme,
Vu la délibération du 09 avril 2010, reconnaissant l'intérêt communautaire du projet Laubis, sur la commune de Seilh,

Vu la délibération du 28 juin 2012, approuvant les objectifs de l'opération d'aménagement du quartier Laubis et engageant la phase de concertation,

Vu la délibération du 20 décembre 2012 approuvant le bilan de concertation préalable à la création de la ZAC Laubis,

Vu la délibération du 14 février 2013 autorisant la création de la ZAC Laubis, à Seilh,

Vu la délibération du 18 février 2016, approuvant le bilan complémentaire et définitif de la concertation,

Vu l'avis favorable de la Commission Aménagement et Politique foncière du 2 juin 2016,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1
D'approuver le Dossier d'Enquête Unique annexé à la présente délibération.

Article 2
D'autoriser l'aménageur OPPIDEA à solliciter auprès de Monsieur le Préfet la mise en œuvre des procédures (enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique au profit d'OPPIDEA, enquête parcellaire, mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme) relatives à la ZAC Laubis à Seilh, soumises à enquête publique unique.

Article 3
D'autoriser l'aménageur OPPIDEA à demander auprès de Monsieur le Préfet l'ouverture de l'enquête publique unique préalable à la délivrance des autorisations nécessaires au dossier de réalisation de la ZAC Laubis.

Article 4
D'affecter les crédits nécessaires au bon déroulement de l'enquête publique unique.

Article 5
D'autoriser Monsieur le Président à signer tout acte et document en relation avec cette opération.

Article 6
La présente délibération sera consultable au siège de Toulouse Métropole aux heures habituelles d'ouverture pendant une durée d'un mois.

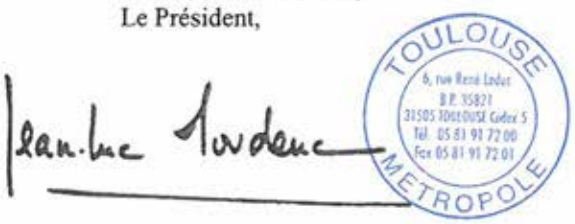
Résultat du vote :

Pour	133
Contre	0
Abstentions	0
Non participation au vote	0



Publiée par affichage le 06 JUIL. 2016
Reçue à la Préfecture le 08 JUIL. 2016

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures,
Pour extrait conforme,
Le Président,



Jean-Luc MOUDENC

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Préfecture
Directions des relations
avec les collectivités locales
Bureau de l'aménagement commercial
et de l'utilité publique

Réunion d'examen conjoint préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC Laubis valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Seilh

Mardi 16 mai 2017
Préfecture de la Haute-Garonne

Procès- verbal

Le mardi 16 mai 2017 à 14h30, s'est tenue à la préfecture, sous la présidence de Mme Martine Bontempi, directrice des relations avec les collectivités locales, la réunion d'examen conjoint préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC Laubis sur le territoire de la commune de Seilh valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Seilh.

Etaient présents :
- Mme Line Malric, conseillère départementale de la Haute-Garonne,
- M. Guy Lozano, maire de Seilh,
- M. Christian schwenzfeier, conseiller municipal de la mairie de Seilh,
- Mme Lucie Tournier, chef de projet à Oppidea,
- M. Vincent Toulza, responsable du service territorial opérationnel ouest à la direction des opérations d'aménagement de Toulouse Métropole,
- Mme Emmanuelle Giroux, chef de projet à la direction des opérations d'aménagement de Toulouse Métropole,
- Mme Virginie Guiral, chargée d'études au service de la réglementation urbaine de Toulouse Métropole
- Mme Nathalie Fauquembergue, représentant le bureau d'étude Capterre, en charge de l'actualisation de l'étude d'impact,
- M. Vincent Agusti, urbaniste et maître d'oeuvre des espaces publics de la ZAC Laubis, société AR357,
- M. Hervé Ambal, urbaniste et maître d'oeuvre des espaces publics de la ZAC Laubis, société AR357,
- M. Philippe Berdeil, maître d'oeuvre des espaces publics de la ZAC Laubis, société 2AU,
- M. Hubert Prié, représentant le directeur général Transport et Infrastructures Gaz France,
- M. Alexis Palmier, responsable du pôle territorial nord de la direction départemental des territoires,
- Mme Geneviève Gay, représentant le délégué départemental de l'agence régionale de santé,
- Mme Françoise Haeffelin, bureau de l'aménagement commercial et des procédures d'utilité publique de la préfecture.

Etaient excusés :
- Mme la présidente du conseil régional,
- M. le président du syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération toulousaine,
- M. le président de la chambre d'agriculture,
- M. le président de la chambre de métiers et de l'artisanat,
- M. le directeur régional de Réseau de Transport d'Electricité.

La présidente ouvre la séance au cours de laquelle ont été successivement examinés les points suivants :
- exposé du contexte réglementaire,
- présentation du projet de ZAC Laubis et des mesures envisagées pour mettre en compatibilité le plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Seilh,
- observations des participants.

Il est relevé que sont joints en annexe du présent procès-verbal les avis écrits :
- du syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération toulousaine,
- de la chambre d'agriculture,
- de Transport et Infrastructures Gaz France.

EXPOSE DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La société d'économie mixte Oppidea a sollicité l'ouverture d'une enquête environnementale préalable à l'examen des décisions d'autorisation ou d'approbation nécessaires à la réalisation de la ZAC Laubis sur le territoire de la commune de Seilh.

Le montage juridique de l'opération, soumise à étude d'impact, prévoit l'ouverture d'une consultation unique portant sur :
- l'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC,
- la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Seilh,
- la détermination des parcelles à déclarer cessibles et la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées.

I.1 La procédure de mise en compatibilité

Conformément à l'article L.153-54 du code de l'urbanisme, une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L.300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu' à la double condition suivante :
1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;
2°Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées

I.2 La réunion d'examen conjoint

En application de l'article R.153-13 du code précité, l'examen conjoint doit avoir lieu avant l'ouverture de l'enquête publique qui se tiendra avant la fin du premier semestre 2017.

Ont été conviés à cette séance les services et organismes prévus aux articles L.132-7 et L. 132-9 du même code et les services associés en application du principe général d'association et de concertation:
⇨ les services de l'Etat et les organismes associés concernés,
- les services de l'Etat concernés : DREAL, DDT, ARS, DRAC, STAP, DCS
- les gestionnaires de réseaux : RTE, TIGF,
⇨ les collectivités territoriales et les intercommunalités,
- les maires de Seilh et de Beauzelle,
- la présidente du conseil régional,
- le président du conseil général,
- le président du syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération toulousaine,
- le président du syndicat mixte en charge du SCOT de la grande agglomération toulousaine,
- le président de Toulouse Métropole
⇨ le pétitionnaire,
-le directeur général d'Oppidea,
⇨ les présidents des chambres consulaires.

I.3 Les suites de la procédure

Une fois l'enquête publique achevée, l'assemblée délibérante de Toulouse Métropole disposera d'un délai de deux mois pour émettre son avis sur :
- le dossier de mise en compatibilité, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête,
- le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur,
- le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint.

S'il ne s'est pas prononcé dans ce délai, son avis sera réputé favorable.

La déclaration d'utilité publique susceptible d'être adoptée emportera approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Seilh.

PRESENTATION DE L'OPERATION ET DES MESURES DE MISE EN COMPATIBILITE ENVISAGEES

laubis
quartier de vie

Réunion 16/05/2017

ZAC LAUBIS

Réunion d'examen conjoint

Mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, Commune de Seilh

toulouse métropole

MAIRIE DE SEILH

oppidea
SEM d'aménagement Toulouse Metropole

ORDRE DU JOUR

1. **Préambule**

2. **Présentation de la ZAC LAUBIS**

3. **Présentation du dossier de mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole - commune de Seilh, avec le projet de la ZAC**

laubis
quartier de vie

1. Préambule

Contexte urbain



COMMUNE DE SEILH

- 3176 habitants (2013) – 620 hect.
- Commune de 2ème couronne
- Développement le long de la RD2
- Plusieurs petites centralités
  - Cœur de village
  - Golf
  - Quartier des tricheries

TOULOUSE METROPOLE ET LA ZAC LAUBIS

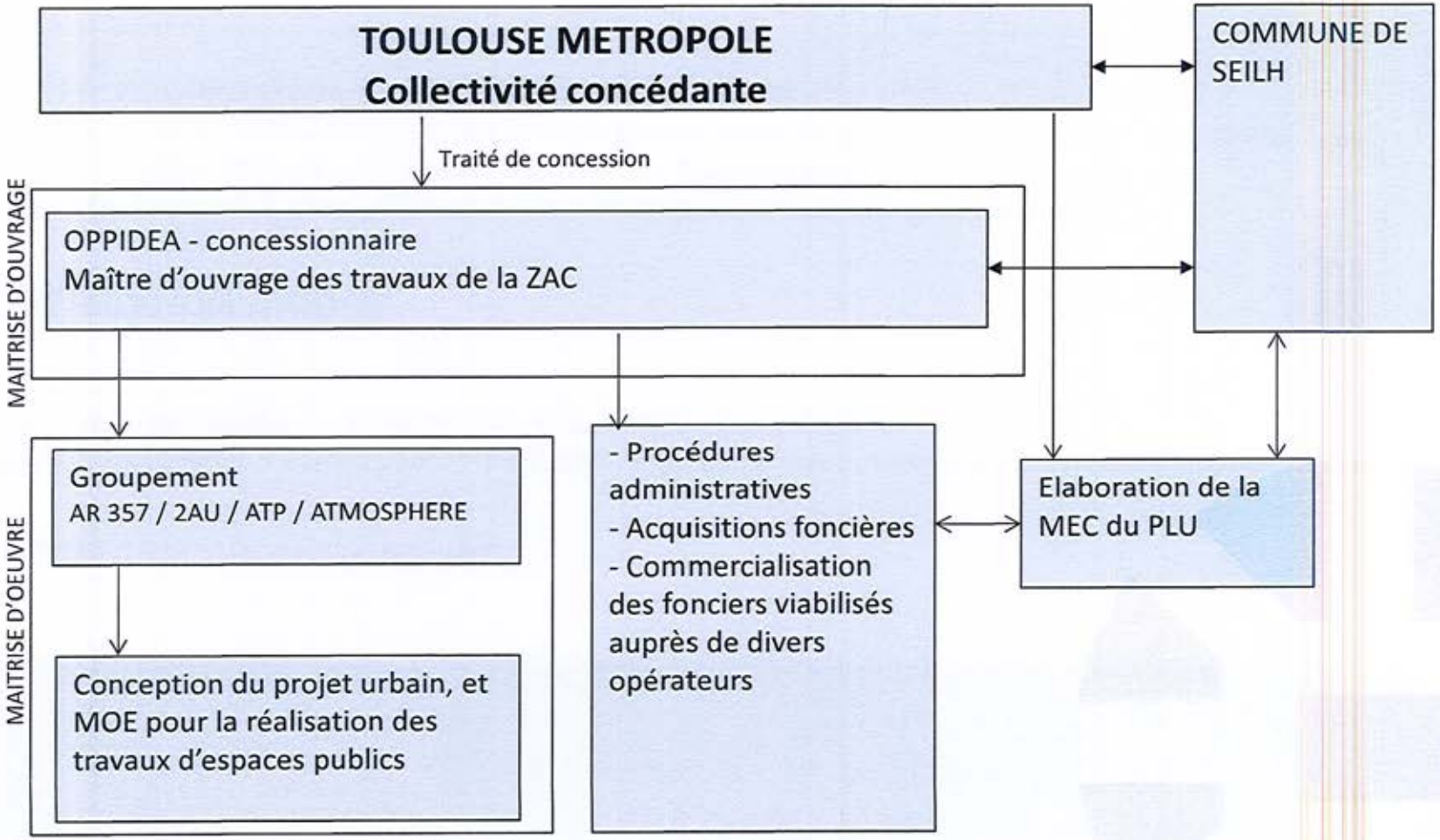
- Située à l'entrée Sud de la commune en dent creuse, entre deux extensions d'urbanisation
- Dans le périmètre de la « Ville intense » (SCoT)
- A proximité immédiate du projet du PEX et de la « Porte Métropolitaine Internationale » du Nord-Ouest de l'agglomération

Positionnement stratégique :

→ **à l échelle de la commune**

→ **à l'échelle de la Métropole**

Organigramme de projet



Cadre règlementaire

ENQUETE ENVIRONNEMENTALE

OPPIDEA Aménageur a sollicité l'ouverture d'une enquête environnementale, préalable à la délivrance des autorisations des décision d'autorisation / approbation nécessaire à la réalisation de la ZAC

CONSULTATION UNIQUE

Le montage juridique prévoir l'ouverture d'une consultation unique portant sur 3 OBJETS :

1. L'utilité publique des travaux nécessaire à la réalisation des travaux de la ZAC
2. La mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole , commune de Seilh
3. La détermination des parcelles à déclarer cessibles

Cadre règlementaire

REUNION D'EXAMEN CONJOINT : 16 mai 2017

- En application des prescriptions des articles du Code de l'Urbanisme
- Liste des personnes associées :

Services de l'Etat et organismes divers et associés	- Monsieur le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement - Mme la directrice générale de l'agence régionale de santé - Monsieur le chef du service territorial de l'architecture et du patrimoine - Monsieur le directeur régional des affaires culturelles - Monsieur le directeur départemental des territoires de la Haute-Garonne - Monsieur le directeur départemental de la cohésion sociale - Monsieur le directeur régional du Réseau de Transport d'Electricité - Madame la directrice générale de Total Infrastructures Gaz France
Collectivités territoriales et intercommunalités	- Monsieur le maire de Seilh - Monsieur le maire de Beauzelle - Madame la président du conseil régional - Monsieur le président du conseil départemental - Monsieur le président de Toulouse Métropole - Monsieur le président du syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération toulousaine - Monsieur le président du syndicat mixte d'études pour entreprendre et mettre en œuvre la révision du schéma de cohérence territoriale de la grande agglomération toulousaine
Chambres consulaires	- Monsieur le président de la chambre d'agriculture - Monsieur le président de la chambre de métiers et de l'artisanat - Monsieur le président de la chambre de commerce et d'industrie de Toulouse
Pétitionnaires	- Monsieur le président directeur général d'Oppidea

laubis
quartier de vie

2. Présentation de la ZAC LAUBIS

Objectifs et enjeux de la ZAC

Développer un quartier dédié en premier lieu à l'habitat
en cohérence avec les objectifs du SCoT, et notamment avec le principe de cohérence urbanisme transports,

Répondre aux objectifs du PLH
en promouvant la diversité, la mixité et la qualité des logements,

Proposer un modèle de développement alternatif au lotissement pavillonnaire
pour des communes de 2ème couronne de l'agglomération toulousaine

Créer un quartier convivial et animé
organisé autour d'espaces publics de qualité, de commerces de proximité et de services, et favorisant les circulations douces,

Assurer la cohésion de ce quartier avec l'ensemble de la commune de Seilh
dans la recherche d'un équilibre de centralité, notamment par l'intégration d'équipements communaux nécessaires à la vie de ce nouveau quartier, et rayonnant sur le Sud de la commune.

Le programme

12,7 HECTARES au total

530 LOGEMENTS : dont 30 % de logements sociaux

1 100 m2 SP DE COMMERCES

2 000m2 SP DE TERTIAIRE ET ACTIVITE

LA REALISATION D'ENVIRON 40 LOGEMENTS PAR AN : 1 200 à 1 300 habitants à l'horizon 2029

Le site



Périmètre : 12,72 hectares

Localisation

- Bordé à l'Ouest par la RD2 (route de Toulouse) et à l'est par le Chemin de Percin,
- entourée de quartiers pavillonnaires au Nord et au Sud

Proximité immédiate :

- l'Ecole privée de l'Annonciation
- zone artisanale, dite de Chapello, regroupant quelques commerces,

Les principes d'aménagement structurant

AXES NORD / SUD



. **Gradation** de la Route de Toulouse jusqu'à la Garonne

. **Bandes** habitées perpendiculaires : orientation bâtie optimale

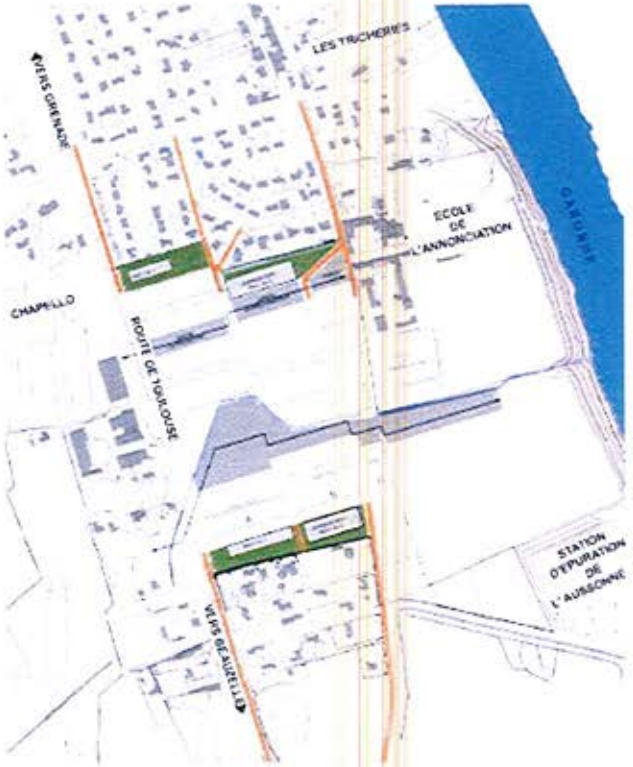
FIL DE L'EAU



. **Élément paysager** structurant à l'échelle du site

. **Support** d'une continuité d'espaces publics au coeur du quartier

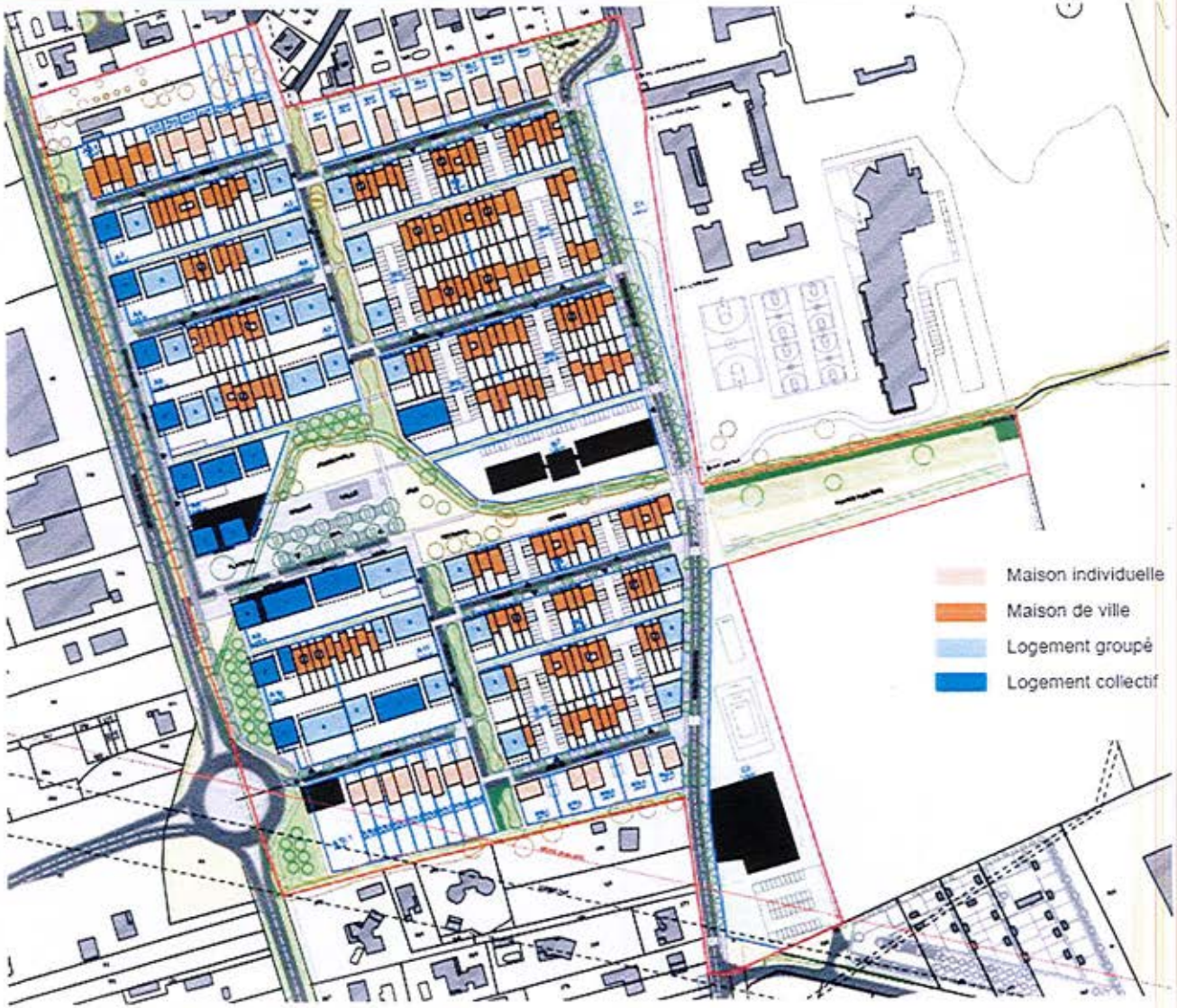
COUTURE



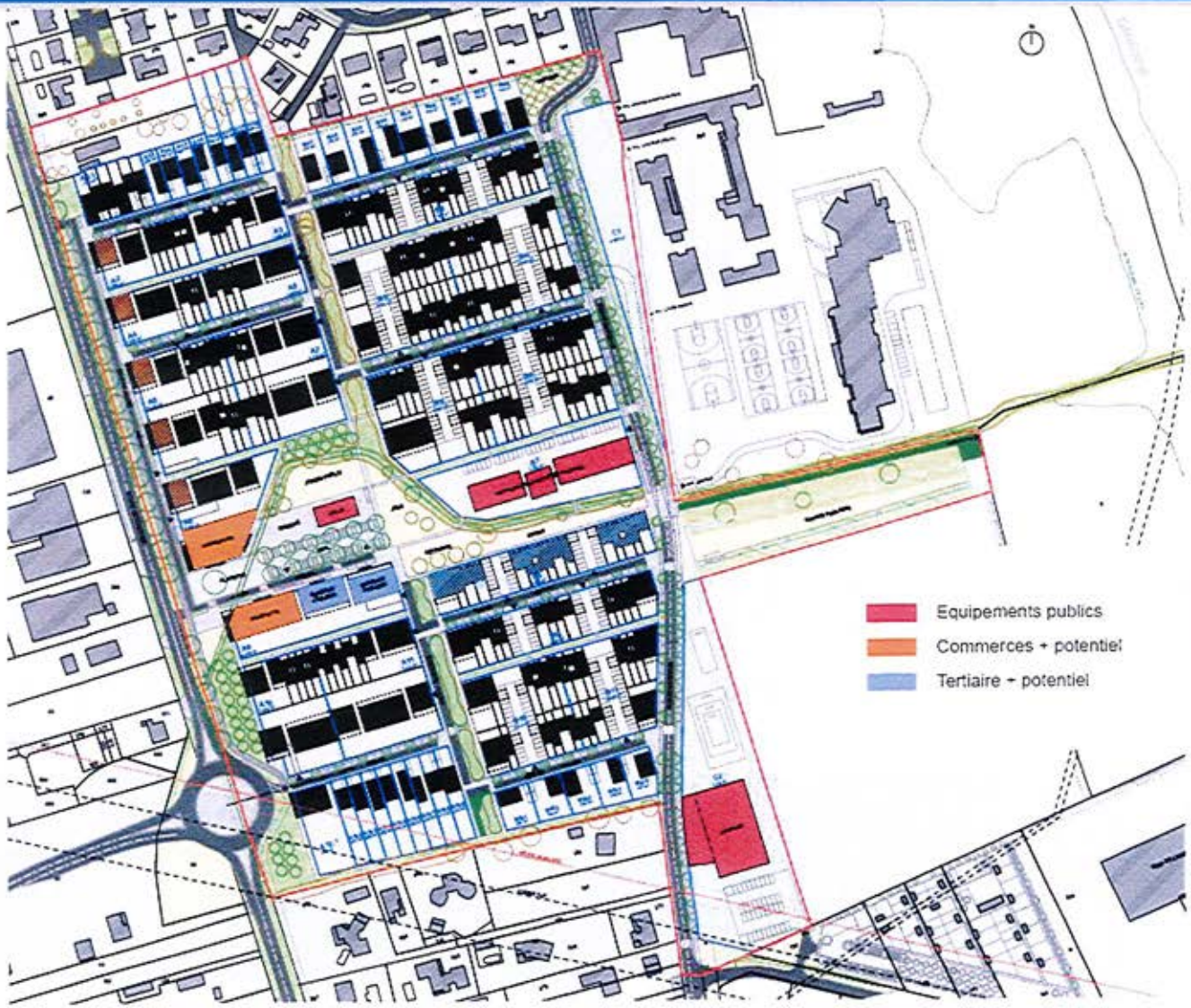
. **Inscription** du projet dans le parcellaire existant

. **Traitement des franges** adapté à l'environnement proche

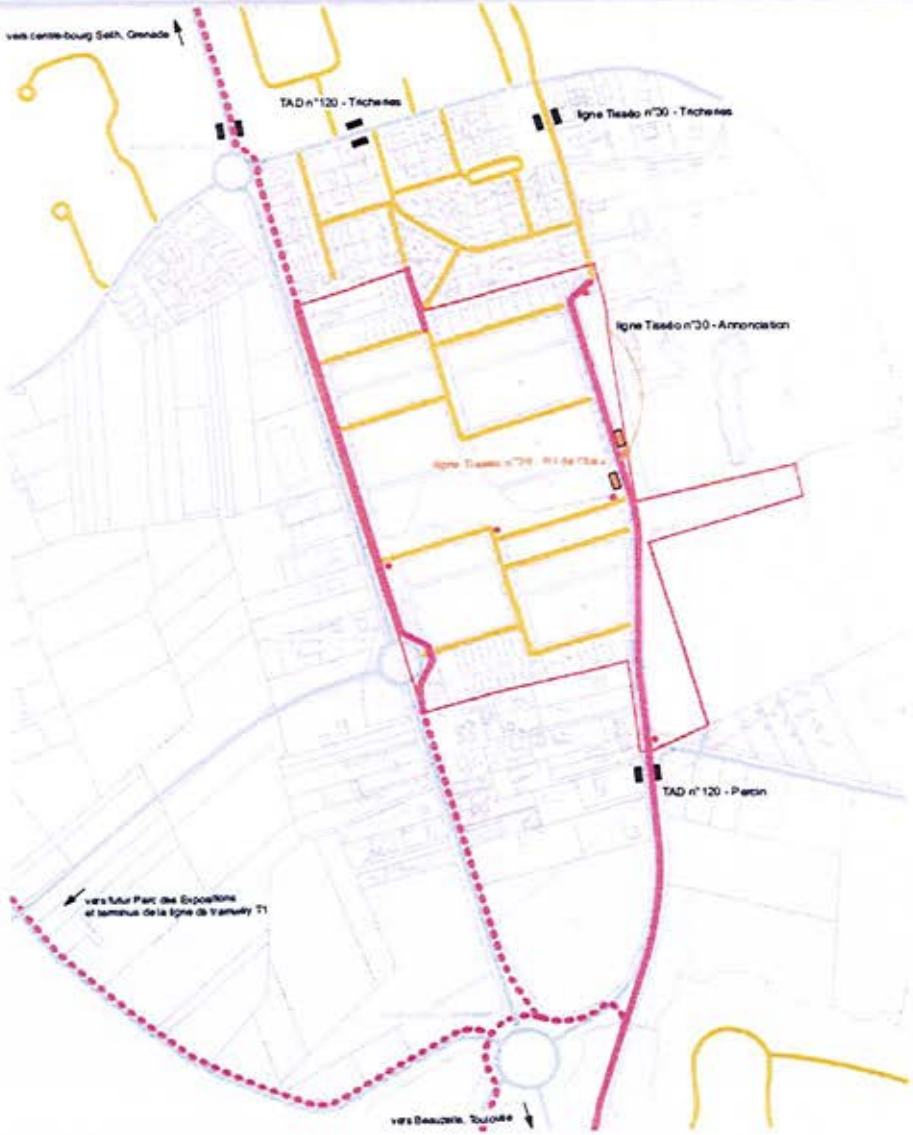
Vocation des espaces : la mixité fonctionnelle



Vocation des espaces : la mixité fonctionnelle (suite)



Une circulation en mode doux privilégiée



ITINÉRAIRES CYCLABLES

- Piste cyclable, Voie verte
- Prolongement possible
- Rue à vitesse apaisée
- Stationnement vélos

TRANSPORTS EN COMMUN

- Arrêt de bus existant
- Arrêt de bus déplacé

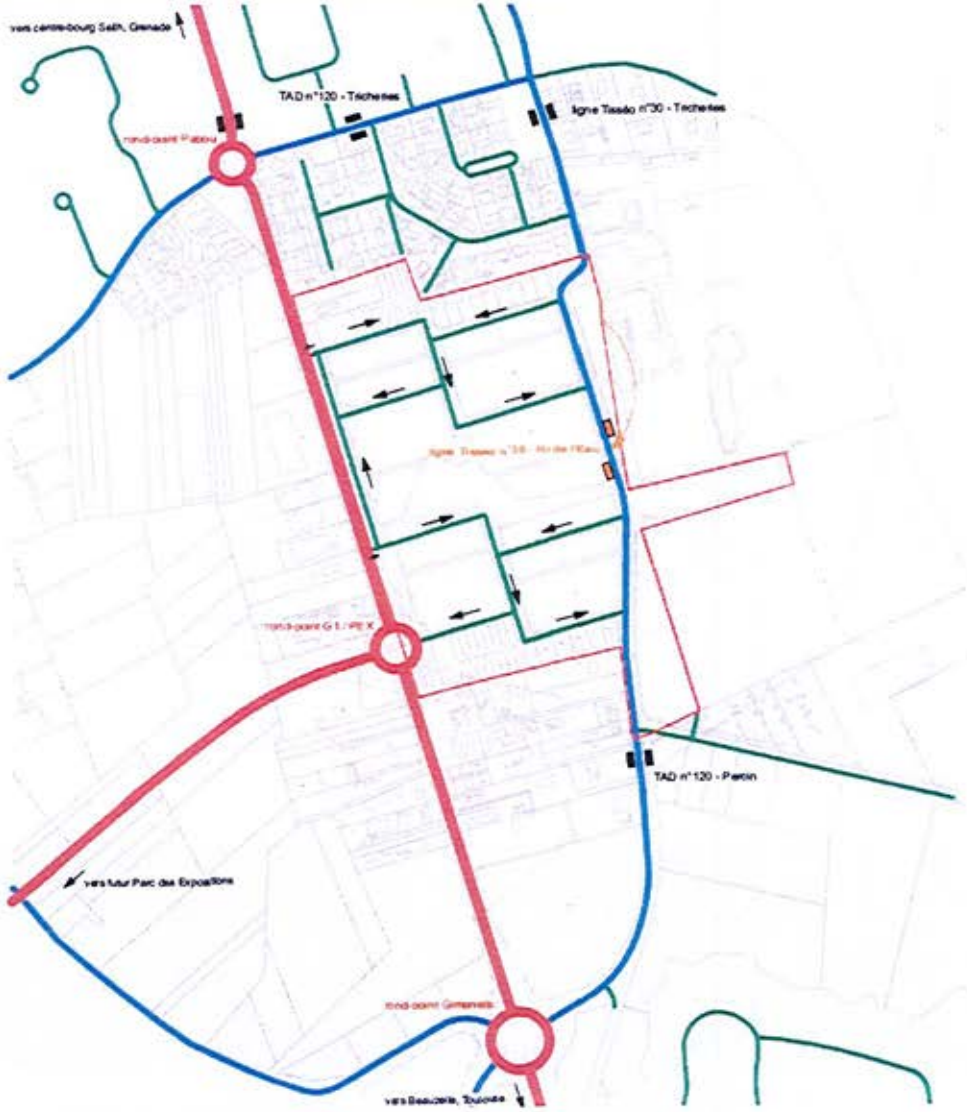
ESPACES PUBLICS

Des Cheminements piétons dédiés

2 pistes cyclables

Ligne Tisséo 30 « Arrêt Percin »

Une circulation automobile apaisée



HIÉRARCHIE DES VOIES

- Axe principal
- Axe secondaire
- Voie de desserte

TRANSPORTS EN COMMUN

- Arrêt de bus existant
- Arrêt de bus déplacé

ESPACES PUBLICS

Les espaces publics projetés comprennent :

- les connections du réseau viaire interne au quartier à la RD2,
- la requalification du chemin du Percin,
- le réseau de voiries de desserte interne : réalisation de deux boucles de voies en sens unique connectant le futur quartier à la RD2 et au chemin du Percin.
- Toutes les rues en zone 30

Paysage et environnement

Principes d'insertion dans le tissu urbain environnant

densité et hauteur des programme

Principes patrimoniaux et paysagers à valoriser ou à créer

- Perspectives visuelles :
- Ambiance végétale et plantation
- Clôtures



Illustration possible des cours communes et des principes de jardins intérieurs préservant l'intimité entre les logements

Qualité environnementale

- économie d'énergie
- conception bioclimatique

Qualité architecturale

- Façades principales des logements
- Implantation par rapport aux voies et emprises publiques



Illustration possible de l'aménagement de la façade urbaine sur la RD2

Composition d'ensemble



Etat existant / état projeté





Les espaces publics : Vue sur la place centrale, le mail, la halle marché



Les espaces publics : Vue sur le cours des Ateliers et les jeux d'enfants



Les espaces publics : Vue sur la prairie fleurie



Planning prévisionnel

DOSSIER DE REALISATION DE ZAC : 4ème trimestre 2017

DECISION SUR L'UTILITE PUBLIQUE (valant M.E.C. du P.L.U.) : 4ème trimestre 2017

DEMARRAGE DES TRAVAUX ZAC : 1er semestre 2018*

ARRIVEE DES 1ers OCCUPANTS DE LA ZAC : 2019*

* *subordonnés aux décisions adoptées à l'issue de l'enquête publique unique*

laubis
quartier de vie

3. Présentation du dossier de mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole commune de SEILH, avec le projet de la ZAC

HISTORIQUE DE LA PROCEDURE DE ZAC

Rappel des évolutions du PLU de Toulouse Métropole - commune de Seilh

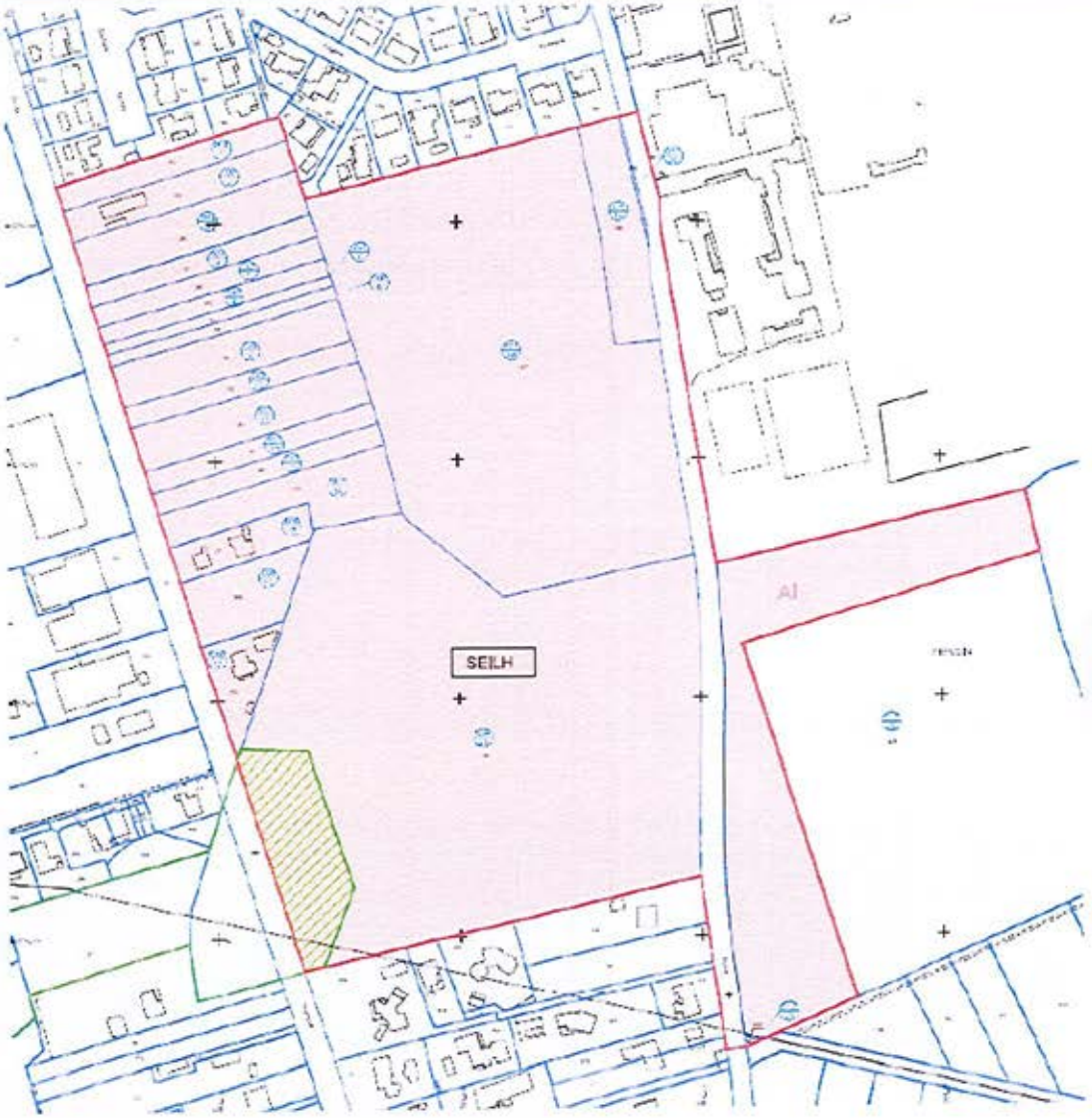
PLU approuvé le 29 septembre 2005
mise à jour approuvée en février2008 ,
modification en octobre 2012 ,
1ère modification simplifiée en nov 2013

Objet et choix de la procédure

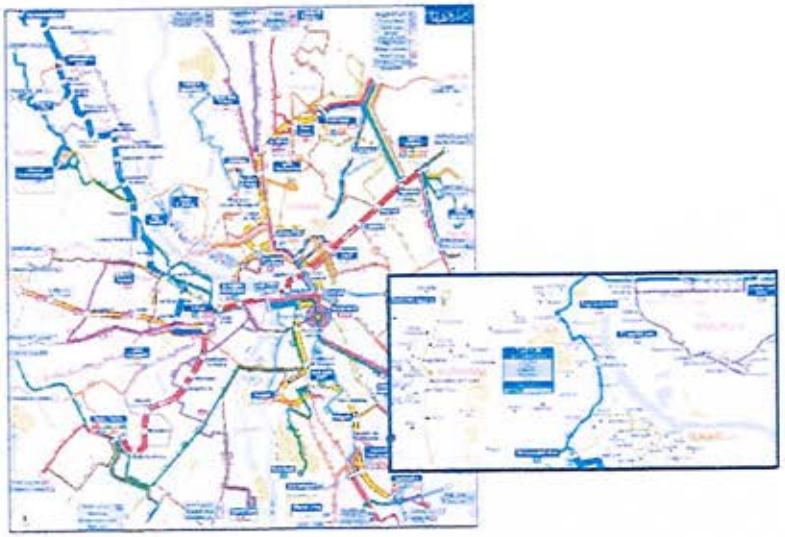
La présente procédure a pour objet de permettre la réalisation du projet d'aménagement de la ZAC Laubis, porté depuis 2008 par la commune de Seilh et est, depuis 2010, reconnu d'intérêt communautaire par Toulouse Métropole.

C'est cette mise en compatibilité du PLU de Toulouse métropole, commune de Seilh, avec le projet de la ZAC Laubis qui est l'objet de la présente procédure, en application des articles L.123-14 et L.123-14-2 du code de l'urbanisme.

Foncier et occupation du site



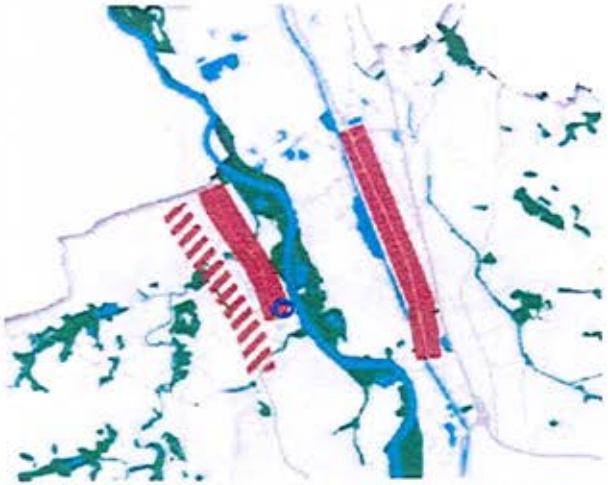
Accessibilité



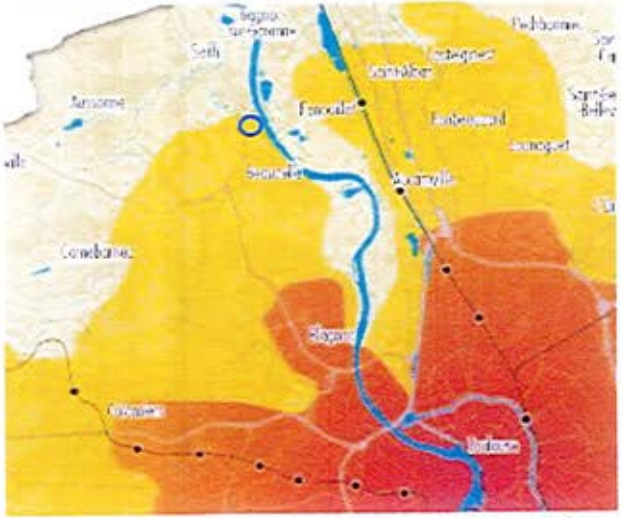




Inscription du projet dans le SCOT



Extrait de la cartographie du SCOT : entrées de villes



ZAC Laubis

Entrée de ville à requalifier

Entrée de ville à créer

Territoire d'extension mixte (Prescrit)

Territoire d'extension économique (Arrêté)

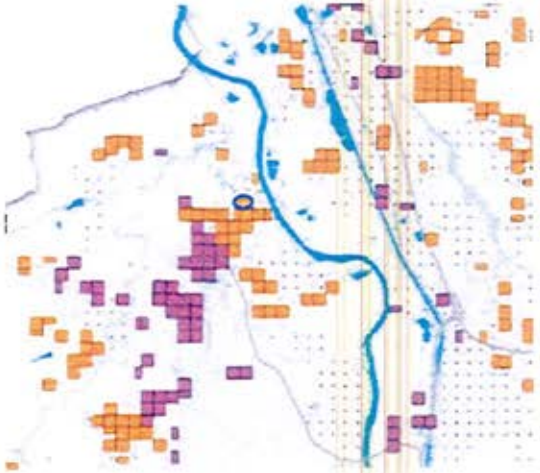
Espace urbanisé

Cœur d'agglomération (Prescrit)

Ville intense (Prescrit)

Espace urbanisé

Voies principales

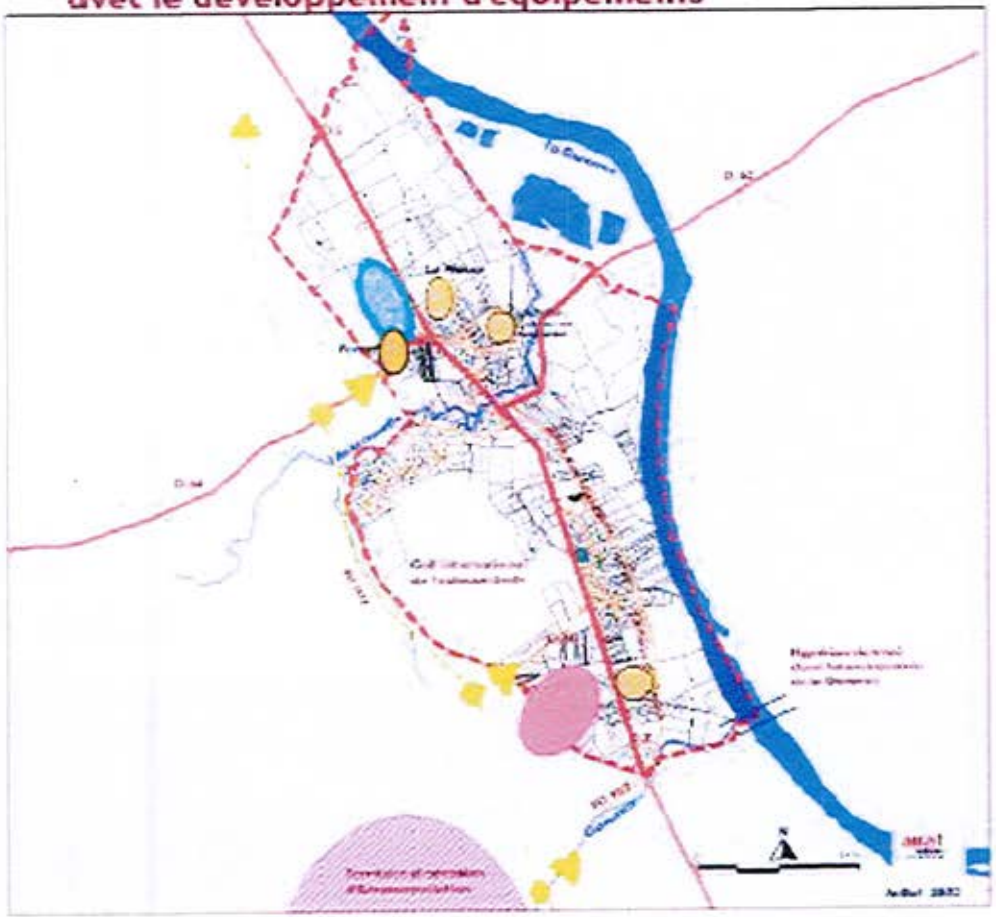


Densités brutes (recommandations)

Territoires mixtes	Densité habitat (m²) / ha	Nombre de Logts / ha	Nombre d'emplois / ha	Mode	Zone d'influence (en sort et d'autre de l'axe)
Cœur d'agglomération	200 Densités moyennes	70	45	Tous modes	
Ville intense (hors cœur d'agglo.)	200 Densités moyennes	70	45	Métro	600 m
				Tram	500 m
	140 Densités moyennes	50	30	Gare	600 m
				Bus[1]	400 m
	100 Densités moyennes	35	20	Autres territoires de la Ville intense	
Développement mesuré	55 Densités moyennes	15	10	Pôles de services et noyaux villageois	
	30 Densités moyennes	10		Hors pôles de services et hors noyaux villageois	

Principes d'aménagement et de développement Durable de la commune

Maitriser les extensions urbaines et permettre un phasage de l'accueil de l'habitat en lien avec le développement d'équipements



PADD Seilh

1 Renforcer les équipements existants et anticiper les besoins liés aux développements futurs

2 Secteur de développement d'habitat mixte

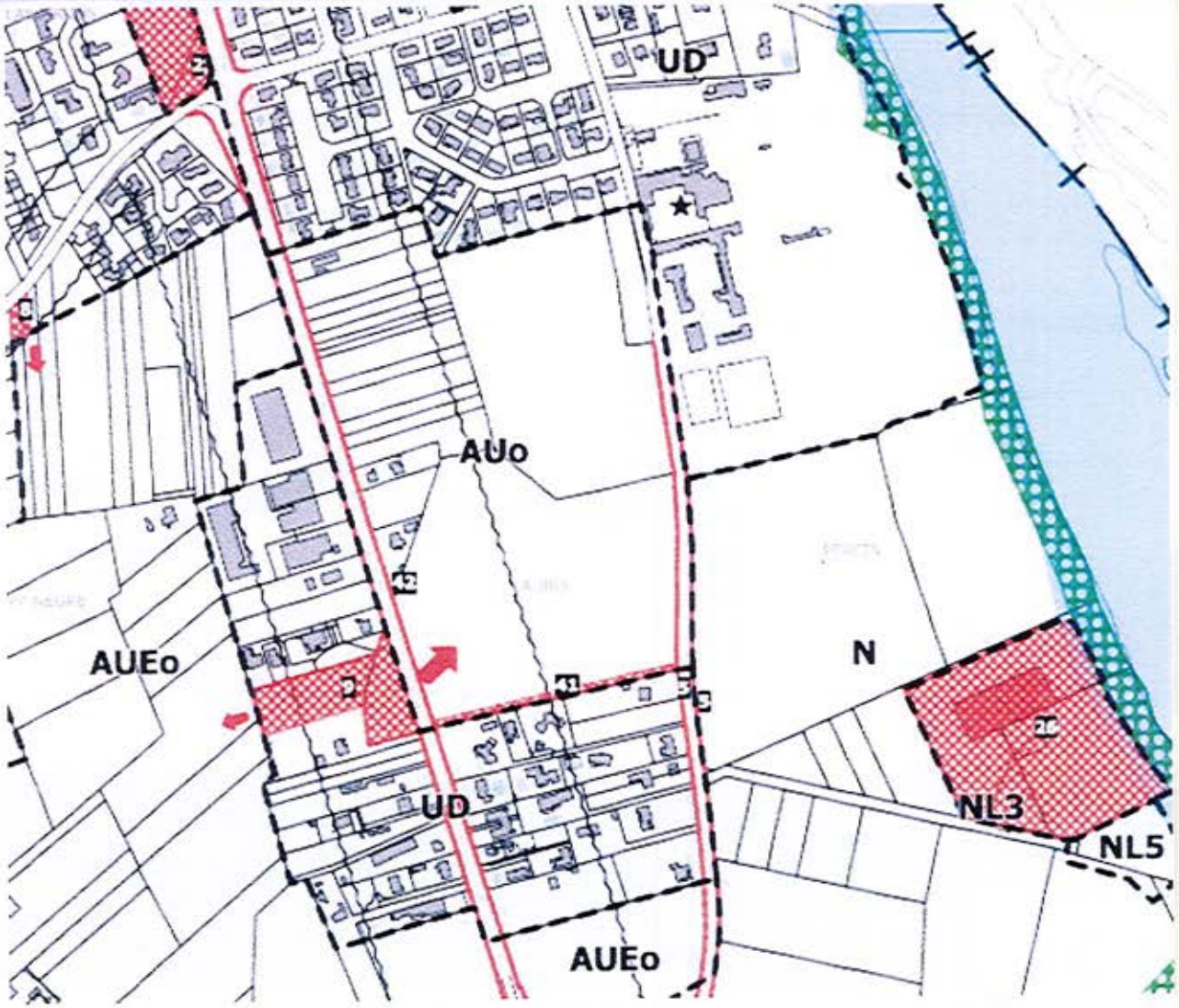
3 Secteur de développement de l'activité

Eléments de repère de référence

PLU actuellement opposable : le règlement graphique

ZAC LAUBIS

- Zone AU0 = 11,2 hectares
- Zone N = 1,4 hectares



PLU actuellement opposable : le règlement écrit

La zone AU0 recouvre en totalité une surface d'environ 30,67 hectares.

Elle recouvre les territoires de développement futur, d'accueil mixte à dominante habitat.
Trois territoires sont différenciés par les lieux-dits :

- *Le secteur de Ferrat/Le Grand Plantier.*
- *Le secteur de Laubis.*
- *Le secteur de La Plaine.*

Ces territoires sont situés pour une partie au Nord, jouxtant la centralité et le village (Ferrat/Le Grand Plantier et La Plaine), pour le reste, au Sud de la commune (Laubis).

Ces zones ne sont pas construites, mais accueillent parfois quelques bâtiments, elles ne sont également pas équipées.

L'enjeu est de favoriser leur développement dans le cadre d'un projet maîtrisé par la commune et sous la forme d'opérations globales.
Aussi, leur urbanisation sera phasée en cohérence avec la réalisation d'équipements publics nécessaires aux habitants et aux besoins futurs.

La zone AU0 ne peut être rendue urbanisable qu'après modification du PLU ou par la création d'une zone d'aménagement concerté. et lorsque les équipements publics d'infrastrucure nécessaires à son urbanisation seront réalisés ainsi que la mise en service d'une nouvelle unité d'épuration de capacité suffisante

Les dispositions réglementaires établies dans cette zone ont pour objectifs :

- *de différer l'urbanisation de ces secteurs,*
- *de les développer en cohérence avec la réalisation d'équipements publics et dans le cadre de projet global, maîtrisé par la commune et en phase avec les orientations sectorielles,*
- *de permettre des extensions limitées, afin de ne pas pénaliser les constructions existantes.*

La zone N en totalité recouvre une surface d'environ 262 hectares.

Elle comprend :

- Le secteur N qui recouvre 237 hectares environ.

Celui-ci correspond au territoire naturel et forestier des bords de Garonne et de l'Aussonnelle qu'il convient de protéger tout en permettant un minimum d'accueil, conditionné par les prescriptions en zone inondable.

Mise en œuvre du projet dans le PLU

L'intégration de la ZAC de laubis dans le PLU passe par **l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0,** ET la **réduction de la zone N.**

Il est nécessaire de :

- modifier différents documents
- disposer d'une nouvelle pièce dans le dossier.

Le PADD (pièce modifiée)

pour tenir compte de l'évolution du périmètre de la zone AU

Une orientation d'aménagement (nouvelle pièce)

L'objet de cette nouvelle pièce portée au PLU est de compléter les dispositions réglementaires en apportant une vision de projet.

L'orientation présente un rapport de compatibilité avec les autorisations d'urbanisme.

Le règlement (pièces modifiées)

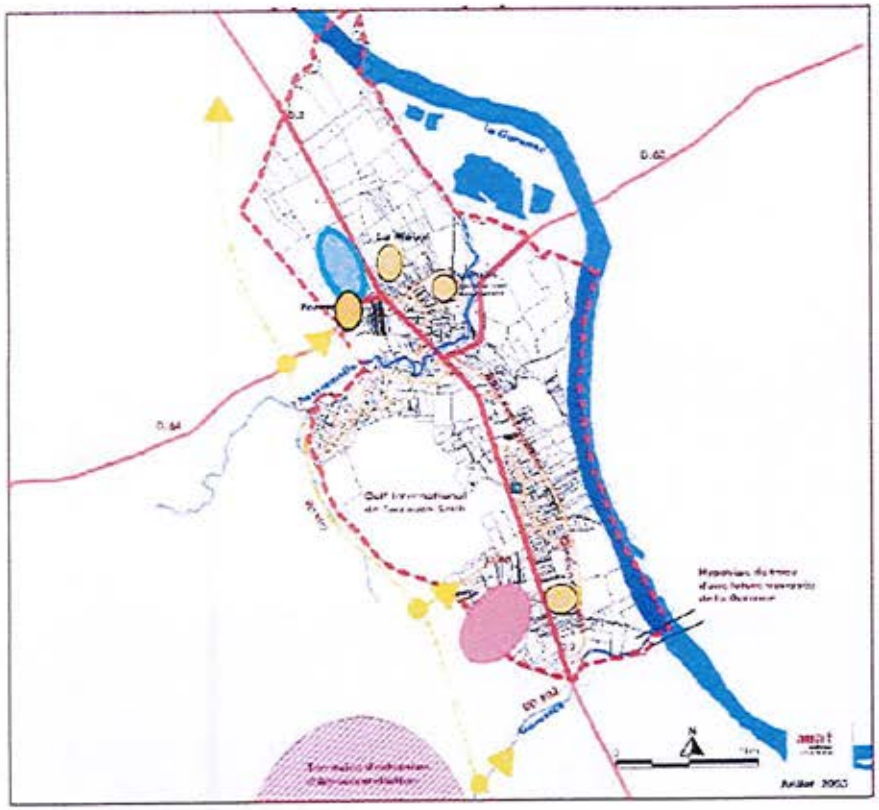
- le document graphique du PLU
- le document écrit

Les annexes (pièce modifiée)

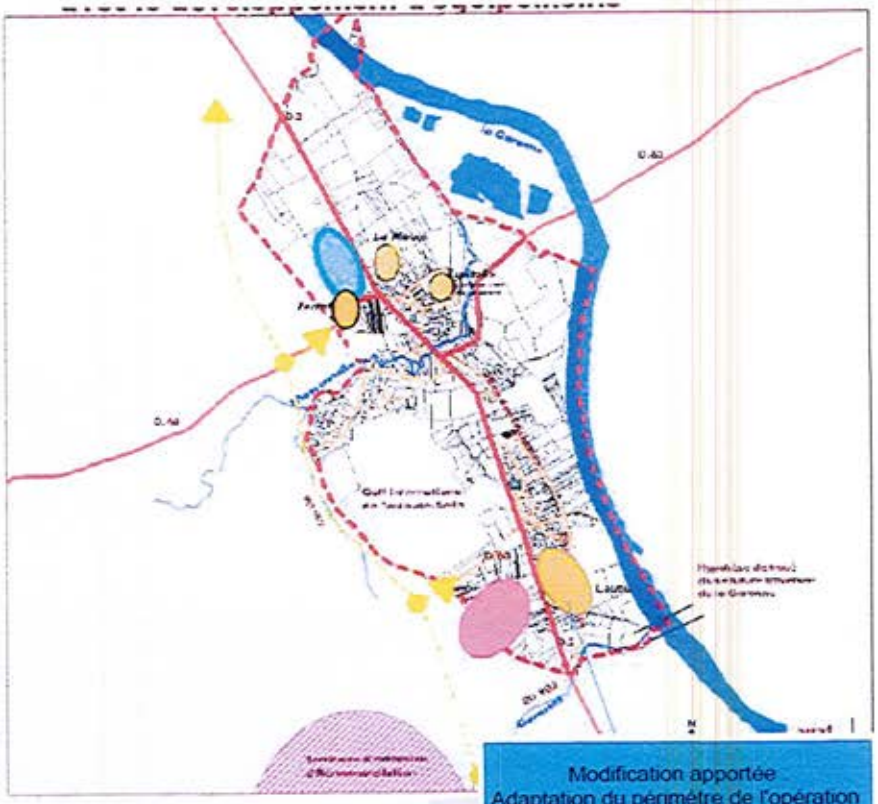
- Le périmètre de la ZAC

Le PADD

AVANT



APRES



Modification apportée
Adaptation du périmètre de l'opération aux évolutions du projet

L'orientation d'aménagement

PRINCIPES DES VOCATIONS A CONFORTER OU A CRÉER

- Secteur à dominante d'habitat
- Secteur à dominante d'équipements
- Secteur de mixité fonctionnelle

PRINCIPES DE QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DES FORMES URBAINES

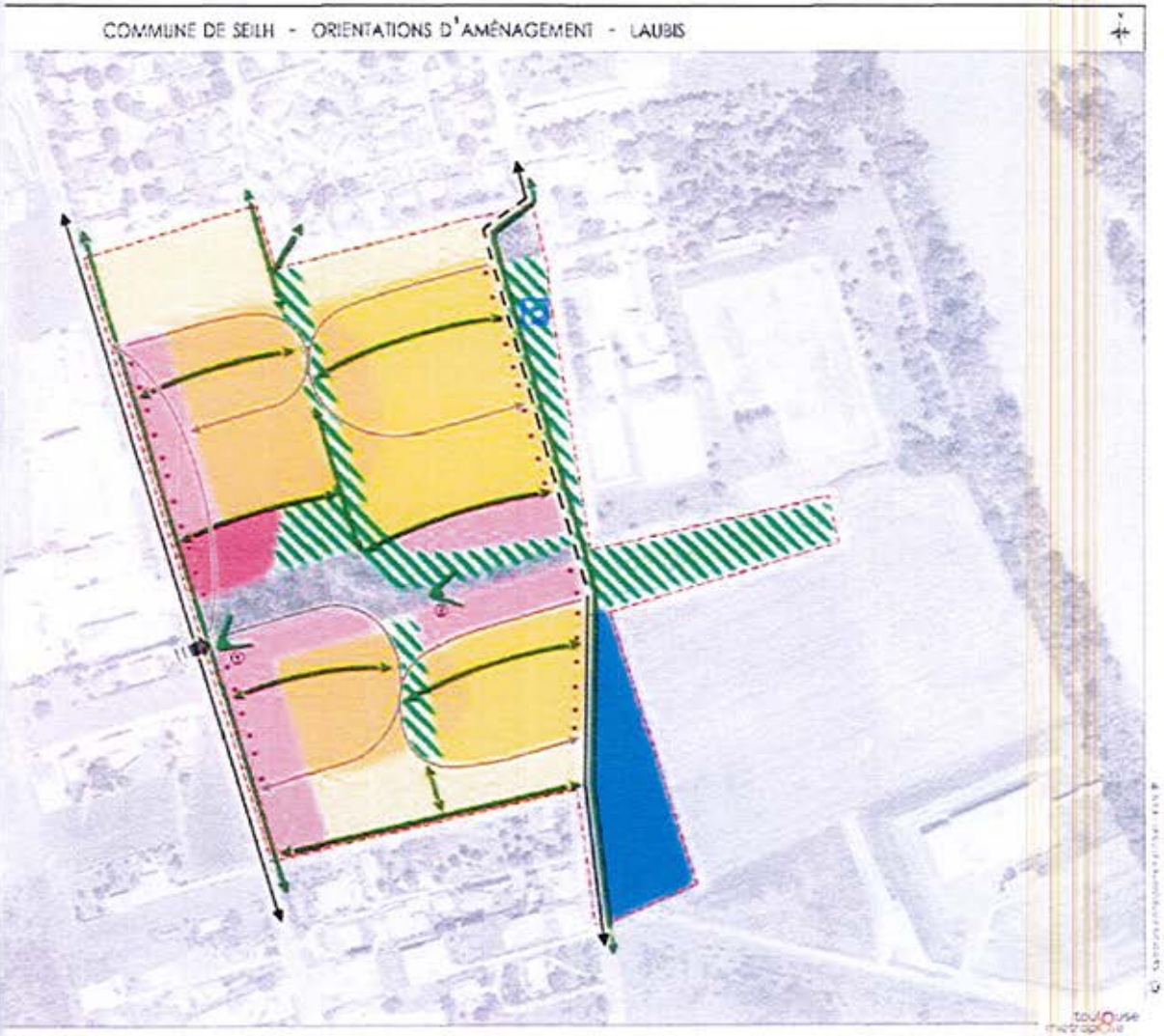
- Principe d'intensification différenciée
- Composition de façades urbaines

Principes d'accès et de desserte

- Voirie structurante existante
- Voirie structurante à réaménager
- Voirie de desserte à créer (zone 30)
- Liaison mode doux
- Accès

Principes de traitement

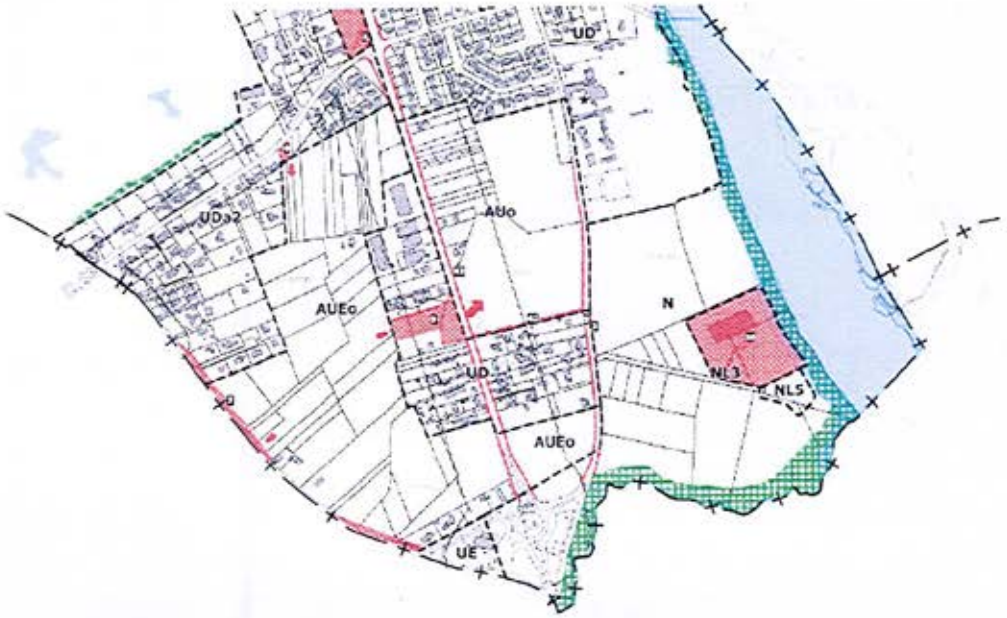
- Espace à dominante piétonne
- Parking paysager
- Espace naturel ou paysager
- Perspective paysagère
  - ① Vue sur les tours de l'église de l'Annonciation
  - ② Vue vers les Berges de la Garonne
- Périmètre de l'opération d'aménagement



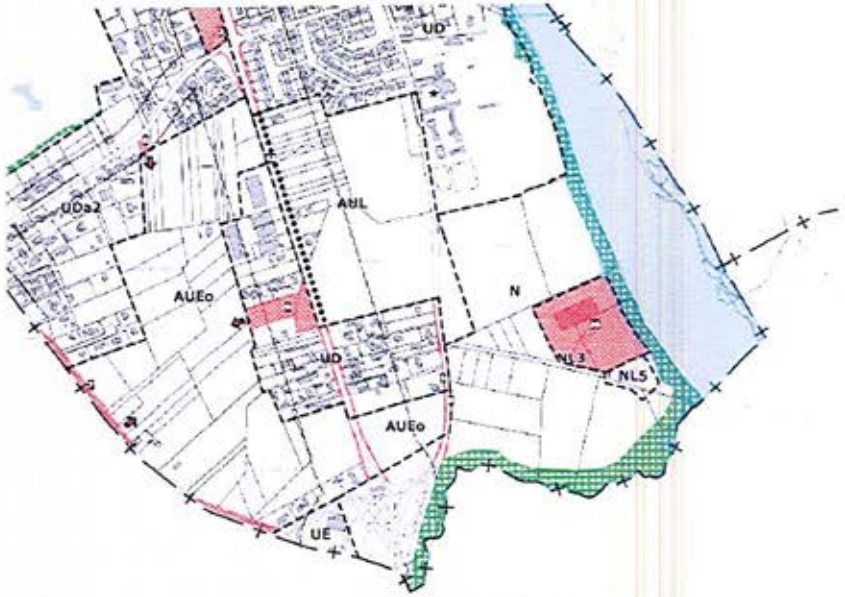
Le règlement graphique

Règlement Graphique

AVANT



APRES



Le règlement écrit

→ création d'une zone AUL

→ Modification de la superficie de la zone N

→ Ajout de définitions au sein du lexique du règlement.

Les compléments proposés figurent en rouge

Le règlement écrit - dispositions spécifiques à la zone AU

DISPOSITIONS SPECIFIQUES À LA ZONE AU

Caractère de la zone

La zone AU recouvre en totalité une surface d'environ ~~8,1~~ 20,35 hectares.

La zone AU recouvre ~~quatre~~ cinq secteurs, AU 1, AU 2, AU 3 ~~et~~ AU 4 et AUL :

- AU 1 (0,83 ha) et AU 2 (1,11 ha) sont deux secteurs situés à l'entrée du golf, un petit territoire qui constitue le potentiel d'achèvement d'urbanisation du quartier du golf.
  L'enjeu pour la commune, est de permettre un projet global, d'accueil d'habitat exclusif en petits collectifs avec des densités différenciées pour permettre une bonne intégration à l'environnement bâti route de Grenade.
- AU 3 (3,11 ha), comprend deux petits territoires libres « en dent creuse » dans le tissu urbain :
  . AU 3 dans la continuité des terrains libres à l'entrée du golf,
  . et AU 3 dans le secteur des Tricheries, accueillant un seul bâti de type tertiaire
  L'enjeu pour la commune, est de permettre un projet global sur chacun des territoires, d'accueil d'activités, de tertiaires, de services et d'équipements collectifs.
- AU4 (3,05 Ha), occupe un territoire situé en lien direct avec la zone UA et le noyau villageois (UAa). Deux accès lui apportent des liens directs depuis la RD 2 et le noyau villageois.
  Son implantation stratégique la fait participer à l'élargissement et à l'intensification urbaine centrale. A ce titre, son urbanisation devra maintenir le caractère dense des secteurs historiques environnant tout en s'intégrant dans le tissu pavillonnaire proche.
  Les besoins actuels en matière de diversité et de mixité urbaine font que cette zone accueillera des commerces,...et d'une manière préférentielle des logements locatifs sociaux qui viendront s'intégrer dans des constructions légèrement plus denses. Pour cela, et pour toutes les opérations d'ensemble il est fixé un seuil minimal de production de 40 % de logements locatifs sociaux (par application de l'article L 123-1-5-16 du code de l'urbanisme et en conformité avec le PLH).
  De plus, afin de garantir une meilleure insertion architecturale et urbaine, cette zone fait l'objet d'une orientation d'aménagement qui en fixe les grands principes d'organisation.
- AU L (12,66 ha), recouvre la partie du périmètre de la ZAC Laubis à vocation majoritaire d'habitat, mais qui pourra accueillir des commerces, activités et services.

Les dispositions réglementaires établies pour AU 1, AU 2, AU 3 ~~et~~ AU 4 et AUL ont pour objectifs :

- De maîtriser l'urbanisation en privilégiant une opération globale par secteur AU1, AU2 ~~et~~ AU3 et AUL
- Sur la zone du golf (en AU1, AU2) de privilégier l'accueil exclusif d'habitat en limitant la densité (H= 7 m, R+1 et COS de 0,40 en AU1) ; (H=9 m, R+2 et COS à 0,6 en AU2). D'autre part de prévoir l'aménagement d'une bande verte continue à l'entrée comme espace emblématique de la zone.
- Sur le secteur du golf et des Tricheries (en AU3), de permettre l'accueil de services/bureaux/tertiaires et d'équipements collectifs et aires de jeux, adaptés aux activités ludiques du quartier, ainsi qu'aux activités associatives et culturelles des habitants en AU3 (H=7m, COS=0,30).
- D'élargir le périmètre et le dynamisme du noyau villageois tout en permettant une évolution harmonieuse de la zone AU 4.
- De permettre le projet d'aménagement de la ZAC Laubis, quartier à vocation majoritairement d'habitat, sur la zone AUL.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En AU1 et AU2, sont interdites toute occupation et utilisation du sol, à l'exception des constructions à usage d'habitat.
En AU3, sont interdites toute occupation et utilisation du sol à l'exception des constructions à usage de services, bureaux d'équipements collectifs, d'aires de jeux et de l'habitat sous condition à l'article AU2.
En AU4, sont interdites les constructions industrielles, artisanales, agricoles et d'entrepôts, et les installations classées qui leur sont liées.
En AUL, sont interdites toute occupation et utilisation du sol à l'exception des constructions à usage de services, bureaux, équipements collectifs, commerces de moins de 500m² de surface de vente, aires de jeux et habitat, sous condition de l'article AU2.

ARTICLE AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions et opérations d'aménagement sont autorisées à condition de concerner la totalité de chaque secteur AU1, AU2 et AU3 (hors parcelles déjà construites)
- Les constructions à usage d'habitation sont admises en AU3, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et/ou à la surveillance des constructions et installations admises à l'article 1 et qu'elles ne dépassent pas 200 m² de surface de plancher.

Dans le secteur AU4, les constructions ne pourront être autorisées que dans des opérations d'ensemble portant sur tout ou partie de la zone et sous réserves :

- qu'elles soient compatibles avec l'orientation d'aménagement « La plaine 1 » jointe au présent PLU.
- de la réalisation des équipements internes à la zone et indispensables (accès, voirie et réseau divers), conformément aux articles AU3 (accès et voirie) et AU4 (desserte par les réseaux) ci-après,
- qu'elles affectent au minimum 40 % de la surface de plancher du programme à du logement locatif conventionné, bénéficiant d'un financement aidé par l'Etat et qui propose la variété des formes de financement possibles (PLAI, PLUS, PLS).

Dans le secteur AUL :

- Les occupations et utilisations du sol, sont autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone et à condition d'être compatibles avec l'Orientation d'Aménagement de Laubis.
- Les constructions à usage commercial de moins de 500m² de surface de vente (ou à défaut, d'identification de la surface de vente, dont la surface de plancher est inférieure à 500m²) ou artisanal, sont autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et quelles ne soient pas source de nuisances pour l'environnement immédiat.
- Les extensions, des constructions existantes seront autorisées sous réserve d'une extension limitée à 30 % de la surface de plancher existante.
- La surface de plancher (SP) minimale affectée aux logements locatifs sociaux et à l'accession sociale est de 0%. Dans la ZAC Laubis, la proportion et la qualification des logements locatifs sociaux sont détaillées dans les cahiers de prescriptions de la ZAC.

Le règlement écrit

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès :

1.1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et institué par acte authentique ou par voie juridique.

1.2. Les caractéristiques de ces accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

1.4. Excepté pour la desserte du périmètre correspondant ~~à~~ aux Orientations d'Aménagement, l'accès direct sur la RD2 est interdit.

2 - Voirie nouvelle publique et privée

2.1. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2.2. Pour les zones AU1, AU2, AU3 et AU4, l'ouverture à la circulation publique de voies nouvelles (publiques ou privées) est soumise aux conditions minimales suivantes :

- les voies doivent avoir une largeur minimum de plate-forme de 10 mètres et une chaussée de 5,5 mètres au moins pour les voies à double sens. Pour les voies à sens unique une largeur de chaussée de 4 mètres minimum est exigée.

2.3. Pour la zone AUL, les dimensions, formes et caractéristiques des voiries publiques seront adaptées aux usages qu'elles supporteront (notamment desserte générale de la ZAC, transport en commun, lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles respecteront, en outre, les principes décrits dans l'Orientation d'Aménagement Laubis.

~~2.3.~~ 2.4. Les voies en impasse :

- la longueur totale de ces voies en impasse ne peut excéder 100 mètres, y compris le dispositif terminal de retournement, sauf si elles sont conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.
- il doit être aménagé dans la partie terminale des voies en impasse un dispositif de retournement, d'un diamètre extérieur de 22 mètres, si le véhicule de ramassage des ordures ménagères pénètre à l'intérieur de l'opération. Dans le cas où le ramassage se fait à l'entrée de l'opération, l'aire de retournement n'est pas soumise à ces dimensions, toutefois elle devra permettre à tout véhicule de faire aisément un demi-tour, notamment pour les véhicules de lutte contre l'incendie et de protection civile.

~~2.4.~~ 2.5. D'autres caractéristiques de voies peuvent être :

- Acceptées, si elles répondent au vu du projet global (plan de masse), à une meilleure conception de l'espace urbain.
- Exigées, si la voie remplit d'autres rôles que la desserte directe des habitations (voie structurante inter-quartier, voie destinée à recevoir les transports en commun...).

3 - Pistes cyclables

L'ouverture de pistes cyclables ou de chemins piétons pourra être exigée, notamment pour desservir les équipements publics et permettre des liaisons interquartiers.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Prescriptions générales
Toute construction doit, en matière de réseaux, satisfaire à toute obligation vis-à-vis des gestionnaires de ces réseaux et tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur en la matière.

1 - Réseau d'alimentation en eau potable :

1.1. Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

1.2. Dans les ensembles d'habitat en collectif, les points d'eau d'incendie normalisés, leurs nombres, contenances, débit et implantations doivent être déterminés en accord avec le Service Départemental d'Incendie et de Sécurité de la Haute-Garonne.

2 - Réseau d'assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est totalement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement.

Le raccordement des installations privées de collecte des eaux usées domestiques au réseau public d'assainissement est obligatoire dans un délai maximal de deux ans à compter de la date de mise en service de ce réseau.

A noter que les modalités de raccordement au réseau d'eaux usées sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.

2.2. Eaux pluviales :

1. Pour les zones AU1, AU2, AU3 et AU4 :

Tout propriétaire peut solliciter l'autorisation de raccorder sa construction au collecteur pluvial à la condition que ses installations soient conformes aux prescriptions techniques définies par le service assainissement et que ce dernier ne puisse pas être desservi par le caniveau.
D'une façon générale, seul l'excès de ruissellement doit être canalisé après qu'aient été mises en oeuvre toutes les solutions susceptibles de favoriser le stockage et l'infiltration des eaux. Au final, l'excès de ruissellement ne doit pas dépasser un débit équivalent à 20 % d'imperméabilisation du terrain (sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Toulouse).
Les prescriptions et les modalités de raccordement au réseau d'eaux pluviales sont fixées dans le règlement du service assainissement du Grand Toulouse donné en annexe du PLU.
En l'absence ou d'insuffisance de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement

des eaux pluviales sont à la charge exclusive du constructeur ou de l'aménageur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération ou au terrain.

2. Pour la zone AUL :

Le raccordement et le branchement au réseau d'assainissement pluvial se feront conformément au règlement d'assainissement pluvial de Toulouse métropole et aux prescriptions de l'Orientation d'Aménagement Laubis.

3 - Réseaux divers :

3.1. Electricité – Télécommunications

Le réseau de distribution d'énergie électrique de télécommunications doit être aménagé en souterrain pour les opérations d'ensemble.

3.2. Locaux et installations techniques :

Les locaux et installations techniques (boîtiers, coffrets, armoires, regards, ...) nécessaires au fonctionnement des réseaux, notamment de vidéo communication et de distribution d'énergie doivent être intégrés aux constructions (bâtiments, murs de clôtures, ...), et/ou paysage d'ensemble de l'opération.

3.3. Collecte des déchets urbains

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des containers d'ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation de ces containers pourront être exigés et ils devront s'intégrer aux constructions ou au plan de masse et au paysage dans les meilleures conditions.
Les aires de présentation sont destinées à accueillir les déchets dans leurs contenants et doivent être directement accessibles depuis l'espace public. Cette disposition ne s'applique pas aux zones concernées par la collecte en colonnes enterrées. »

ARTICLE AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Néant

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 - Implantations par rapport aux voies publiques et privées :

1.1. Toute construction doit être implantée à une distance :

. de 18 m minimum de l'axe de la RD2 dans le secteur AUL
. de 25 m minimum de l'axe de la RD2
. de 6 m minimum de la limite d'emprise des autres voies, excepté dans le secteur AU4 et AUL.

1.1. Dans le secteur AU4, les constructions devront s'implanter dans une bande de 3 à 6 mètres de la limite d'emprise des voies principales de desserte de l'opération.

1.2. Dans la zone AUL, sauf pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (SPIC), les constructions devront respecter les principes de compositions urbaines insérées dans l'Orientation d'Aménagement de Laubis.

1.3. D'autres implantations sont admises pour les constructions déjà existantes à la date d'approbation du présent règlement ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué ci-dessus, tout projet d'extension, de réaménagement et de création d'annexes liées à la construction existante sera autorisé en conservant l'alignement existant.

2 - Implantations par rapport aux emprises (publiques ou privées) autres que voirie :

Toute construction doit être implantée à 3 mètres au minimum des espaces verts, pistes cyclables, chemins piétonniers ou placettes piétonnières (des espaces non destinés à la circulation automobile), sauf pour la zone AUL.

Pour la zone AUL, toute construction sera implantée par rapport aux emprises (publiques ou privées) autres que la voirie, selon les mêmes règles d'implantation que celles par rapport aux voies publiques et privées.
Une implantation différente pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (SPIC) pourra être admise.

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de la limite des emprises publiques et voies privées. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

ARTICLE AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

1.1 A l'exception de des secteur AU4 et AUL, toute construction à l'exception des annexes doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur limite séparative) et jamais inférieure à 3m. L'implantation des annexes dont la hauteur (mesurée sur limite séparative) est inférieure ou égale à 2,5 m, est autorisée sur les limites séparatives (une tolérance de 1 mètre pour pignon sera autorisée). Pour les annexes dont la hauteur (mesurée sur limite séparative) est supérieure à 2,5 m, l'implantation doit être à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.

1.2 Dans le secteur AU4 :
- à l'exception des limites séparatives avec les zones UA et UD, toute construction nouvelle devra être implantée soit en limite séparative, soit à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.
- sur les limites séparatives avec les zones UA et UD, toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur AU4, l'implantation des annexes dont la hauteur (mesurée sur limite séparative) est inférieure ou égale à 2,5 m, est autorisée sur les limites séparatives (une tolérance de 1 mètre pour pignon sera autorisée). Pour les annexes dont la hauteur (mesurée sur limite séparative) est supérieure à 2,5 m, l'implantation doit être à une distance d'au moins 3 m des limites séparatives.

1.3 Dans le secteur AUL, sauf lorsque la limite séparative constitue aussi une limite du périmètre de la ZAC, ou que la construction est nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif (SPIC), toute opération doit comporter au minimum une construction implantée obligatoirement sur une des limites séparatives latérales. Toute construction

non-implantée sur une limite séparative, devra respecter une distance à celle-ci au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 mètres. Dans le cas où la limite séparative constitue aussi une limite de périmètre de ZAC, toute construction, à l'exception des annexes, doit être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur (mesurée sur limite séparative) et jamais inférieure à 3m. Une implantation différente pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pourra être admise.
Les annexes aux constructions seront implantées dans la contiguïté avec les constructions ou sur au moins une des limites séparatives. Les terrasses non-couvertes de plain-pied avec le rez de chaussée des constructions et directement accessibles depuis la construction pourront bénéficie d'une implantation différente.

~~1.3~~ 1.4 D'autres implantations sont admises pour les constructions déjà existantes (à la date d'approbation du présent règlement) ne respectant pas l'alignement ou le recul évoqué ci-dessus, tout projet d'extension, de réaménagement et de création d'annexes liées à la construction existante sera autorisé en conservant l'alignement existant.

3 - Implantation des piscines

Les piscines non couvertes doivent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètres des limites séparatives. Cette distance est calculée à partir de la fosse.

ARTICLE AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

1.1 Deux constructions non contiguës implantées sur une même unité foncière, doivent l'être de façon telle que la distance les séparant soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé et jamais inférieure à 3 mètres.
La distance entre une construction nouvelle ou déjà existante et la construction d'une piscine non couverte n'est pas réglementée, sauf pour la zone AUL.

1.2 Dans la zone AUL, lorsqu'elles comportent des vues principales, les façades ou parties de façades des constructions en vis-à-vis à l'intérieur de l'unité foncière, seront édifiées de telle manière que la distance entre-elles soit au moins égale à 11m.
Une implantation différente pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (SPIC) pourra être admise.

ARTICLE AU 9 – EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Définition du point de référence

1 - En terrain plat
La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet au pied des constructions jusqu'au niveau supérieur de la panne sablière pour les toitures traditionnelles, et jusqu'au niveau supérieur de l'acrotère pour les autres toitures, sauf pour la zone AUL.

En zone AUL, la hauteur des constructions sera mesurée sur sablière ou sur acrotère à partir du niveau fini existant ou projeté de l'espace public en pied d'immeuble dont l'altimétrie est la plus haute.

2 - En terrain en pente
La hauteur des constructions est mesurée au point médian déterminé à partir de la façade implantée sur cette pente, sauf pour la zone AUL.
En zone AUL, la hauteur des constructions sera mesurée sur sablière ou sur acrotère à partir du niveau fini existant ou projeté de l'espace public en pied d'immeuble dont l'altimétrie est la plus haute.

La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser :
- 7 m pour toute construction en AU1 et AU3, mesurée sur sablière ou sur acrotère
- 9 m pour toute construction en AU2, mesurée sur sablière ou sur acrotère
- 9 m pour toute construction (R+2 maxi) en AU4 et devra être compatible avec l'orientation d'aménagement de « La Plaine 1 » annexée au présent PLU.
- 10 m pour toute construction en AUL. La hauteur des constructions devra respecter le principe de gradation des hauteurs indiqué dans l'Orientation d'Aménagement de Laubis.

En zone AUL, des dépassements de hauteur jusqu'à 1.50m peuvent être admis, à condition que ces éléments fassent l'objet d'un traitement architectural en harmonie avec le bâtiment :
- pour des ouvrages indispensables ou nécessaire au fonctionnement du bâtiment, de faible emprise, tel que cages d'escalier, cheminée, machinerie d'ascenseur, appareil technique, édicule d'accès aux toitures terrasses, élément constitutif de garde-corps...
- pour des éléments constitutifs de dispositifs de sécurité.
- pour des dispositifs d'économie d'énergie ou de production d'énergie renouvelable et pour l'acrotère, dans le cas, où il contribue à leur intégration.
- pour la construction de charpentes ouvertes, de type pergolas, auvent ou claustras.

Il n'est pas fixé de hauteur spécifique pour les constructions en installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (SPIC), en zone AUL.

ARTICLE AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

1 - Conditions générales

Pour être autorisé, tout projet de construction nouvelle ou d'aménagement de construction déjà existante, doit garantir :
- le respect des conditions satisfaisantes en matière de salubrité, de commodité, d'ensoleillement et d'aspect général,
- une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, celle du caractère, de l'intérêt et de l'harmonie des lieux ou paysages avoisinants (sites naturels, urbains, perspectives monumentales, ...), celle de la nature du village existant, celle enfin du caractère de la région, sans exclure une architecture contemporaine bien intégrée,
- la recherche d'une certaine unité de style, de forme, de volume, de proportions de matériaux, de couleurs, ...

Dans tous les cas, l'aspect extérieur des constructions en rapport avec l'intégration au site demeure soumis aux dispositions de l'article R-111-21 du Code de l'Urbanisme.

En zone AUL, l'esprit général recherché est celui d'une architecture intégrée au paysage, conformément à l'Orientation d'Aménagement de Laubis.

2 - Toitures

2.1. Les toitures ne doivent nuire ni à l'harmonie, ni à l'unité de la construction ou de l'ensemble de constructions.

Le règlement écrit

2.2. Dans le secteur AU4, les matériaux de couverture doivent être exclusivement la tuile courbe et ses dérivés tuile canal, tuile à grandes ondes, tuile romane, tuile stop, tuile méridionale) avec une pente comprise entre 30 et 35 %.

2.3. Pour les secteurs AU1, AU2 et AU3 et AUL et pour les constructions d'habitat, les matériaux de couverture sont en général la tuile canal ou similaire, avec une pente comprise entre 30 et 35 %. D'autres toitures, que le toit en tuile (excepté la tôle ondulée et les plaques de fibrociment) peuvent être autorisées lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des constructions environnantes, à l'homogénéité de la rue et/ou au caractère particulier du site.
Pour les constructions d'annexes liées à l'habitat (garage, abri de jardin) et vérandas, d'autres matériaux de couverture sont autorisés (excepté la tôle ondulée ou les plaques en fibrociment) sou réserve d'une bonne intégration à l'environnement et que l'ensemble soit en harmonie avec le bâtiment principal d'habitation.

2.4. Pour les constructions autres qu'habitat et pour les équipements collectifs, d'autres type de toiture que le toit en tuile peuvent être autorisés, si elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité des constructions environnantes, à l'homogénéité de la rue et/ou au caractère particulier du site.

2.5. En zone AUL, les ouvrages en toitures, notamment de type lucarnes rampantes ou retroussées (chiens assis), sont interdits ; en toiture, seules les fenêtres de toit dont le plan d'ouverture est inscrit dans celui de la couverture sont autorisées. Les toitures en pente seront traitées en volumes simples et ne pourront être constituées que de deux pentes maximum.

Les toitures seront traitées avec la même qualité que l'ensemble des façades des constructions, elles seront donc considérées comme la 5ème façade.

3 - Façades - Couleurs - Matériaux

3.1. Toutes les façades doivent présenter un traitement architectural harmonieux, les teintes de l'enduit sont définies dans la palette de couleurs en annexe du règlement.

Pour la zone AUL, les murs pignons seront traités avec le même soin que les façades principales (ouvertures, compositions de façade...).

3.2. L'emploi de matériaux à nu destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) est interdit.

3.3. Volets, portes et menuiseries :
Leur aspect extérieur sera traité suivant la palette des couleurs en annexe du règlement.

4 - Clôtures :

4.1. En limite séparative

Sauf dans la zone AUL, la hauteur maximale est de 1,80 mètre avec trois types de clôtures autorisées :

- soit un mur plein sur toute la hauteur enduit sur les deux faces,
- soit un mur bahut enduit sur les deux faces et qui ne pourra excéder 0,60 mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage ou bareaudage en bois et doublé de haies ou plantations arbustives denses,
- soit un grillage, ou d'autres matériaux sous réserve de ne pas nuire à l'ensemble architectural.

Dans la zone AU4, les clôtures en limite séparative avec les zones d'habitat limitrophes, UA, UAa et UD, devront être arborées par des arbres de hautes tiges complétés par des plantations arbustives denses.

Dans la zone AUL, les clôtures respecteront les principes d'implantation et de traitement des clôtures explicités dans l'Orientation d'Aménagement Laubis.

4.2. En limite d'emprise publique

Sauf dans la zone AUL :

. **sur les voiries départementales** (RD2), la hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre avec un muret enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 1,50 mètre, surmonté, soit d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.
. **sur les autres voies**, la hauteur maximale de la clôture est de 1,80 mètre avec un muret enduit sur les deux faces de hauteur maximale de 0,80 mètre, surmonté, soit d'une grille, d'un grillage ou d'un bareaudage en bois et doublé de haies ou de plantations arbustives denses.
. **au droit du croisement de deux voies, sur les parcelles d'angle**, des hauteurs inférieures à celles indiquées ci-dessus peuvent être exigées afin de préserver la visibilité.

Dans la zone AUL, les clôtures respecteront les principes d'implantation et de traitement des clôtures explicités dans l'Orientation d'Aménagement Laubis.

5 - Antennes

Afin d'éviter la prolifération d'antennes individuelles portant atteinte à l'aspect extérieur, les opérations d'ensemble de plusieurs logements devront prévoir la pose d'antennes collectives pour assurer la distribution dans les logements des services de radio diffusion, de télévision et de télécommunication.

6 - Publicités – Enseignes - Préenseignes

Elles devront respecter le règlement local communal.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- Les dispositions de l'article 12 concernent :
  . les constructions nouvelles
  . les extensions de constructions de plus de 100 m² de surface de plancher. Toutefois, si l'extension fait moins de 100 m² et concerne la création d'un logement, l'article 12 s'applique
  . les changements de destination des bâtiments

- L'obligation de réaliser des aires de stationnement doit être effectuée sur le terrain sur lequel l'autorisation est demandée, et en dehors des voies publiques.

- Les conditions de livraison
  Tout projet doit préciser les conditions de livraisons de marchandises, sachant que les espaces y étant affectés peuvent être situés sur le domaine public.

1 - Habitations :

1.1. Stationnement automobile
Il est exigé 1 place pour 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement, sauf en zone AUL.
Pour les opérations d'ensemble d'habitat en collectif, il est exigé en sus, 0,5 place de stationnement par lot/logement aménagées dans les espaces collectifs, sauf en zone AUL.

Le règlement écrit

En zone AUL, pour les constructions à destination d'habitation locative aidée par l'État, il est exigé une place de stationnement par logement. Pour les autres constructions à destination d'habitation, il est exigé une place de stationnement pour 60m² de surface de plancher, avec un minimum de 1 place par logement.

1.2. Stationnement des vélos
Tout projet d'habitat en collectif doit prévoir un emplacement réservé aux deux-roues. Il doit être réalisé de manière à être aisément accessible, couvert et sur des emplacements réservés.

En zone AUL, pour les constructions à usage d'habitat de plus de 200m² de surface de plancher, groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de la construction, un ou plusieurs emplacements couverts pour le stationnement des vélos doivent être prévus à raison de 1,5 % de la surface de plancher avec un minimum de 5m².

2 - Services, bureaux et commerces :

2.1 Stationnement automobile : Il est exigé une place de stationnement automobile au minimum par tranche de 40 m² de surface de plancher ~~hors-œuvre-nette~~, sauf en AUL.
En zone AUL, pour les constructions à usage de commerce de plus de 150m² de surface de vente, il est exigé au minimum une place de stationnement par tranche de 40m² de surface de plancher étant précisé qu'il ne pourra être crée plus d'une place de stationnement pour 10m² de surface de plancher.Pour les constructions à usage de services et de bureaux, il est exigé une place de stationnement automobile par tranche de 40m² de surface plancher.

2.2 Stationnement des vélos : **Pour les constructions à usage de bureaux,** un ou plusieurs emplacements couverts à l'usage des vélos et des deux-roues motorisés seront prévus à raison de 6 % de la surface de plancher projetée. Ils seront accessibles par tout autre moyen que par un escalier, sauf en AUL.
En zone AUL, pour les constructions à usage de bureaux, un ou plusieurs emplacements couverts pour le stationnement des vélos seront prévus à raison de 1,5 % de la surface de plancher projetée. Pour les constructions à usage de commerce, service, artisanat, de plus de 200m² de surface de plancher, pour 10 places de stationnement automobile exigées, une surface supplémentaire équivalente à 12,5m² sera réalisée et réservée au stationnement des vélos. Ces emplacements pourront être regroupés et seront clairement identifiés.

3 - Services publics ou d'intérêt collectif :

En zone AUL, pour les constructions à usage de services publics ou d'intérêt collectif, le nombre
de places de stationnement automobile comme des vélos, sera adapté aux besoins de la construction.

4 - **La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.**

ARTICLE AU 13 - ESPACES BOISÉS CLASSÉS - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés (E.B.C.) :

Néant

2 - Espaces libres et plantations

2.1. Plantations et boisements existants
Les espaces boisés, arbres isolés ou alignement d'arbres existants sont à conserver et à protéger.
Tout arbre abattu et détérioré doit être remplacé.

2.2. Plantations d'alignement le long des voies de circulation
Sauf dans la zone AUL, les voies ayant une emprise de 10 mètres à 14 mètres doivent être plantées sur un des côtés minimum de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.
Sauf dans la zone AUL, les voies ayant une emprise de 15 mètres et au-delà, doivent être plantées sur les deux côtés de la chaussée, d'arbres d'alignement de même variété.
En zone AUL, les plantations d'alignement le long des voies respecteront les principes de traitement des espaces partagés et les orientations paysagères énoncés dans l'Orientation d'Aménagement Laubis.

2.3. Plantations sur les aires de stationnement non couvertes
Sauf dans la zone AUL, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture d'une même variété de haute tige.
Dans la zone AUL, les plantations des aires de stationnement non-couvertes respecteront les principes de plantations des aires de stationnement explicités dans l'Orientation d'Aménagement Laubis.
Pour l'ensemble des zones AU, en complément, il conviendra de rechercher des aménagements capables d'atténuer le caractère utilitaire du stationnement et d'éviter les grandes surfaces de parcage d'un seul tenant. La conception d'ensemble doit faire une large part à l'ornementation, arbustes, jardinières, mobilier de repos et tous ornements pouvant constituer des éléments de rupture. Tout projet doit comporter une présentation des aménagements envisagés.

2.4. Espaces libres et verts à créer
Une bande verte paysagère devra être aménagée à l'entrée des secteurs AU1 et AU2 : 6 m minimum, le long de la route de Grenade et de part et d'autre de la voie d'accès existante interne à AU1 et AU2.
Cet espace vert doit être très paysagé, avec des plantations de types arbustes et bosquets et avec une zone engazonnée, permettant une mise en valeur de l'entrée du golf.

Dans le secteur AU4, sur chaque unité foncière, 30% au moins de la surface seront aménagés en espace vert (jardin planté et engazonné).
Dans les opérations d'ensemble concernées, il sera créé un espace vert collectif d'accompagnement dont la localisation et la typologie devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement de « la Plaine 1 » jointe au présent PLU.
En zone AUL, les aménagements des espaces extérieurs (espace de pleine terre, aménagement des zones de stationnement) paysagers doivent être compatibles avec les orientations paysagères de l'Orientation d'Aménagement Laubis.

2.5. Les talus aux abords de la RD2
- Les talus aménagés aux abords de la RD2, doivent faire l'objet d'une étude paysagère spécifique, présentée dans le permis de construire ou de lotir.
- Les espaces en talus doivent être traités en écran très paysagé sur la voie avec sol engazonné et plantations denses d'arbustes et de bosquets.
- La hauteur du talus doit être adaptée avec le profil de la voie RD2. Elle sera fixée au cas par cas, en fonction de la séquence traitée sur la RD2, l'ambiance recherchée et les perspectives visuelles à préserver éventuellement.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

1 - En AU1, le C.O.S. est fixé à 0,40.
En AU2, Le C.O.S. est fixé à 0,60.
En AU3, Le C.O.S. est fixé à 0,30.
En UA4, le C.O.S. est fixé à 0,25.

2 - En application de l'article L-127.1 du Code de l'Urbanisme et conformément à la délibération du Conseil Municipal, le dépassement du COS est autorisé dans la limite de 20 % pour les logements locatifs bénéficiant d'un concours financier de l'Etat.

3- Cet article en sans objet en AUL.

Le règlement écrit –dispositions spécifiques à la zone N

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N en totalité recouvre une surface d'environ ~~262~~ 260,45 hectares.

Elle comprend :

- Le secteur N qui recouvre ~~237~~ 235,45 hectares environ.

Celui-ci correspond au territoire naturel et forestier des bords de Garonne et de l'Aussonnelle qu'il convient de protéger tout en permettant un minimum d'accueil, conditionné par les prescriptions en zone inondable.

- Le secteur NL recouvre en totalité une surface d'environ 24,51 hectares.

Il correspond aux secteurs existants à caractère naturel, d'affectation, soit de loisirs ou de sport, soit d'accueil d'ouvrages techniques, soit d'accueil d'habitat spécifique (nomades).

Ces secteurs autorisent l'accueil de quelques constructions mais limitées et liées aux activités existantes et à la vocation actuelle de ces secteurs.

Quatre sous-secteurs sont répertoriés d'accueil différencié :

- NL1 couvre une surface d'environ 16,8 hectares.

Il correspond au pôle de sports et de loisirs de Ferrat d'intérêt communal existant, qu'il s'agit de conforter en accueillant sur ce site le projet de centre équestre, d'un cimetière et un équipement de type socio culturel.

- NL2 couvre une surface d'environ 4 hectares.

Il correspond au secteur situé proche de la future voie rapide de prolongement du 902, d'accueil limité aux piscines et constructions annexes.

- NL3 couvre une surface d'environ 2,57 hectares.

Il correspond au secteur d'accueil de la nouvelle station d'épuration communautaire de l'Aussonnelle, qui se substituera à l'actuelle station d'épuration.

- NL4 couvre une surface d'environ 1,14 hectare.

Il correspond à un petit secteur, situé en zone agricole, au lieu-dit « Lassale », d'habitat non lié aux exploitations.

- NL5 couvre une surface d'environ 0,49 hectare.

Il correspond à un petit secteur, au lieu-dit « Percin », sur lequel est aménagée l'aire d'accueil des gens du voyage.

Les dispositions réglementaires établies en zone N ont pour objectifs :

. la préservation des espaces naturels en raison de la qualité des sites, du paysage, des boisements et du risque d'inondation, par le renforcement des EBC et l'intégration des nouvelles prescriptions en zone inondable conformément à l'étude CIZI-ORE'

. de permettre l'accueil d'ouvrages techniques liés aux services publics ou d'intérêt collectif, d'aire de jeux et de stationnement et l'extension des constructions d'habitat existants, sous réserve des conditions en zone inondable.

Les dispositions réglementaires établies en NL ont pour objectifs :

. de permettre l'accueil de constructions limitées, liées aux activités existantes et aux caractéristiques paysagères du site.

Le règlement écrit –dispositions spécifiques à la zone N

DISPOSITIONS SPÉCIFIQUES À LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N en totalité recouvre une surface d'environ ~~262~~ 260,45 hectares.

Elle comprend :

- Le secteur N qui recouvre ~~237~~ 235,45 hectares environ.

Celui-ci correspond au territoire naturel et forestier des bords de Garonne et de l'Aussonnelle qu'il convient de protéger tout en permettant un minimum d'accueil, conditionné par les prescriptions en zone inondable.

- Le secteur NL recouvre en totalité une surface d'environ 24,51 hectares.

Il correspond aux secteurs existants à caractère naturel, d'affectation, soit de loisirs ou de sport, soit d'accueil d'ouvrages techniques, soit d'accueil d'habitat spécifique (nomades).

Ces secteurs autorisent l'accueil de quelques constructions mais limitées et liées aux activités existantes et à la vocation actuelle de ces secteurs.

Quatre sous-secteurs sont répertoriés d'accueil différencié :

- NL1 couvre une surface d'environ 16,8 hectares.

Il correspond au pôle de sports et de loisirs de Ferrat d'intérêt communal existant, qu'il s'agit de conforter en accueillant sur ce site le projet de centre équestre, d'un cimetière et un équipement de type socio culturel.

- NL2 couvre une surface d'environ 4 hectares.

Il correspond au secteur situé proche de la future voie rapide de prolongement du 902, d'accueil limité aux piscines et constructions annexes.

- NL3 couvre une surface d'environ 2,57 hectares.

Il correspond au secteur d'accueil de la nouvelle station d'épuration communautaire de l'Aussonnelle, qui se substituera à l'actuelle station d'épuration.

- NL4 couvre une surface d'environ 1,14 hectare.

Il correspond à un petit secteur, situé en zone agricole, au lieu-dit « Lassale », d'habitat non lié aux exploitations.

- NL5 couvre une surface d'environ 0,49 hectare.

Il correspond à un petit secteur, au lieu-dit « Percin », sur lequel est aménagée l'aire d'accueil des gens du voyage.

Les dispositions réglementaires établies en zone N ont pour objectifs :

. la préservation des espaces naturels en raison de la qualité des sites, du paysage, des boisements et du risque d'inondation, par le renforcement des EBC et l'intégration des nouvelles prescriptions en zone inondable conformément à l'étude CIZI-DIREN

. de permettre l'accueil d'ouvrages techniques liés aux services publics ou d'intérêt collectif, d'aire de jeux et de stationnement et l'extension des constructions d'habitat existantes, sous réserve des conditions en zone inondable.

Les dispositions réglementaires établies en NL ont pour objectifs :

. de permettre l'accueil de constructions limitées, liées aux activités existantes et aux caractéristiques paysagères du site.

Ajout de définition au lexique du règlement

→ Extension

→ Saillie horizontale ou verticale

→ Vues principales

OBSERVATIONS DES PARTICIPANTS

➢ **Au préalable sur les enjeux du projet**

M. Lozano, maire de Seilh relève l'importance de l'opération pour le développement du territoire communal et rappelle les principaux objectifs du nouveau projet urbain, lauréat du concours Europan : densité plus modérée, mixité sociale et urbaine, meilleure transition et insertion urbaine dans le paysage environnant, ajustement du programme des équipements publics.

➢ **Sur la prise en compte des effets du projet sur la santé**

Mme Geneviève Gay, représentant le délégué départemental de l'agence régionale de santé, indique que devront être prises en compte les évolutions réglementaires intervenues sur le bruit, notamment en ce qu'une partie du périmètre de la ZAC se situe à proximité de la RD 2, axe classé comme infrastructure bruyante. Elle rappelle, en outre, que le projet est concerné par les servitudes résultant de la présence d'ouvrages électriques dont deux lignes à haute tension (HTA) à proximité desquelles les établissements accueillant des personnes sensibles ne devront pas être implantés.

Mme Tournier, chef de projet à Oppidea, assure que, comme le mentionne l'étude d'impact, la programmation de la ZAC a intégré ces contraintes.

➢ **Sur l'objectif de production de logements sociaux**

M. Palmier, responsable du pôle territorial nord de la direction départemental des territoires, indique que l'intérêt général poursuivi par la ZAC Laubis est principalement justifié, dans le dossier d'enquête, par la poursuite de la mise en œuvre de la politique locale de l'habitat et plus précisément par la création de 530 logements qui permettront à la commune d'accueillir la croissance démographique en troisième couronne toulousaine.

Doit être toutefois examinée l'opportunité d'augmenter la part de logement social afin de respecter les objectifs de 25 % de logements locatifs sociaux requis par la loi SRU à l'horizon 2025 (25 % de l'ensemble des résidences principales de la commune) et être conduit, à cette fin, un travail d'identification du potentiel foncier disponible et de production de logements sociaux par l'institution d'une servitude de mixité au sein du tissu urbain.

Par ailleurs, si la réalisation effective de logements locatifs sociaux a bien été prévue dans l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) régissant le secteur de la ZAC, celle-ci ne fait l'objet d'aucun phasage ni d'aucune traduction dans le règlement écrit du plan local d'urbanisme (PLU) lequel renvoie au cahier de prescriptions dépourvu de portée juridique.

Une servitude de mixité sociale devrait, par suite, être intégrée au sein du règlement du PLU de manière à satisfaire les ambitions affichées en matière de logement social.

Mme Tournier fait valoir que l'institution d'une servitude de mixité sociale sur l'assiette du projet aurait pour effet d'affecter la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC en imposant pour chaque opération la réalisation de logements locatifs sociaux. Or, la ZAC est un outil qui permet à la collectivité locale le respect de la programmation de logement retenue tout en l'adaptant au contexte et à la durée de l'opération ainsi qu'aux besoins exprimés. Par ailleurs et cas présent, la production de logement social sera phasée et répartie uniformément sur l'ensemble des secteurs du futur quartier sans privilégier une typologie bâtie ou une situation géographique particulière.

Mme Virginie Guiral, chargée d'études au service de la réglementation urbaine de Toulouse Métropole, ajoute que le travail d'identification du potentiel foncier disponible à l'échelle communale a permis d'engager une modification du plan local d'urbanisme qui intègre des outils de mixité sociale. De même qu'est conduite à l'échelle de la planification stratégique une réflexion transversale sur l'institution de servitudes de mixité sociale dont les conclusions ne peuvent être anticipées dans le cadre de la présente procédure de mise en compatibilité.

M. Lozano souligne les efforts consentis par la municipalité sur la production d'habitat social et rappelle que la ZAC Laubis, en permettant d'atteindre un taux de logement locatif social de 8,5 % à l'échelle du territoire de Seilh, anticipe l'application des dispositions de la loi SRU aux communes de plus de 3 500 habitants.

Mme Haeffelin, chef de bureau de l'aménagement commercial et de l'utilité publique, indique que la problématique soulevée ne se pose pas qu'en termes de planification urbaine ; en effet, la mixité sociale compte parmi les intérêts généraux qui, dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique, sont appréciés au regard des atteintes à la propriété privée. Elle précise que la déclaration d'utilité publique ne constitue pas une obligation de réaliser des travaux ; néanmoins et dans l'hypothèse où ceux-ci sont entrepris, tout manquement aux engagements retenus dans le dossier soumis à enquête publique constitue un changement de circonstance de fait de nature à autoriser le préfet à rapporter, sans condition de délai, la déclaration d'utilité publique.

➢ Sur la programmation des équipements publics

M. Palmier relève qu'en ce que le projet était initialement voué à la création d'une nouvelle centralité au sud de Seilh, il est permis de s'interroger sur les choix d'aménagement et d'équipement retenus. L'abandon de la réalisation de l'école primaire et de la relocalisation de la mairie paraît, en effet, affecter la cohérence de l'opération d'ensemble.

M. Lozano indique que la programmation des équipements publics est amenée à évoluer en fonction des changements de gouvernance et de l'évolution des besoins des territoires. Ses prédécesseurs ont ainsi réhabilité la mairie existante. En revanche, le projet proposé à l'enquête prévoit la réalisation d'une crèche et d'un établissement intergénérationnel et maintient le principe de centralité en déployant les services, les commerces et les équipements publics au coeur de l'opération. En outre, le projet d'ouverture d'une école maternelle demeure d'actualité.

Mme Line Malric, conseillère départementale de la Haute-Garonne informe, à ce propos, les participants de l'implantation d'un collège au nord de Beauzelle à proximité de la ZAC Laubis.

➢ Sur l'insertion paysagère et urbaine

M. Palmier regrette que l'orientation d'aménagement ne soit pas plus précise sur le traitement des formes urbaines et de manière plus générale sur les aspects paysagers.

Mme Tournier mentionne que les remarques formulées sur ces problématiques lors de la concertation administrative ont été intégrées dans l'étude d'impact et la notice explicative du dossier de déclaration d'utilité publique.

En l'absence d'observations supplémentaires, Mme Bontempi rappelle les suites de la procédure et lève la séance.

Toulouse, le 20 JUIN 2017

Pour le préfet, par délégation,
la directrice des relations
avec les collectivités locales,

Martine BONTEMPI

ANNEXES

AGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

PRÉFECTURE DE LA HAUTE-GARONNE
MONSIEUR LE PRÉFET
1 PLACE SAINT ÉTIENNE

31038 TOULOUSE CEDEX 9

Réf : YP.JB.SD.2016_137
Pôle Territoire
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES
Tél : **05 61 10 42 69**

Toulouse, le 06 juin 2016

Siège social
61 allée de Brienne BP 7044
31069 Toulouse cedex 7
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

Nord / Lauragais / Vallées
Maison des Vins
140 allée du château
31620 Fronton
Tél. : 05.61.82.13.28
Fax : 05.61.82.51.88

1 av. Flandres Dunkerque
31460 Caraman
Tél. : 05.61.27.83.37
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Eaunes
31605 Muret cedex
Tél. : 05.34.46.08.50
Fax : 05.61.51.34.69

Comminges / Volvestre
6 Espace Pégot
31800 St-Gaudens
Tél. : 05.61.94.81.60
Fax : 05.61.94.81.65

Objet : Consultation administrative préalable à la mise en oeuvre des décisions d'autorisation ou d'approbation nécessaires à la réalisation de la ZAC Laubis à Seilh

Monsieur le Préfet,

Par courrier en date du 11 avril 2016 reçu à la Chambre d'agriculture le 15 avril 2016, vous nous avez transmis dans le cadre de la consultation administrative le dossier mentionné en objet.

Vous trouverez ci-après nos observations et avis sur ce dossier.

Le projet de ZAC prévoit dans sa programmation la construction de 530 logements accompagnés de commerces et équipements publics. L'emprise foncière est de près de 13 ha actuellement à usage agricole sur environ 90 % des surfaces. La réalisation du programme est prévue sur une durée de 13 ans avec un démarrage en 2017.

Le dossier d'étude d'impact ne contient aucun élément sur l'activité agricole exercée dans le périmètre du projet et ses abords, ni sur les conséquences de la disparition de ces surfaces sur les exploitations concernées.
L'aménagement de la ZAC aura pour conséquence la disparition de 16 ha exploités par des agriculteurs (périmètre d'aménagement + emprise des compensations environnementales), dont 10 ha classés en zone d'urbanisation future : AU0 du PLU et 6 ha classés en zone naturelle : N. Ces surfaces sont exploitées par deux agriculteurs en faire valoir indirect.

En conséquence, nous considérons que le dossier d'étude d'impact est incomplet en l'absence de volet agricole (état des lieux, impacts, mesures).

Nous précisons que la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt : LAAAF du 13 octobre 2014 prévoit dans son article 28 que "les travaux, ouvrages ou aménagements publics ou privés ... qui sont

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 18310004900018
APE 9411 Z
www.haute-garonne.chambagri.fr

../...

AGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

susceptibles d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole font l'objet d'une étude préalable comprenant au minimum une description du projet, une analyse de l'état initial de l'économie agricole du territoire concerné, l'étude des effets du projet sur celle-ci, les mesures envisagées pour éviter et réduire les effets négatifs notables du projet ainsi que des mesures de compensation collective visant à consolider l'économie agricole du territoire."
Même si le décret qui définit les modalités d'application de ce texte n'est pas encore paru, il appartient aux porteurs de projets d'intégrer l'agriculture dans les études d'impacts dès lors que l'activité et/ou l'espace agricole sont impactés par un projet.

En l'absence de volet agricole dans l'étude d'impact qui doit être soumise à l'enquête publique, nous émettons des réserves sur le projet de ZAC Laubis.
Nous demandons que le dossier soit complété par un état des lieux détaillé et une évaluation des impacts du projet sur l'agriculture ainsi que les mesures envisagées pour réduire ces impacts ou les compenser.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de notre haute considération.

Yvon PARAYRE,
Président

CHAMBRE D'AGRICULTURE HAUTE-GARONNE
61 allée de Brienne- BP 7044 – 31069 TOULOUSE cedex 7 – TEL : 05 61 10 42 50 FAX : 05 61 23 45 98

.../...

aGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

REÇU
LE 12 JAN. 2017
PREFECTURE DE LA HAUTE-GARONNE
DRCL

PRÉFECTURE DE LA HAUTE-GARONNE
BUREAU DE L'AMÉNAGEMENT COMMERCIAL
ET DE L'UTILITÉ PUBLIQUE
MONSIEUR LE PRÉFET
1 PLACE SAINT ÉTIENNE

31038 TOULOUSE CEDEX 9

Réf : YP.JB.SD.2017_008
Pôle Territoire
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES
Tél : **05 61 10 42 69**

Siège social
61 allée de Brienne BP 7044
31069 **Toulouse** cedex 7
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

Nord / Lauragais / Vallées
Maison des Vins
140 allée du château
31620 **Fronton**
Tél. : 05.61.82.13.28
Fax : 05.61.82.51.88

1 av. Flandres Dunkerque
31460 **Caraman**
Tél. : 05.61.27.83.37
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Eaunes
31605 **Muret** cedex
Tél. : 05.34.46.08.50
Fax : 05.61.51.34.69

Comminges / Volvestre
6 Espace Pégot
31800 **St-Gaudens**
Tél. : 05.61.94.81.60
Fax : 05.61.94.81.65

Toulouse, le 05 janvier 2017

Objet : Consultation administrative préalable à la mise en oeuvre des décisions d'autorisation ou d'approbation nécessaires à la réalisation de la ZAC Laubis à Seilh, avis complémentaire

Monsieur le Préfet,

Par courrier en date du 16 décembre 2016 reçu à la Chambre d'agriculture le 22 décembre 2016, vous nous avez transmis dans le cadre de la consultation administrative le dossier modifié par OPPIDEA suite aux remarques formulées lors de la consultation administrative, et nous sollicitez afin de vérifier que les observations que nous avons émises ont été prises en compte.

Une étude agricole qui détaille l'état initial de l'activité agricole exercée dans le périmètre de la ZAC, et décrit la situation individuelle et le profil de l'exploitation concerné par le projet a bien été réalisée et nous a été communiquée par OPPIDEA.
Les éléments de l'étude ont été intégrés dans les chapitres 4.5.2 de la notice explicative et dans le chapitre 6.1.14.1 de l'étude d'impact.

A partir des éléments nouveaux apportés par l'étude agricole il conviendra de corriger le chapitre 4.3.2.3 qui mentionne que la commune ne compte plus de siège d'exploitation sur son territoire. L'exploitant impacté par le projet a son siège sur la commune de Seilh, ainsi qu'un autre exploitant.

En terme d'impact, le dossier doit également préciser les conséquences de la perte de surfaces de production sur l'exploitation dans son ensemble. L'étude agricole mentionne que cette perte représente 9 % de la SAU de l'exploitation. Cette information n'est pas reprise dans le dossier d'étude d'impact. De même, sans donner le détail des résultats comptables de l'exploitation il est possible d'indiquer, en pourcentage, les conséquences de cette perte de production sur les résultats globaux de l'exploitation, et d'évaluer l'impact sur l'équilibre économique et financier de l'exploitation.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 18310004900018
APE 9411 Z
www.haute-garonne.chambagri.fr

.../...

AGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

Nous notons qu'à ce stade d'avancement du projet, des négociations sont en cours pour déterminer avec l'exploitant les conditions de dédommagement de la perte des surfaces de production.

L'agriculture n'est pas traitée dans les chapitres 6.2, 6.3 et 6.4, alors qu'elle doit être considérée comme une activité économique impactée par le projet.

Nous soulignons l'évolution importante du dossier avec la réalisation d'une étude agricole et l'intégration des données dans le dossier.
Nous demandons que le dossier soit complété en prenant en compte les observations ci-dessus, à savoir :

- corrections et compléments au chapitre 4.3.2.3,
- précision sur l'impact du projet sur l'exploitation concernée,
- ajout de l'agriculture aux chapitres 6.2, 6.3 et 6.4.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Préfet, l'expression de notre haute considération.

Yvon PARAYRE,
Président

CHAMBRE D'AGRICULTURE (Haute-Garonne)

CHAMBRE D'AGRICULTURE HAUTE-GARONNE
61 allée de Brienne- BP 7044 – 31069 TOULOUSE cedex 7 – TEL : 05 61 10 42 50 FAX : 05 61 23 45 98

.../...

Réseau de transport d'électricité

VOS REF.
NOS REF.
REF. DOSSIER **TER-MOD-2017-31541-CAS-113737-K6P5D4**

INTERLOCUTEUR Mikael LE LAY
TÉLÉPHONE 05.62.14.91.00
MAIL Mikael.le-lay@rte-france.com
FAX

Préfecture Haute-Garonne

1, place Saint-Etienne
Toulouse Cedex 9
31038 Toulouse

A l'attention de Mme FRANCOISE HAEFFELIN

OBJET ZAC Laubis - Mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole - Commune de Seilh

Toulouse, le 18/05/2017

Madame,

Nous faisons suite à votre courrier reçu le 27/04/2017 par lequel vous nous invitez à une réunion d'examen conjoint préalable à la mise en compatibilité du PLU de **Toulouse Métropole**, commune de **Seilh.**

Nous nous excusons de n'avoir pu assister à cette réunion du 16/05/2017. Néanmoins, par la présente nous tenons à vous transmettre un certain nombre d'avis.

Nous vous confirmons que le **projet de ZAC Laubis** sur le territoire de la commune de Seilh est traversé par les ouvrages à haute et très haute tension (>50 000 volts) du Réseau Public de Transport d'Électricité suivants :

LIAISON AERIENNE 225kV N0 1 GINESTOUS-LESQUIVE
LIAISON AERIENNE 225kV N0 2 GINESTOUS-LESQUIVE

L'étude de ce document nous amène à formuler quelques demandes d'adaptation pour rendre compatible l'existence de nos ouvrages publics de transport électrique et votre document d'urbanisme.

En effet, pour remplir sa mission de service public, RTE doit pouvoir effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité (élagage, mise en peinture, changement de chaîne d'isolateurs, remplacement d'un support en cas d'avarie...).

Dans ce but, RTE attire l'attention sur les éléments suivants :

Centre Développement Ingénierie Toulouse
82, chemin des courses BP 13731
31037 TOULOUSE CEDEX 1
TEL : 05.62.14.91.00

RTE Réseau de transport d'électricité
société anonyme à directoire et conseil de surveillance
au capital de 2 132 285 690 euros
R.C.S.Nanterre 444 619 258

Les lignes électriques hautes tension précitées traversent la zone **AUL** de la ZAC Laubis.

Ces ouvrages doivent être référencés en annexe du PLU, à la fois dans le plan et la liste des servitudes à la rubrique I4 (articles L.321-1 et suivants et L.323-3 et suivants du Code de l'énergie).

Ces pièces n'étant pas présentes dans le dossier d'enquête préalable à la mise en compatibilité du PLU, nous ne pouvons présager de la bonne indication ni de la correcte représentation géographique en annexe du PLU des ouvrages électriques susvisés.

A cet effet, vous trouverez en annexe à ce courrier une carte permettant de les situer précisément.

En outre, ces ouvrages sont mentionnés dans la pièce 6.1 relative à l'évaluation environnementale liée au projet de ZAC, page 21. Il conviendrait de rajouter à la fin de ce paragraphe une phrase mentionnant la nécessité de se rapprocher de **RTE - Groupe Maintenance Réseaux Pyrénées - 87, rue Jean Gayral – 31200 Toulouse** pour :

- toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis ;
- toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de nos ouvrages précités.

D'après les pièces transmises, il s'avère que **l'environnement actuel des ouvrages se trouvera modifié par la création future d'une ZAC.**

Nous attirons votre attention sur le fait que les travaux envisagés sur ces emplacements devront tenir compte de la présence de l'ouvrage électrique susvisé. En effet, tous les travaux situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières.

Nous insistons sur la nécessité d'être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme. En effet, nous devons nous assurer de la compatibilité des projets de construction avec la présence de nos ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique. Comme évoqué, les demandes sont à adresser au Groupe Maintenance réseau précédemment mentionné.

A ce titre, un livret vous est également transmis résumant l'importance de nous consulter pour tout projet de construction à proximité des ouvrages électriques HTB.

Nous rappelons en outre que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de nos ouvrages doit, après consultation du guichet unique (www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement.

A la lecture du règlement écrit modifié et plus particulièrement dans les paragraphes spécifiques de la future zone AL concernées par les lignes électriques existantes, nous vous demandons d'indiquer les éléments suivants :

- **Article 2 de la zone AUL** (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières)

  «Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques... ».

Plus généralement, pour les paragraphes spécifiques de la zone AUL, nous vous demandons d'indiquer :

  - Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.
  - Que les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

Restant à votre disposition pour vous fournir tout renseignement complémentaire que vous pourriez désirer, nous vous prions d'agréer, Madame, l'assurance de notre considération distinguée.

Chef de Service
Concertation Environnement Tiers
Centre D&I Toulouse

Jacques TASSY

PJ : *Carte, livret « Consulter RTE »*

er -> SCHMIT

SMTC tisséo

Le Président

REÇU
le 12 MAI 2017
295
PREFECTURE de la Hte-GARONNE

Monsieur Pascal MAILHOS
Préfet de la Haute-Garonne
Direction des relations avec les collectivités locales
PREFECTURE
1, Place Saint-Etienne
31038 TOULOUSE CEDEX 9

Toulouse, le 10 MAI 2017

Nos réf : DGS/SM/SUM/CD/FE/2017/11365
Vos réf : affaire suivie par : F Haeffelin

Affaire suivie par : Christophe DOUCET

Objet : ZAC Laubis : réunion d'examen conjoint préalable à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Seilh

Monsieur le Préfet,

Par courrier du 24 avril 2017, vous avez adressé au SMTC le dossier d'enquête préalable à la mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, commune de Seilh, pour examen conjoint lors de la réunion des personnes publiques associées programmée le 16 mai 2017 à 14h30 en préfecture.

Le SMTC vous informe qu'il ne pourra pas participer à cette réunion d'examen conjoint et vous prie de bien vouloir l'excuser.

Eu égard au dossier d'enquête préalable à la mise en compatibilité du PLU de la commune de Seilh, le SMTC ne formule pas d'observation particulière. Toutefois, le SMTC attire l'attention du maître d'ouvrage sur la nécessité de rendre traversant l'espace naturel côté chemin de Percin, permettant de faciliter l'accès à l'arrêt de bus existant de la ligne 30 depuis le Nord de l'opération ZAC de Laubis ou de permettre, en projet, la réalisation d'un nouvel arrêt potentiellement centré sur le secteur de mixité fonctionnelle prévu au cœur de la ZAC Laubis.

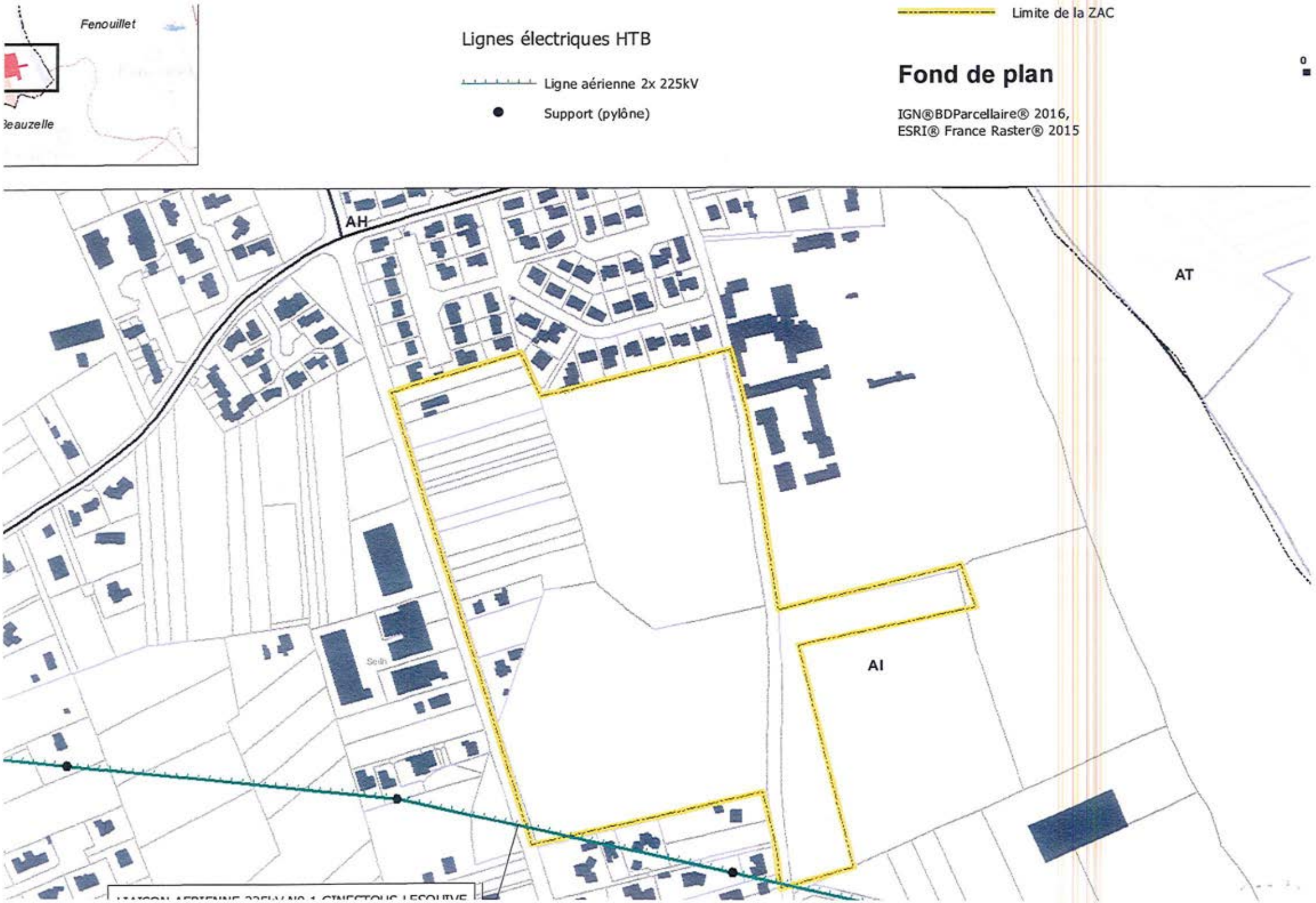
Je vous prie de croire, Monsieur le Préfet, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Respectueusement, Jean-Michel Lattes

Jean-Michel LATTES
Président du SMTC-Tisséo
Vice-Président de Toulouse Métropole
1er Adjoint au Maire de Toulouse

Syndicat Mixte des Transports en Commun

7, esplanade Compans-Caffarelli
BP 11120 - 31011 Toulouse CEDEX 6
Tél : 05 67 77 80 80 - Fax : 05 67 77 80 01
N° SIRET : 25310098600046


Fenouillet
Beauzelle
Lignes électriques HTB
Ligne aérienne 2x 225kV
Support (pylône)
Limite de la ZAC
Fond de plan
IGN®BDParcellaire® 2016,
ESRI® France Raster® 2015
0
AH
AT
AI

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

PREFECTURE

Direction de la citoyenneté et de la légalité

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

ARRETE

- déclarant d'utilité publique les travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC Laubis à Seilh,
- emportant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Seilh

Opération : ZAC Laubis
Commune de : Seilh
Collectivité concédante : Toulouse Métropole
Concessionnaire : Oppidea
Maître d'ouvrage : Oppidea

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 rural et de la pêche maritime ;

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 27 avril 2017 ;

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 gestion des risques inondations du bassin Adour-Garonne adopté 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 approuvé le 15 octobre 2007 ;

Vu le plan de prévention du risque sécheresse approuvé le 22 décembre 2008 ;

Vu le schéma régional de cohérence écologique de Midi-Pyrénées approuvé le 27 mars 2015 ;

Vu le schéma régional « Climat-Air-Energie » de Midi-Pyrénées adopté pour la période 2012-2020 ;

Vu le plan de protection de l'atmosphère de l'agglomération toulousaine approuvé le 24 avril 2006 ;

Vu le plan régional des déchets dangereux de Midi-Pyrénées approuvé le 24 mai 2007 ;

Vu le plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Seilh opposable;

Vu la délibération du conseil communautaire du Grand Toulouse du 9 avril 2010 reconnaissant l'intérêt communautaire du projet Laubis à Seilh ;

Vu la délibération du conseil communautaire du Grand Toulouse du 28 juin 2012 décidant d'engager, au titre de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme et du 3 octobre au 29 novembre 2012, la concertation publique préalable à l'approbation du dossier de création de ZAC Laubis ;

Vu la délibération du conseil de Toulouse Métropole du 14 février 2013 approuvant le bilan de la concertation susvisée ;

Vu la délibération du conseil de Toulouse Métropole du 14 février 2013 approuvant le dossier de création de la ZAC Laubis ;

Vu la délibération du conseil de Toulouse Métropole du 19 décembre 2013 désignant la SEM Oppidea comme aménageur de la ZAC Laubis ;

Vu la délibération du conseil de Toulouse Métropole du 14 décembre 2015 décidant de conduire, au titre de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme et jusqu'au 15 janvier 2016, la concertation publique sur les ajustements apportés au projet initial ;

Vu la délibération du conseil de Toulouse Métropole du 18 février 2016 approuvant le bilan de la concertation conduite, au titre de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme et du 14 décembre 2015 au 15 janvier 2016, sur les ajustements apportés au projet initial ;

Vu le traité de concession d'aménagement de la ZAC Laubis signé le 31 décembre 2013 entre le président de la communauté urbaine de Toulouse Métropole et la SEM Oppidea et modifié par avenants des 9 février et 4 novembre 2016 et du 9 février 2018;

Vu la délibération du conseil de Toulouse Métropole du 30 juin 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 l'examen des autorisations nécessaires à la réalisation de la ZAC Laubis ;

Vu le courrier du directeur général d'Oppidea du 5 décembre 2016 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, commune de Seilh, 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 Seilh, jointe au dossier d'enquête unique ;

Vu les prescriptions du service régional de l'archéologie préventive des 5 août 2015 et 11 mai 2016, joints au dossier d'enquête unique ;

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

Vu les avis rendus par le président de la chambre départementale d'agriculture les 6 juin 2016 et 5 janvier 2017, joints au dossier d'enquête unique ;

Vu l'information du 16 juin 2017 sur l'absence d'avis du préfet de région Occitanie, autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement sur l'étude d'impact du projet de ZAC Laubis, jointe au dossier d'enquête unique ;

Vu l'information du 19 juin 2017 sur l'absence d'avis de la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie sur l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Seilh, jointe au dossier d'enquête unique;

Vu les courriers du 24 avril 2017 par lesquels les personnes associées ont été invitées à la réunion d'examen tenue le 16 mai 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 Seilh ;

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint précitée établi le 20 juin 2017, joint au dossier d'enquête unique ;

Vu l'arrêté préfectoral du 22 juin 2017 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique unique préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC Laubis à Seilh, à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Seilh 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 Seilh, siège de l'enquête, et à Toulouse Métropole ;

Vu le rapport et les conclusions favorables rendus le 13 novembre 2017 par le commissaire enquêteur sur l'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC Laubis à Seilh, la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de seilh et la détermination des parcelles à déclarer cessibles ;

Vu la délibération du 15 décembre 2017 par laquelle le conseil de Toulouse Métropole a rendu un avis favorable sur le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Seilh, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint tenue le 16 mai précédent ;

Vu la délibération 15 décembre 2017 par laquelle le conseil de Toulouse Métropole s'est prononcé, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général de la ZAC Laubis à Seilh ;

Vu le courrier du 9 janvier 2018 par lequel le président de Toulouse Métropole a sollicité la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC Laubis à Seilh valant mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse métropole, commune de Seilh ;

Considérant que les travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC Laubis à Seilh 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. 122-1-1 du code de l'environnement ;

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

Considérant que le traité de concession d'aménagement de la ZAC Laubis signé le 31 décembre 2013 et modifié par avenants des 9 février et 4 novembre 2016 et du 9 février 2018 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 Laubis à Seilh ;

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 Laubis sur le territoire de la commune de Seilh.

Article 2 – La société Oppidea, concessionnaire et maître d'ouvrage, 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 5 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 Seilh.

Le dossier de mise en compatibilité est consultable à la préfecture de la Haute-Garonne, au siège de Toulouse Métropole et à la mairie de Seilh aux jours et heures habituels d'ouverture au public.

Article 5 – Sans préjudice de l'application des réglementations et polices particulières opposables à l'opération, 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 sur l'environnement, l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Seilh ainsi que les informations des 16 et 19 juin 2017 sur l'absence d'avis des autorités environnementales resteront consultables à la préfecture de la Haute-Garonne, au siège de Toulouse Métropole et à la mairie de Seilh .

Article 7 – Le maître d'ouvrage sera, en outre, 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 de deux mois au siège de Toulouse Métropole et à la mairie de Seilh.

Mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans au moins 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 :http://www.haute-garonne.gouv.fr

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, le maire de Seilh et 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 20 MARS 2018

Pour le préfet et par délégation,
le secrétaire général,

Jean-François COLOMBET

ANNEXE

Exposé des motifs et considérations justifiant le caractère d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC Laubis, l'approbation des mesures de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Seilh, et prenant en compte l'étude d'impact, les avis des autorités administratives 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, à l'étude d'impact et à l'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 des documents d'urbanisme concernés 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 Localisation

La zone d'aménagement concerté prévoit la création d'un nouveau quartier à vocation principale d'habitat sur le territoire de la commune de Seilh située en seconde couronne au nord-est de l'agglomération toulousaine.

Localisée entre la RD 2 et le chemin de Percin, l'opération s'insère dans un territoire marqué par une dynamique de développement de par la proximité de la zone d'activité Aéroconstellation, du quartier Andromède ainsi que des projets de construction du nouveau parc des expositions et de prolongement de la ligne de tramway T1.

D'une superficie de 12, 7 hectares majoritairement non bâtis, le projet est délimité à l'ouest par la route de Grenade, au nord et au sud par des zones pavillonnaires et à l'est par l'établissement d'enseignement « l'Annonciation ».

I.2 Objectifs

Le projet soumis à enquête entend satisfaire les objectifs suivants :
- promouvoir la mixité sociale, générationnelle et urbaine en proposant une diversité de typologie d'habitat et de formes urbaines : individuel, intermédiaire et collectif,
- favoriser l'intégration du projet au tissu urbain et aux structures paysagères existants par une densité graduée des constructions et une optimisation du réseau de voirie,
- intégrer les enjeux de durabilité par une préservation et valorisation des espaces naturels à enjeux, la promotion des modes de déplacement doux et une gestion raisonnée des ressources.

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

- répondre aux besoins sociétaux par un traitement qualitatif des espaces publics et l'implantation des équipements et services utiles à la gestion des temps de vie.

I.3 Répartition du programme de la ZAC

Le programme global prévisionnel de la ZAC prévoit notamment :

- l'accueil d'un habitat permettant la création, sur une surface de plancher d'environ 46 000 m², de quelque 530 logements dont 30 % de logements sociaux, 15 % en accession sociale et aidée et le solde en accession à coût maîtrisé et en libre accession ;
- une offre de locaux commerciaux et d'activités sur une surface de plancher d'environ 3 100 m²,
- la réalisation d'un projet intergénérationnel et d'équipements ludo-sportifs sur une surface de plancher d'environ 3 740 m²,
-l'aménagement d'infrastructures sur environ 48 900 m²: espaces publics structurants pour l'émergence d'un véritable quartier, voiries primaires, secondaires et tertiaires, réseaux divers nécessaires à l'équipement de la zone, dispositif paysager de collecte des eaux pluviales..)

I.4 Organisation opérationnelle

Toulouse Métropole a confié la maîtrise d'ouvrage et l'aménagement de la ZAC Laubis à la société d'économie mixte Oppidea.

I.5 Coût de l'opération

Le coût prévisionnel de la ZAC Laubis s'élève, selon les valeurs en cours en juin 2017 à 18,461 millions d'euros TTC.

I.6 Éléments calendaires

Le démarrage des travaux est prévu en 2018. Avec un rythme prévisionnel de 40 nouveaux logements par an, l'opération se déroulera sur une durée d'environ 13 ans pour s'achever courant 2030.

II Information et participation

II.1 La concertation publique

➢ Une concertation rythmée par l'avancement du projet

La concertation s'est déroulée successivement en trois phases principales :
- la première, conduite du 3 octobre au 29 novembre 2012 au titre de l'article L.300-2 du code de l'urbanisme, a permis de consulter le public, les associations et les partenaires institutionnels sur l'opportunité et les enjeux de l'opération et les grands principes du projet urbain;
- la seconde, ouverte du 16 janvier au 1er février 2013 en application des articles L.122-1-1 et R.122-11 du code de l'environnement a soumis à l'information et la participation du public l'étude d'impact du projet et l'avis de l'autorité environnementale ainsi que le dossier de création de la ZAC arrêtant notamment sur un périmètre d'environ 13 hectares le programme prévisionnel des constructions ;
- la dernière, menée du 14 décembre 2015 au 15 janvier 2016, a été dédiée à l'examen des ajustements apportés au projet initial.

Les bilans de ces trois phases de concertation ont été successivement arrêtés par délibérations de l'assemblée délibérante de Toulouse Métropole des 20 décembre 2012, 14 décembre 2013 et 18 février 2016.

Ainsi, chacune de ces étapes a permis d'affiner la connaissance du territoire étudié et de définir un projet optimisé au regard des ses enjeux environnementaux, sociaux et économiques et de son acceptabilité locale.

➢ **Le dispositif et les modalités de la concertation**

L'information et la participation du public ont été assurées, au titre des dispositions du code de l'urbanisme, par le déploiement de dossiers et de registres de concertation, de panneaux d'expositions et d'outils pédagogiques, la tenue de deux réunions publiques ainsi que par l'ouverture d'espace internet dédié à l'opération.

Le public a été en mesure de formuler des observations sur l'étude d'impact de la ZAC au moyen de registres papier et numérique.

➢ **Les enseignements de la concertation**

- Bilan comptable

	Observations écrites	Participants à la réunion publique
2012 (première phase)	6 dont 5 particuliers et 1 association	≈ 100 personnes
2013 (seconde phase)	0	Sans objet
2015-2016 (troisième phase)	2 particuliers	≈ 30 personnes

- Bilan thématique

L'examen des observations recueillies sur l'ensemble de la concertation ne fait pas apparaître d'opposition particulière à l'opération présentée et à ses évolutions. Des préoccupations et des attentes ont toutefois été majoritairement exprimées sur les problématiques suivantes :
- transports et déplacements : desserte par les transports en commun, dégradation des conditions de circulation sur notamment la RD2 , cheminements doux
- insertion urbaine et préservation du cadre de vie : règles de hauteur et de distance des constructions, traitement architectural et paysager,
- foncier : emprises et restitution des fonctionnalités,
- mixité sociale,
- consommation d'espaces agricoles.

II.2 La concertation administrative

La consultation des services de l'Etat, des partenaires institutionnels et des autorités gestionnaires de transports et de réseaux a 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.3 L'enquête publique

II.3.1 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 Laubis,
- la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Seilh,
- la détermination des parcelles à déclarer cessibles et la recherche des propriétaires, des titulaires des droits réels et des autres intéressés.

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

➢Le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique des travaux nécessaires à la réalisation de la ZAC Laubis comprenant notamment et conformément aux articles R.123-8 du code de l'environnement et R.112-4 du code de l'expropriation :
- les informations juridiques et administratives précisant 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,
- la notice explicative,
- les caractéristiques générales des ouvrages les plus importants,
- l'appréciation sommaire des dépenses,
- le plan de situation,
- le plan général des travaux,
- l'étude d'impact incluant l'évaluation des incidences sur les sites Natura 2000 assortie d'un résumé non technique facilitant l'accès au dossier principal,
- le bilan de la concertation,
-les avis réglementaires dont l'information du 16 juin 2017 sur l'absence d'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact du projet de ZAC Laubis ;

➢Le dossier d'enquête préalable à la mise en compatibilité des documents d'urbanisme du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Seilh constitué en application des dispositions des articles L153-54 à L153-59, R153-13 et R153-14 du code de l'urbanisme et comprenant, notamment, l'information du 19 juin 2017 sur l'absence d'avis de l'autorité environnementale et le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint tenue le 16 mai 2017.

II.3.2 Le déroulement de l'enquête

La consultation publique s'est tenue pendant 36 jours entiers et consécutifs du jeudi 7 septembre au jeudi 12 octobre 2017 inclus.

L'avis préfectoral d'ouverture d'enquête du 22 juin 2017 a fait l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R.123-11 du code de l'environnement et dont la régularité est attestée par les insertions parues dans la presse (éditions de La Dépêche du Midi des 18 août et 8 septembre 2017, éditions de La Voix du Midi des 17 août et 7 septembre 2017), par les certificats établis par le président de Toulouse Métropole le 13 octobre 2017 et par le maire de Seilh le 16 octobre suivant, par le rapport rendu par le commissaire enquêteur le 11 novembre 2017 et, enfin, par le constat de l'huissier mandaté à cet effet.

L'ouverture de la consultation publique a également été relayée par la distribution à l'ensemble des habitants de Seilh d'une plaquette d'information sur les dates et les modalités de l'enquête ainsi que par une couverture médiatique locale.

Le dossier d'enquête a été déposé, pendant toute la durée de la consultation, à la mairie de Seilh et au siège de Toulouse Métropole. Il a pu, en outre, être consulté et téléchargé sur le site internet des services de l'Etat de la 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 cinq permanences qu'il a tenues, le commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif de Toulouse et de lui adresser un courrier postal ou électronique.

II.3.3 Les enseignements de l'enquête publique

➢ Le rapport et les conclusions 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, des conclusions favorables sur chacun des trois objets de l'enquête assorties, pour ce qui relève de l'utilité publique du projet de la recommandation suivante :
« Aucune sortie directe depuis la ZAC Laubis sur la RD 2 ne devrait être réalisée tant que la mise en place de solutions alternatives comme le prolongement de la RD 902 et l'amélioration des transports en commun n'aura pas été réalisée. »

➢ **Le bilan quantitatif de l'enquête**

Le bilan comptable de la consultation publique recense:
- 10 entretiens conduits lors des permanences,
- 11 observations écrites dont 1 observation déposée sur le registre mis à disposition du public en mairie de Seilh, 1 courrier et 9 courriels.

L'ensemble des contributions écrites ont été annexées au registre déposée à la mairie de Seilh, siège de l'enquête.

➢ **Le bilan qualitatif de l'enquête**

Pour l'essentiel, les observations du public ne remettent pas en cause la nécessité du projet mais formulent des attentes ou émettent des réserves à son encontre (95 %) ; seules 5 % d'entre elles sont opposées à sa réalisation.

Les inquiétudes exprimées portent, pour une large majorité, sur le thème des mobilités. Sont, en effet, évoqués les dysfonctionnements du système de déplacement sur la RD 2 et le chemin de Percin, la contribution sonore des infrastructures routières, l'insuffisance du réseau cyclable et des transports en commun, la desserte interne de la ZAC et le stationnement.

Viennent, par suite, les préoccupations formulées sur les conditions d'installation au sein de la ZAC et sur le déroulement de la procédure d'expropriation.

Sont enfin escomptés l'enfouissement ou le traitement paysager de la ligne à haute tension existante, la restitution des fonctionnalités de l'école de l'Annonciation et l'implantation d'un bureau de poste.

II.4 La déclaration de projet de Toulouse Métropole

Par délibération du 15 décembre 2017, l'assemblée délibérante de Toulouse Métropole a confirmé l'intérêt général de la ZAC Laubis à Seilh après avoir pris en considération l'étude d'impact et l'absence d'avis des autorités environnementales et examiné les résultats de la consultation du public.

Pour ce qui relève spécifiquement de la recommandation formulée par le commissaire-enquêteur, Toulouse Métropole s'engage à veiller au fur et à mesure de l'avancement du projet d'aménagement, à ce qu'une réponse concrète soit apportée à l'augmentation des besoins en transports en commun générés par l'arrivée des nouveaux habitants. Toulouse Métropole rappelle par ailleurs, que le plan de circulation de la ZAC prévoit dans un premier temps un bouclage des voies internes à l'opération sans sortie sur la RD2. Compte tenu du calendrier prévisionnel du projet, l'aménagement d'une sortie directe sur la RD 2 ne pourrait être effective qu'en dernière phase de réalisation, soit autour de 2025 ; cette échéance permettant de prévoir des solutions d'accompagnement adaptées.

III L'étude impact et les avis des autorités compétentes de l'état en matière d'environnement

III.1 L'absence d'avis des autorités environnementales

La mission régionale d'autorité environnementale et le préfet de région, saisis le 17 mars 2017, n'ont pas, dans le délai qui leur était imparti, émis d'observation sur respectivement l'évaluation environnementale de la mise en compatibilité de Toulouse Métropole, commune de Seilh et l'étude d'impact de l'opération projetée.

III.2 Les mesures d'évitement, de réduction et de compensatiou des impacts potentiels du projet sur l'environnement et la santé humaine et les modalités de suivi associées

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 la santé humaine et le dispositif de suivi associé que le maître d'ouvrage sera tenu de mettre en œuvre.

3.2.1 Milieu physique

SOLS TOPOGRAPHIE
PHASE TRAVAUX
-Mouvements de terre induits par les travaux de terrassement (déblais/remblais)
- **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 - **Réduction** par l'analyse des sols extraits avant leur évacuation ou leur réutilisation - **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 (Cf réutilisation, en fonction de leurs caractéristiques techniques, des matériaux en déblais pour la réalisation des couches de forme ainsi que des remblais pour la confection des modelés paysagés) - **Réduction** par la recherche du profil en long le mieux adapté pour l'application de la mesure précédente - **Réduetion** par l'acheminement des excédents vers les secteurs présentant un déficit en fonction des caractéristiques techniques des matériaux et des distances parcourues, - **Réduetion** par le transport immédiat des matériaux vers les zones de réemploi ou les dépôts définitifs
- Pollution accidentelle des sols par les engins et véhicules de chantier et le stockage de matériaux potentiellement polluants
- **Evitement** par l'aménagement et la localisation des sites accueillant les installations de chantier en dehors des zones sensibles - **Réduction** par la mise en place d'un chantier vert (tri des déchets et acheminement vers les filières adaptées) et l'entretien régulier des engins et véhicules
Modification de la pédologie et de la qualité des sols et de leurs fonctions
- **Réduction** par la limitation des emprises de chantier - **Réduction** par la limitation des zones de dépôts dans les zones de bonne qualité agronomique - **Réduction** par la remise en état des aires de chantier et la restructuration des sols éventuellement tassés par le passage des engins - **Réduction** pour ce qui relève du défrichage par le respect des prescriptions prévues par l'arrêté de dérogation à la réglementation des espèces protégées du 14 février 2014

RESSOURCE EN EAU
PHASE TRAVAUX **-Risque de pollution mécanique et chimique**
- **Evitement** par la spécification, dans le dossier de consultation des entreprises, des précautions à prendre pour éviter toute pollution lors des travaux et par l'information du personnel de chantier - **Evitement** par la réalisation d'une étude permettant de vérifier l'absence d'interactions entre les constructions enterrées et la nappe phréatique. Dans le cas contraire, les structures devront, si nécessaire, être imperméabilisées afin d'éviter les remontées d'eau de nappe

- **Evitement** par le ravitaillement du chantier mettant en œuvre des dispositifs de sécurité
- **Evitement** par l'implantation des aires de chantier sur des secteurs éloignées des zones sensibles
- **Evitement** par l'entretien et le suivi des engins de chantier
- **Evitement** par le traitement des eaux de lavage et de ruissellement issues des aires de chantier utilisant des produits polluants (hydrocarbures, béton, matières en suspension…)
- Evitement par l'interdiction absolue de tous rejets dans les fossés
- **Evitement** par le stockage des produits polluants à l'abri des précipitations
- **Réduction** par la mise en place d'un dispositif et de mesures de confinement, d'alerte et d'intervention en cas de pollution accidentelle
- **Suivi qualitatif et qnantitatif** de l'efficacité des mesures projetées selon les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 3 mai 2016 portant déclaration, au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement, des travaux projetés

PHASE EXPLOITATION
- Imperméabilisation des sols (augmentation des eaux ruisselées, diminution des eaux infiltrées)
- Pollution chronique, en lien notamment avec la circulation des véhicules, accidentelle et saisonnière

- **Évitement** par l'interdiction des pompages dans la nappe
- **Réduction** par la gestion des eaux issues du domaine public au moyen d'un réseau de fossés et de bassin à ciel ouvert et d'un dispositif de stockage et d'infiltration devant permettre de réguler le débit de fuite, d'abattre la charge polluante et de favoriser une infiltration directe dans la nappe
- **Réduction** par la gestion à la parcelle des eaux issues des espaces privatifs
- **Réduction** par l'incitation au stockage d'une partie des eaux pluviales de toitures à des fins d'arrosage ou d'entretien
- **Réduction** par la mise en place de dispositifs de confinement des pollutions accidentelles
-**Réduction** par la limitation des usages de produits phytosanitaires dans les espaces verts
- **Réduction** par l'incitation à la mise en place de dispositifs de réduction de consommation d'eau dans les opérations de construction
- **Suivi qualitatif et quantitatif** de l'efficacité des mesures projetées selon les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 3 mai 2016 portant déclaration, au titre de l'article L.214-3 du code de l'environnement, des travaux projetés

3.2.2 Milieu naturel

ESPECES, HABITATS, FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES
- Destruction ou dégradation d'habitats naturels
- Perturbation des cyles biologiques
-Destruction ou dégradation d'habitats de refuge, de reproduction ou d'alimentation
- Ruptures des connexions écologiques
- Risque de mortalité accidentelle

PHASE CONCEPTION ET TRAVAUX

- **Evitement** par l'adaptation du projet aux sensibilités écologiques : optimisation et réduction des emprises du chantier afin de minimiser les incidences sur les habitats, la flore et la faune
- **Evitement** par le balisage et la mise en défens des secteurs écologiquement sensibles (fossés...etc)
- **Evitement** par l'adoption des mesures de chantier définies précédemment sur la préservation de la ressource en eau
- **Evitement** par l'institution d'un gradient de naturalité et la mise en place d'une zone tampon en bord de Garonne
- **Evitement** par la mise en place d'une bande enherbée en lisière de la haie centrale
- **Evitement** par l'éloignement du chemin de promenade et le choix de l'éclairage
- **Evitement** par le maintien d'éléments de biodiversité (branchages, souches, troncs...) favorables à la préservation de certaines espèces
- **Réduction** par la conservation et l'amélioration, à partir d'essences locales, d'une partie de la haie centrale
- **Réduction** par la conception et la végétalisation du réseau de collecte et de traitement des eaux pluviales
- **Réduction** par l'adaptation des périodes de début de travaux (défrichement, recalibrage du fossé central et destruction des habitations) 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 en place de dispositifs prévenant le piégeage des amphibiens et des reptiles - **Réduction** par la mise à disposition du personnel de chantier de matériels de piégeage des polluants et la limitation à 20 km/heure de la vitesse des véhicules de chantier - **Réduction** par l'optimisation de l'éclairage - **Compensation** des incidences du projet par l'institution de quatre zones de compensation écologique : secteur 1 « Bordure de Garonne » (0,84 ha min), secteur 2 « Zone ouverte sur le plateau-partie Sud » (4,47 ha min), secteur 3 « Zone ouverte sur le plateau- partie Nord » (0,66 ha min), secteur 4 « Station d'épuration des eaux usées » (1,71 ha min) faisant l'objet d'un plan de gestion conservatoire d'une durée de 30 ans - **Suivi** du chantier et des mesures compensatoires selon les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 14 février 2014 portant autorisation de destruction et de perturbation d'espèces protégées
PHASE 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 l'optimisation de l'éclairage - **Réduction** par l'obturation des éléments de structure creux pouvant présenter des intérêts non souhaités pour la faune - **Réduction** par la limitation de la vitesse à 30 km/heure - **Suivi** des mesures compensatoires selon les prescriptions de l'arrêté préfectoral du 14 février 2014 portant autorisation de destruction et de perturbation d'espèces protégées

3.2.3 Milieu humain

AGRICULTURE **- Consommation de surfaces agricoles** **- Endommagement d'équipements agricoles** **- Coupure de dessertes routières empruntées par les exploitants**
- **Evitement** par l'optimisation des emprises de l'opération et du chantier sur le foncier agricole - **Réduction** par la réalisation d'un diagnostic et d'une évaluation des impacts agricoles - **Réduction,** en phase chantier, par l'adoption de toutes mesures visant à préserver l'exploitation des parcelles agricoles avant la réalisation effective de chaque lot - **Compeusation** par la mise en œuvre de mesures d'indemnisation conformes au code de l'expropriation - **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

UTILISATION RATIONNELLE DE L'ENERGIE ET ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE
PHASE CONCEPTION /EXPLOITATION **- Consommations énergétiques liées aux déplacements, au fonctionnement des bâtiments et aux activités**
- **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 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...etc - **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
- **Suivi** des consommations et de la production de chaleur
- **Suivi** des certifications sur les hautes performances énergétiques

SANTE, BRUIT, QUALITE DE L'AIR

PHASE CONCEPTION /EXPLOITATION
- Augmentation des polluants autour des voiries
- Augmentation des populations exposées au bruit des infrastructures de tranport

-**Evitement** par l'implantation des activités aux abords de la RD 2
- **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
- **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** quantitatif et qualitatif des trafics(comptage à T+1 / T+3 / T+5/ T+8/ T+10)

GESTION DES DECHETS
- Production de déchets liés au chantier, aux activités et à l'habitat

PHASE TRAVAUX

- **Evitement** des zones à fort enjeux environnementaux 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

PHASE 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

DISPOSITIONS GENERIQUES

- **Réduction** par l'intégration, dans les contrats des entreprises intervenant durant les chantiers, d'un cahier des charges présentant à minima les principes du management environnemental, les impacts des travaux projetés et la définition de procédures d'exécution visant à les rendre compatibles avec les mesures de suppression, de réduction ou de compensation retenues
- **Réduction** par 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 plaintes des riverains
- **Suivi** des travaux aux moyens de suivis périodiques, de rapports mensuels et d'un bilan de fin de chantier

BRUIT ET POLLUTION
- Émissions de poussières et de polluants
- Gêne sonore

- **Réduction** par l'établissement d'un dossier bruit de chantier préalablement au démarrage des travaux pour évaluer les nuisances sonores et déterminer les mesures nécessaires à la limitation des désagréments causés aux riverains
- **Réduction** par la limitation des vitesses des engins de chantier
-**Réduction** par l'utilisation, le contrôle et l'entretien des engins conformes aux normes en vigueur,
- **Réduction** par la localisation des aires de stationnement et de stockage à distance des habitations

- **Réduction** par l'adaptation des horaires de chantier et de circulation des engins, - **Réduction** par la protection des installations de stockage, - **Réduction** par l'arrosage régulier des pistes de chantier en période particulièrement sèche
ASPECT DU CHANTIER **- Dégradation du cadre paysager des riverains récepteurs**
- **Réduction** par la limitation des emprises de travaux - **Réduction** par la négociation des occupations temporaires des sols avec les propriétaires - **Réduction** par la vérification quotidienne de la propreté du chantier et le nettoyage des espaces publics salis et la remise en état du site en fin de travaux - **Réduction** par la restitution et la remise en état des parcelles aux propriétaires/exploitants
INFRASTRUCTURES ET RESEAUX **- Croisement de réseaux de transport d'énergie et de télécommunication** **- Perturbations des circulations sur les axes interceptés**
- **Réduction** par le recensement exhaustif des réseaux et l'établissement de conventions afin de déterminer les modalités techniques, administratives et financières de déplacement et de rétablissement des réseaux - **Réduction** par la mise en place d'un plan de circulation sur la zone avec signalisation des entrées et sorties de chantier, le stockage, la livraison des matériaux et le stationnement des engins et véhicules de travaux à l'intérieur des emprises dédiées au chantier et la préservation des accès aux propriétés, aux commerces et aux services

3.2.4 Paysage et patrimoine

PAYSAGE ET PATRIMOINE **-Modification du paysage**
- **Réduction** par le maintien de cônes visuels sur la tour Sarrazine - **Réduction** par la mise en œuvre d'une stratégie d'incorporation des vieux arbres existants - **Réduction** par l'aménagement paysager des espaces publics, du dispositif de gestion des eaux pluviales - **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

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.

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

IV.1 L'avis du conseil de Toulouse Métropole

Conformément aux dispositions des articles L.153-57 et R.153-14 du code de l'urbanisme, le conseil de Toulouse Métropole a été invité le 17 novembre 2017 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 16 mai 2017.

Par délibération du 15 décembre 2017, l'assemblée délibérante de Toulouse Métropole a rendu un avis favorable à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse métropole, commune de Seilh.

IV.2 La synthèse des dispositions approuvées dans le cadre de la présente mise en compatibilité

Sont approuvées, au regard de la délibération sus-visée et dans le cadre de la présente procédure de mise en compatibilité, les modifications suivantes :

Projet d'aménagement et de développement durable
- Adaptation du périmètre de l'opération aux évolutions du projet
Orientation d'aménagement et de programmation
- Introduction d'une nouvelle OAP afin de décliner les principes de mixité fonctionnelle et sociale, les principes d'accès et de desserte et les principes d'aménagement paysager, architectural et urbain
Règlement graphique
- Création, sur l'emprise de la ZAC, d'un nouveau secteur AUL au lieu et place du secteur AU0 et d'une partie de la zone N - Réduction à 1 151 m² de l'ER n° 5 institué au profit de Toulouse Métropole en vue de l'élargissement du chemin de Percin et de l'aménagement de trottoir et de piste cyclable - Suppression de l'ER n° 41 institué au profit de Toulouse Métropole en vue de la création d'un cheminement piétonnier de liaison route de Grenade – chemin du Percin - Augmentation à 11 677 m² de l'ER n° 42 institué au profit de Toulouse Métropole en vue de la création d'un mail planté le long de la RD 2 avec chemin piéton - Mise à jour de la liste des ER
Règlement écrit
- Intégration de la nouvelle zone AUL au sein des dispositions de la zone AU - Modification du règlement de la zone AU0 - Modification de la superficie de la zone N - Ajout de définitions au sein du lexique du règlement
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 Seilh</u>

V. 1 Au regard de la justification et de la finalité de l'opération proposée à l'enquête

Considérant que les objectifs assignés au projet de ZAC Laubis intègre les enjeux liés à la satisfaction des besoins sociétaux et à la prise en compte des préoccupations environnementales ;

➢ Contribuer à accroître la capacité d'accueil de la croissance démographique de l'agglomération toulousaine

Considérant que l'opération participera au développement et à la solidarité territoriale en contribuant, d'une part, à la production de logements neufs et en prévenant, d'autre part, la polarisation du parc immobilier social par l'augmentation de l'offre locative et le soutien à l'accès à la propriété ;

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;

Considérant que la programmation de logement prend par ailleurs en compte les enjeux liés à la mixité générationnelle ;

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;

➢ **Favoriser l'intégration du projet au tissu urbain et aux structures paysagères existantes**

Considérant que le parti d'aménagement retenu prévoit l'émergence d'une nouvelle centralité et d'un nouveau quartier rattaché à l'urbanisation existante ;

Considérant que le traitement des formes urbaines et des espaces publics, selon les principes de densité graduée et maîtrisée permettra d'insérer l'opération aux spatialités identitaires du site;

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, en outre, que l'opération contribuera à structurer le territoire nord toulousain dans un contexte de mutation urbaine accélérée par la réalisation de projets structurants parmi lesquels le nouveau parc des expositions de Toulouse Métropole et le prolongement de la ligne T1 du tramway ;

➢ **Intégrer les enjeux de durabilité**

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 qu'est recherché une utilisation qualitative et écologique des eaux pluviales dont le bassin planté à ciel ouvert constitue un axe structurant du paysage de la ZAC.

Considérant que la reprise des linéaires des fossés et des haies bocagères et de la trame végétale attenante aux fils d'eau comme l'institution d'une zone tampon en bord de Garonne assureront le maintien des corridors écologiques ;

Considérant les dispositions prévues par le maître d'ouvrage pour préserver et le cadre de vie des riverains les milieux naturels en phase chantier ;

➢ **Répondre aux besoins sociétaux**

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 qu'est prévu autour de la place centrale l'implantation de commerces de proximité et d'une halle permettant l'accueil de marchés et de manifestations ponctuelles;

Considérant le parti d'aménagement des espaces publics et notamment la place du Fil et du cours des Ateliers entend favoriser l'émergence de liens sociaux ;

Considérant que la conservation et la valorisation du patrimoine naturel participeront à la qualité de l'ambiance paysagère ;

V.2 Au regard des enjeux supra communaux

Considérant que la ZAC Laubis 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, d'un développement urbain maîtrisé ;

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 ;

V.3 Au regard de l'évaluation environnementale du projet

Considérant que les études spécifiques menées sur plusieurs années ou cycles biologiques ont permis d'identifier, de caractériser et de hiérarchiser les enjeux traversés par le projet (milieux physique et naturel, agriculture, cadre de vie et patrimoine...) et d'évaluer ses incidences sur les composantes de l'environnement ;

Considérant, au regard de l'analyse de l'état initial, que le projet n'affecte aucune appellation d'origine protégée pas plus qu'il ne prévoit la réduction d'espace forestier ;

Considérant qu'est démontré l'absence d'incidences significatives sur les sites Natura 2000 ou tout autre espace protégé ou inventorié ;

Considérant que l'opération n'intercepte aucun périmètre du patrimoine classé au titre des monuments historiques ;

Considérant qu'a été établie la conformité du projet avec les documents de planification stratégique et environnementale;

Considérant les objectifs d'évitement qui ont présidé à l'évaluation environnementale élaborée par le maître d'ouvrage ;

Considérant que les mesures retenues pour réduire et compenser les effets négatifs notables du projet sur l'environnement, le cadre de vie et la santé humaine, ainsi que celles relatives aux modalités de suivi associées répondent de manière satisfaisante aux critères de recevabilité appréciés dans le cadre de la procédure d'évaluation environnementale prévue aux articles L.122-1 et suivants du code de l'environnement,

Considérant l'absence d'avis des autorités environnementales sur l'étude d'impact et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Seilh ;

V.4 Au regard de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Seilh

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 15 décembre 2017 par le conseil de Toulouse Métropole sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Seilh ;

Considérant que l'opération projetée n'affecte pas le projet d'aménagement et de développement durable de la commune ;

Considérant que les modifications apportées aux règlements écrits et graphiques sont nécessaires à la réalisation du projet ;

V.5 Au regard des résultats de la consultation publique

Considérant que la concertation publique conduite par le concessionnaire de la ZAC, en intégrant le principe de la participation habitante à la conception de l'opération, 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 assuré l'information et la participation du public ;

Considérant qu'après avoir relaté le déroulement de l'enquête, examiné les observations recueillies et pris en compte le mémoire en réponse du maître d'ouvrage, le commissaire enquêteur a énuméré les motifs et considérations qui motivent le sens favorable de ses conclusions assorties en ce qui concerne l'utilité publique du projet d'une recommandation ;

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

Considérant qu'au regard du calendrier prévisionnel du projet, l'aménagement d'une sortie directe sur la RD 2 ne sera effective qu'en dernière phase de réalisation, soit autour de 2025 ; que, par ailleurs, le schéma de circulation de la ZAC permettra de limiter l'utilisation du nouveau réseau viaire comme shunt entre la RD 2 et le chemin de Percin ;

Considérant, en outre, que les possibilités d'amélioration du niveau de service des bus dans le cadre, notamment, du contrat d'axe n° 21 comme l'inscription au plan de déplacements urbains de l'agglomération toulousaine du prolongement de la ligne T1 du tramway jusqu'au futur parc des expositions, de l'aménagement d'une piste cyclable sur le barreau routier reliant le giratoire de Gimenelle et l'accès au Fil d'Ariane comme du prolongement de la RD 902 au-delà du futur parc des expositions sont de nature à répondre aux attentes formulées par le public sur l'amélioration des conditions de circulation du secteur ;

Considérant que les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts précédemment arrêtées sont de nature à répondre aux préoccupations exprimées notamment par les riverains sur les effets de du projet sur les composantes du cadre de vie, dont l'ambiance sonore et le paysage ; que le dispositif de suivi et d'accompagnement associé permettra de s'assurer de leur efficacité ;

Considérant que le maître d'ouvrage devra veiller à ce que les évincés soient informés du déroulement de la procédure d'expropriation et des droits qui leur sont conférés ;

•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 ou encore le coût des travaux envisagés ne sont pas excessifs eu égard à l'intérêt général que présente l'opération ;

Considérant que le maître d'ouvrage ne dispose pas d'une maîtrise foncière permettant la réalisation des travaux projetés et la mise en œuvre des mesures d'atténuation des effets du projet sur l'environnement; que, par suite, 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 Laubis à Seilh est justifié.

Vu pour être annexé à l'arrêté du 20 MARS 2018

Pour le préfet et par délégation,
le secrétaire général

Jean-François COLOMBET