

ENQUETE PUBLIQUE

Haute-Garonne

Commune de LABEGE

Réalisée du 30 mai au 29 juin 2016

SUR LES PROJETS DE
MODIFICATIONS DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE (PAZ)
DE LA ZAC DE L'HERS
ET
DU PAZ DE LA ZAC DE LA GRANDE BORDE

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Michel JONES, commissaire enquêteur

Sommaire

PARTIE 1 : RAPPORT D'ENQUETE

A-Généralitéspage 4

- 1- Procédure
- 2- Les projets de modification des PAZ de l'Hers et de la Grande Borde
- 3- Les dossiers d'enquête
- 4- Avis des Personnes Publiques Associées(PPA)

B-Déroulement de l'enquêtepage 10

- 1- Modalités pratiques de l'enquête publique
- 2- Dossiers et registres d'enquête
- 3- Information du public
- 4- Permanences
- 5- Visite des lieux
- 6- Observations
- 7- Comptabilité des observations
- 8- Procès-verbal des observations du public et du commissaire enquêteur
- 9- Mémoire en réponse de la commune de LABEGE.

PARTIE 2 : ANALYSE DES OBSERVATIONS.....page 14

A –Observations du public

B-Observations du commissaire enquêteur

PARTIE 3 : CONCLUSIONS MOTIVEES - ZAC DE L'HERS.....page 22

- 1-Avis sur la régularité de l'enquête
- 2-Motivation de l'avis sur le projet de modification
- 3-Avis du commissaire enquêteur

PARTIE 4 : CONCLUSIONS MOTIVEES - ZAC DE LA GRANDE BORDE.....page 30

- 1-Avis sur la régularité de l'enquête
- 2-Motivation de l'avis sur le projet de modification
- 3-Avis du commissaire enquêteur

ANNEXESpage 38

- 1 : Désignation du commissaire enquêteur
- 2 : Arrêté du maire de LABEGE
- 3 : Procès-verbal du commissaire enquêteur
- 4 : Mémoire en réponse de la commune de LABEGE
- 5 : Certificats d'affichage

PARTIE 1 : RAPPORT D'ENQUETE

A – Généralités

1 – Procédure

Le projet est relatif à la modification du Plan d'aménagement de zone (PAZ) de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de l'Hers et à la modification du PAZ de la ZAC de la Grande Borde, situées sur la commune de LABEGE (Haute-Garonne).

Le PLU de la commune de LABEGE a été annulé par décision du tribunal administratif de Toulouse le 23 juin 2011 et c'est donc le Plan d'Occupation des Sols (POS), dans sa version approuvée par le conseil municipal du 20 juin 2006, qui est devenu opposable.

La création de la ZAC de la Grande Borde a fait l'objet d'un arrêté du Préfet de la Haute-Garonne en date du 22 avril 1980, et l'approbation du plan d'Aménagement de Zone (PAZ) d'un arrêté du Préfet de la Haute-Garonne en date du 9 février 1981.

La création de la ZAC de l'Hers a été décidée par délibération du Comité Syndical Intercommunal d'Aménagement et de Développement des Coteaux et de la Vallée de l'Hers (SICOVAL) en date du 5 mai 1986, et l'approbation du plan d'Aménagement de Zone (PAZ) par délibération du 27 octobre 1986.

Les ZAC de l'Hers et de la Grande Borde, ont donc été créées avant la loi Solidarité et Renouvellement urbain (SRU) du 13 décembre 2000 ce qui rend, en l'absence de PLU, les PAZ de ces deux ZAC opposables, le POS ne couvrant sur la commune de LABEGE que les territoires hors périmètres des ZAC.

Le POS a été modifié par délibération du 13 décembre 2011 pour tenir compte de l'annulation du PLU

Les PAZ des deux ZAC ont été modifiés le 28 mai 2013 afin de les mettre à jour des évolutions législatives et réglementaires et le 12 novembre 2013 afin d'y autoriser les constructions de logements, d'adapter le règlement graphique et d'intégrer des zones d'accueil de commerces de plus de 300 m².

La procédure de modification des PAZ a été lancée après délibération du Conseil Municipal de LABEGE le 12 avril 2016 et par arrêté du maire de LABEGE en date du 15 avril 2016.

Ces modifications sont engagés en vue de :

- Lever les servitudes de projet autour des futures stations de métro desservant l'INNOPOLE;
- Suspendre l'autorisation de constructions à usage d'habitations ;
- Mieux prendre en compte le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux inondations (PPRI) sur le bassin de l'Hers-Mort « moyen » tel qu'il est approuvé ;
- Préciser les règles d'implantation des locaux de gestion des ordures ménagères ;
- Clarifier les conditions d'autorisation des clôtures ;

- Mettre à jour l'annexe relative à l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

La présente procédure de modification s'inscrit dans les objectifs des articles L153-36 et L153-37 du code de l'Urbanisme ainsi que de l'article L311-7 de ce même code en ce qui concerne les dispositions relatives aux modifications des Plans d'Aménagement de Zone approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi S.RU du 13 décembre 2000 précitée.

Les modifications des règlements des deux PAZ sont soumises à enquête publique conformément aux dispositions :

- des articles L.123-10 et R.123-19 du code de l'urbanisme relatif à l'enquête publique des documents d'urbanisme

- des articles L.123-1 à L.123.19 du code de l'environnement relatifs à l'enquête publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement modifiés notamment par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

des articles R. 123-1 à R. 123-27 du code de l'environnement relatifs à l'enquête publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement modifiés notamment par le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

Les modifications de chaque PAZ sont identiques et interviennent sur une même zone de projet, l'INNOPOLE ; l'enquête publique sera donc une enquête publique conjointe qui donne lieu au présent rapport et à deux conclusions séparées pour chaque ZAC.

Le Président du Tribunal Administratif de Toulouse, par décision n° E16000068/31 en date du 6 avril 2016, a désigné Monsieur Michel JONES en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour conduire l'enquête publique sur la modification du PAZ de la ZAC de l'Hers et de la ZAC de la Grande Borde sur le territoire de la commune de LABEGE, et Monsieur Gérard CHOLEY en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'arrêté portant ouverture de cette enquête publique, d'une durée de 31 jours consécutifs, du lundi 30 mai 2016 au mercredi 29 juin 2016 à 18 heures a été pris le 4 mai 2016 par le maire de la commune de LABEGE.

L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision.

2- Les projets de modification des PAZ de l'Hers et de la Grande Borde

La commune de LABEGE, située en première couronne de l'agglomération toulousaine comptait une population d'environ 4 300 habitants en 2013.

La commune est constituée de deux pôles différents : au Nord-Ouest vers Toulouse se trouve LABEGE-INNOPOLE, le centre économique de la commune avec des centres commerciaux et de nombreuses entreprises, au Sud-Est, se trouve LABEGE-VILLAGE avec ses commerces de proximité et la plupart de ses habitants.

LABEGE-INNOPOLE s'appuie juridiquement sur trois ZAC dont les deux ZAC de l'Hers et de la Grande-Borde, à usage dominant d'activités industrielles et tertiaires, conduites par le Syndicat Intercommunal d'Aménagement et de Développement des Coteaux et de la Vallée de l'Hers (SICOVAL).

Cette zone, une des principales zones tertiaires de l'agglomération toulousaine, accueille en particulier des entreprises de pointe notamment dans les secteurs satellites et applications, technologies de l'information et de la communication, santé,..., et rassemble plus de 16 000 emplois et accueille environ 3 000 étudiants.

L'INNOPOLE dispose d'un important potentiel d'accueil d'intensification urbaine et de renouvellement urbain que le projet de PLU devrait mettre en œuvre à partir des nombreuses études engagées depuis 2012 et qui ont permis d'élaborer un plan guide qui définit les grands objectifs et le programme de ce projet urbain.

Une nouvelle ZAC INNOPOLE, regroupant les ZAC de l'Hers, de la Grande Borde et la ZAC de la Bourgade est ainsi projetée et l'ouverture de la concertation préalable à sa création a fait l'objet d'une délibération de la Communauté d'agglomération du SICOVAL le 4 janvier 2016.

Un des objectifs de la future ZAC est de développer des mobilités durables en s'appuyant principalement sur une desserte en métro qui reliera ce secteur à l'ensemble du réseau de transport de l'agglomération. Plusieurs stations de métro sont ainsi prévues sur le territoire de la ZAC INNOPOLE.

Les points de modification des deux PAZ sont les suivants :

-Lever les servitudes de projet autour des futures stations de métro desservant l'INNOPOLE.

La mise en place de ces servitudes afin de maîtriser les secteurs présentant des enjeux en termes d'aménagement urbain au regard des futures stations de métro, a été réalisée lors de la modification des PAZ des ZAC de l'Hers et de la Grande Borde approuvée par le Conseil Municipal de LABEGE le 28 mai 2013. Ces servitudes s'appliquaient jusqu'au 28 mai 2018, conformément à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme.

L'acquisition par le SICOVAL d'emprises foncières autour de deux des stations envisagées ainsi que la réalisation d'un plan guide fixant les principales orientations du projet tel qu'il sera mis en œuvre conduit à ne plus maintenir ces servitudes.

-Suspendre l'autorisation de constructions à usage d'habitations

La modification des deux PAZ effectuée en 2013 permettait une densification urbaine autour des futures stations de métro. A ce jour, un calendrier précis de la desserte par le métro n'est pas encore connu et la construction de logements est ainsi estimée prématurée. L'approbation du PLU en cours d'élaboration, devrait faire évoluer cette décision dans le sens d'une diversification des vocations au sein de l'INNOPOLE en développant de l'habitat.

-Mieux prendre en compte le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux inondations (PPRI) sur le bassin de l'Hers-Mort « moyen » tel qu'il est approuvé

L'arrêté préfectoral du 21 janvier 2014 porte approbation du Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles aux inondations sur le bassin de l'Hers-Mort qui vaut servitude d'utilité publique et qui doit être annexé aux documents d'urbanisme des communes concernées. Les dispositions qui étaient insérées dans les règlements des deux PAZ, dans l'attente de l'approbation du PPRI, n'ont donc plus à y figurer. Le PPRI sera ainsi annexé aux PAZ.

-Préciser les règles d'implantation des locaux de gestion des ordures ménagères

La modification envisagée prévoit de traiter les locaux ordures ménagères à l'identique des autres constructions annexes et de respecter les mêmes règles d'implantation par rapport aux voies et autres constructions.

-Clarifier les conditions d'autorisation des clôtures

Le précédent règlement n'autorisant que des dispositifs de type rayon infrarouge, détecteur à rayonnement, a été jugé trop complexe dans sa mise en œuvre et est modifié en admettant les clôtures pour des raisons de sécurité mais sans imposer de dispositifs particuliers.

-Mettre à jour l'annexe relative à l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Le classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne a fait l'objet de l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014 remplaçant celui du 26 juillet 2000 qui était annexé aux PAZ actuels

Ce nouvel arrêté sera donc annexé aux PAZ.

3- Les dossiers d'enquête

Les dossiers de ces projets de modification ont été réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la commune de LABEGE avec la participation du Syndicat Intercommunal d'Aménagement et de Développement des Coteaux et de la Vallée de l'Hers (SICOVAL).

Les dossiers se présentent d'une manière identique pour la ZAC de l'Hers et la ZAC de la Grande Borde, sous la forme d'un classeur de format A4 comprenant 7 documents :

- **1- Notice explicative de 22 pages**
-
- **2- Pièces relatives à la procédure**
 - -Extrait du registre des délibérations du Conseil Municipal du 12 avril 2016
 - -Arrêté du 15 avril 2016 du maire de LABEGE prescrivant une modification du PAZ de la ZAC de l'Hers et du PAZ de la ZAC de la Grande Borde
 - -Arrêté du 4 mai 2016 du maire de LABEGE prescrivant une enquête publique sur les projets de modification du PAZ de la ZAC de l'Hers et du PAZ de la ZAC de la Grande Borde
-
- **3- Règlement écrit de 22 pages**
-
- **4- Règlement graphique sur plan au 1:2 500, format A3**
-
- **5- Classement sonore des infrastructures de transport terrestres de 32 pages**
-
- **6- Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux Inondations de 39 pages**
-
- **7- Avis des personnes publiques associées**
 - - Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne en date du 4 mai 2016,
 - - Région Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées en date du 2 mai 2016,
 - - SMTC-TISSEO en date du 18 mai 2016,
 - - Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Haute-Garonne en date du 23 mai 2016,
 - - Direction Départementale des Territoires de Haute-Garonne en date du 26 mai 2016
 - - SICOVAL en date du 13 juin 2016
 - - Conseil Départemental de la Haute-Garonne en date du 2 juin 2016
 - - Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse en date du 17 juin 2016

Les extraits des parutions de l'avis d'enquête dans les journaux La Dépêche du Midi et la Voix du Midi ont été également joints aux dossiers d'enquête.

4-Avis des Personnes Publiques Associées (P.P.A.)

Les dossiers de modification des PAZ de la ZAC de l'Hers et de la ZAC de la Grande Borde ont été notifiés le 27 avril 2016, conformément à l'article L121-4 du code de l'urbanisme, aux personnes publiques associées dont les réponses ont été jointes au dossier d'enquête :

1- Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne

Dans son courrier en date du 4 mai 2016, la Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne formule un avis favorable aux projets de modification des PAZ de la ZAC de l'Hers et de la ZAC de la Grande Borde.

2- Région Languedoc-Roussillon-Midi-Pyrénées

Dans son courrier en date du 2 mai 2016, la Présidente de la Région précise que la demande a été confiée pour réponse à la Direction de l'Aménagement du Territoire

3- SMTC-TISSEO

Dans son courrier en date du 18 mai 2016, le Président du Syndicat Mixte des Transports en Commun relève que la maîtrise du foncier par le SICOVAL permet d'assurer la mise en œuvre de projets cohérents par rapport aux objectifs d'aménagement de la collectivité. Il note que les nouveaux PAZ permettent d'encadrer la constructibilité de chaque parcelle ce qui assure la maîtrise des constructions et le respect des orientations du projet Innopole.

Il précise d'autre part que dans le cadre de l'élargissement du périmètre d'études TAE au territoire de Labège-Innopole, ces dispositions s'inscrivent dans la préservation d'implantations possibles de stations de métro sur ce territoire économique d'importance.

En ce qui concerne la suspension d'autoriser les constructions à usage d'habitations, il note qu'il conviendra de préserver la possibilité d'une diversification des fonctions et vocation des actuelles zones économiques de l'Innopole, ainsi que le prévoit le P.A.D.D.

4- Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Haute-Garonne

Dans son courrier en date du 23 mai 2016, le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Haute-Garonne informe que son établissement n'a pas d'observation particulière à formuler.

5- Direction Départementale des Territoires de Haute-Garonne

Dans son courrier en date du 26 mai 2016 le responsable du Pôle Territorial Nord ne donne son avis que sur la modification du PAZ de la ZAC de l'Hers. Il estime que les évolutions réglementaires proposées sont pertinentes mais que le rapport de présentation aurait gagné à les étayer des éléments suivants : la localisation du foncier maîtrisé par le SICOVAL ou la commune de LABEGE et l'extrait du plan guide d'aménagement relatif au secteur concerné.

En ce qui concerne le PPRI de l'Hers-Mort, il note qu'il conviendra de modifier la partie graphique du règlement afin de ne pas faire figurer les différentes zones d'aléas mais uniquement le périmètre d'application du PPRI.

6- SICOVAL

Dans son courrier en date du 8 juin 2016, le Président du SICOVAL précise que ces dossiers ont été examinés par la Commission Aménagement de l'Espace et PLH du SICOVAL qui émet un avis favorable aux projets de modification des PAZ de la ZAC de l'Hers et de la ZAC de la Grande Borde.

Il rappelle qu'au regard de l'article L153-39 du code de l'urbanisme, ces modifications des règles applicables à l'intérieur des ZAC dont l'aménagement relève de la compétence du SICOVAL ne pourront être approuvés par le Conseil Municipal de LABEGE qu'après avis du SICOVAL.

7- Conseil Départemental de la Haute-Garonne

Dans son courrier en date du 2 juin 2016, le Président du Conseil départemental de la Haute-Garonne informe que ces dossiers n'appellent pas d'observations particulières.

8- Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse

Dans son courrier en date du 17 juin 2016, le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Toulouse émet un avis favorable aux projets de modification des PAZ de la ZAC de l'Hers et de la ZAC de la Grande Borde.

B – Déroulement de l'enquête

1- Modalités pratiques de l'enquête publique

Le commissaire enquêteur et son suppléant ont rencontré Monsieur CHERUBIN, maire de LABEGE, Monsieur COLOTTO, directeur général des services et Monsieur AYSAC, responsable de l'urbanisme lors d'une réunion de présentation des projets le 13 avril 2016 en mairie de LABEGE.

Une réunion de mise au point des dossiers d'enquête, de l'arrêté d'enquête définissant les dates de l'enquête publique et ses modalités pratiques a eu lieu le 2 mai 2016 en présence des mêmes intervenants et de Monsieur MARRE, chargé de mission à la Direction de l'Aménagement, de l'urbanisme et de l'Habitat au SICOVAL.

2- Dossiers et registres d'enquête

Les deux dossiers d'enquête, établis par la mairie de LABEGE et le SICOVAL ont été mis à la disposition du public, à la mairie de LABEGE aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les registres d'enquête, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, ont été mis à la disposition du public à la mairie de LABEGE aux jours et heures habituels d'ouverture.

Les registres ont été clôturés par le commissaire enquêteur à la fin de l'enquête, le 29 juin 2016 à 18h, à la fin de la dernière permanence dans la salle du Conseil Municipal de LABEGE

en présence de Monsieur CHERUBIN, maire de LABEGE et de Monsieur COLOTTO, directeur général des services.

3- Information du public

L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été affiché du 11 mai au 1^{er} juillet 2016, sur 17 panneaux couvrant ainsi une grande partie de la commune et des endroits accessibles au public. Le certificat d'affichage avec les photos, joint en annexe de ce rapport, atteste de cette information, vérifiée également par le commissaire enquêteur.

La commune de LABEGE a procédé à l'information du public par voie de presse par insertion dans deux journaux locaux, d'un avis conforme à la réglementation, et ce en respectant les délais prescrits : deux parutions dans les quinze jours avant le début de l'enquête, et deux parutions dans les huit premiers jours de l'enquête.

- La Dépêche du Midi du jeudi 12 mai 2016 (page 35)
- La Voix du Midi du jeudi 12 au mercredi 18 mai 2016 (page 30)
- La Dépêche du Midi du jeudi 2 juin 2016 (page 35)
- La Voix du Midi du jeudi 2 au mercredi 8 juin 2016 (page 30)

4- Permanences

Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences dans la salle du Conseil Municipal de LABEGE sur les quatre prévues à l'article 5 de l'arrêté du 4 mai 2016 du maire de LABEGE; le commissaire enquêteur n'a pu être disponible pour la permanence prévue le samedi 25 juin de 9h à 12 h. Les services de la mairie ont cependant informé le commissaire enquêteur qu'aucune personne ne s'est présentée à cette permanence du samedi 25 juin.

Au cours de la dernière permanence qui aurait pu accueillir les personnes qui avaient l'intention de venir le samedi, le commissaire enquêteur n'a également reçu aucune personne.

Les permanences ont été les suivantes :

- Lundi 30 mai 2016 de 9h00 à 12h00 ;
- Mercredi 15 juin 2016 de 14h00 à 17h00 ;
- Mercredi 29 juin 2016 de 15h à 18h.

Toutes les permanences se sont bien déroulées, les services de la mairie ayant toujours apporté leur contribution pour gérer au mieux l'installation du commissaire enquêteur et la réception du public.

Le commissaire enquêteur regrette néanmoins la situation de la salle du Conseil Municipal mise à sa disposition qu'il a jugée trop excentrée du centre et de la mairie en particulier.

Aucun incident n'est à signaler durant l'enquête

5- Visite des lieux

Le commissaire enquêteur a visité avant ses permanences, les secteurs couverts par les servitudes, objet principal de l'enquête.

6- Observations

Malgré deux personnes venues en permanence le commissaire enquêteur estime que le public ne s'est pas manifesté pour ces deux enquêtes car il n'en a pas compris l'objet.

Les modifications des PAZ de ces deux ZAC sont en effet projetées alors qu'une précédente enquête publique avait eu lieu en 2015 sur le prolongement de la ligne de métro de RAMONVILLE à LABEGE avec la mise en compatibilité de ces mêmes PAZ qui n'avait pas aboutie après l'abandon de la procédure de déclaration d'utilité publique. Parallèlement une concertation est ouverte depuis janvier 2016 sur le projet de la nouvelle ZAC du futur quartier InnoMétro, regroupant les trois ZAC de l'INNOPOLE.

A ce jour les réflexions sur la réalisation de la troisième ligne de métro de Toulouse qui desservirait également LABEGE ne sont pas encore terminées

Tous ces éléments, associés avec la mise en œuvre du futur PLU de LABEGE, ne sont pas propices à une large mobilisation du public.

7- Comptabilité des observations

- Registre d'enquête sur la modification du PAZ de la ZAC de l'Hers :
 - 1 observation

- Registre d'enquête sur la modification du PAZ de la ZAC de la Grande Borde:
 - 1 observation

- Courriers postaux : 0 courrier

- Observation orale : 1

Soit un total de deux observations écrites et une observation orale.

Le commissaire enquêteur a reçu deux personnes au cours de ses trois permanences.

8- Procès-verbal des observations du public et du commissaire enquêteur

L'enquête publique a été clôturée le 29 juin 2016 à 18h à la fin de la dernière permanence du commissaire enquêteur à LABEGE.

Le commissaire enquêteur a clos et récupérés les registres ce 29 juin 2016 afin de rédiger son procès-verbal des observations.

Le procès-verbal comprend les trois observations du public et les observations du commissaire enquêteur.

Le procès-verbal des observations a été remis le jeudi 7 juillet 2016 à LABEGE au cours d'une réunion avec Monsieur COLOTTO et Monsieur AYSAC de la commune de LABEGE et Monsieur MARRE du SICOVAL.

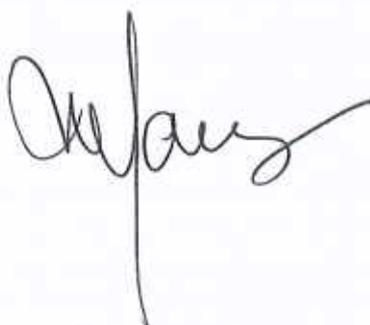
9- Mémoire en réponse du maître d'ouvrage

- La commune de LABEGE a adressé son mémoire en réponse par courrier recommandé avec avis de réception le 11 juillet 2016, reçu par le commissaire enquêteur le 15 juillet 2016 octobre 2016. (cf. annexe)

Tournefeuille le 29 juillet 2016

Le commissaire enquêteur

Michel JONES



PARTIE 2 : ANALYSE DES OBSERVATIONS

A-Observations du public.

1-Observations générales sur les modifications :

- L'abandon de la possibilité de construire des logements est un retour en arrière par rapport à l'ancienne version des PAZ.
- Pourquoi avoir supprimé cette possibilité alors que le PLU n'est pas encore approuvé ?

Réponse de la commune de LABEGE et du SICOVAL :

La possibilité de construire des logements dans l'Innopole est suspendue dans l'attente de l'approbation du PLU. Ce dernier rouvrira la possibilité de construire des logements avec une meilleure maîtrise de leur programmation et de leur localisation.

La suspension est liée au report de la mise en œuvre du métro et au fait que le PAZ n'offre pas les mêmes outils que le PLU pour encadrer cette programmation.

Par ailleurs, au regard de l'avancée du projet de PLU de Labège, cette suspension ne sera effective que quelques mois ; le PLU devrait être opposable au début de 2017.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse qui est confortée par la récente délibération du Conseil Municipal de Labège du 5 juillet 2016 qui a dressé le bilan de la concertation préalable à la transformation du POS en PLU et a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme, conformément à l'article I153-14 du code de l'urbanisme. Le projet de PLU pourrait donc, en toute éventualité, être approuvé en 2017 après enquête publique.

Le commissaire enquêteur note cependant que l'avancement du plan-guide pour la mise en œuvre du projet urbain « InnoMétro » devrait permettre de localiser les opérations de logements avec un contrôle des projets à partir du sursis à statuer décidé par le conseil municipal du 5 juillet dernier. Cette mesure moins brutale que l'arrêt provisoire de la construction de logements aurait permis de ne pas retarder des opérations prêtes à démarrer.

2-Observations sur le PAZ de la ZAC de l'Hers :

Quel sera le positionnement de la future station de métro au terminus de Labège en particulier par rapport à la voie ferrée ? Le précédent projet de prolongation de la ligne de métro créait en effet des servitudes gênantes pour les riverains à l'est de la voie ferrée.

Réponse de la commune de LABEGE et du SICOVAL :

La future station de métro au terminus de Labège sera située sur les emprises foncières encore non bâties sur le secteur dit de la Cadène. Le projet de création de métro ne crée pas de servitude au-delà de la voie ferrée.

Dans le cadre du projet de PLU, seul un emplacement réservé est identifié à l'est de la voie ferrée, pour la réalisation de garages ateliers dont la construction est envisagée à long

terme. De ce fait, il semble que ce point soit en relation avec le projet de PLU en cours d'élaboration et non avec les présentes procédures de modification des PAZ.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse et note que cette question pourra être abordée au cours de l'enquête publique sur le projet de PLU.

B-Observations du commissaire enquêteur.

1- Quelles sont les dates de création des ZAC de l'Hers et de la Grande Borde ?

Réponse de la commune de LABEGE et du SICOVAL :

Les copies des arrêtés préfectoraux du 22 avril 1980 et du 09 février 1981 relatifs à la création de la ZAC de la Grande Borde ; les délibérations du Conseil de Communauté du SICOVAL du 05 mai 1986 et du 27 octobre 1986, relatives à la création de la ZAC de l'Hers ont été remises à Monsieur le commissaire enquêteur le 07 juillet 2016 et sont jointes aux présentes réponses.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur a bien reçu ces pièces qui lui ont permis de constater l'usage dominant d'activités industrielles et tertiaires qui était prévu à l'origine sur ces deux ZAC.

2- Le commissaire enquêteur souhaiterait que lui soit fournie la délibération du 28 mai 2013 modifiant les PAZ des ZAC de l'Hers et de la Grande Borde.

Réponse de la commune de LABEGE et du SICOVAL :

La délibération d'approbation de la modification de chacun des PAZ de la ZAC de l'Hers et de la ZAC de la Grande Borde est jointe à la réponse au présent procès-verbal.

Avis du commissaire enquêteur :

Ces délibérations du 28 mai 2013 sont importantes car elles permettent de connaître et de comprendre les motivations de la commune de LABEGE et du SICOVAL qui ont conduit à mettre en place les servitudes de projet dans le cadre de l'article L123-2a du code de l'urbanisme. Le commissaire enquêteur estime que ces pièces auraient du figurer au dossier d'enquête pour une meilleure information du public.

3- La page 9 de la notice explicative de la ZAC de la Grande Borde mentionne dans son dernier paragraphe une zone ZC qui n'existe pas dans ce PAZ. Une correction devra être apportée à cette note.

Réponse de la commune de LABEGE et du SICOVAL :

Il s'agit effectivement d'une erreur dans la notice qui sera corrigée dans le dossier soumis à approbation. Il n'y a pas de zone ZC dans la ZAC de la Grande Borde.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse.

4- Le projet de modification des PAZ des ZAC de l'Hers et de la Grande Borde envisage la levée des servitudes mises en place à la périphérie des futures stations de métro. Le commissaire enquêteur souhaiterait disposer de la délibération mettant en place ces servitudes.

Réponse de la commune de LABEGE et du SICOVAL :

Les servitudes de projet ont été mises en place par la modification des PAZ des ZAC de l'Hers et de la Grande Borde approuvées par délibération du Conseil Municipal de Labège le 28 mai 2013. Comme indiqué en réponse à la question 4.2, les délibérations seront jointes à la réponse au présent procès-verbal.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse et renvoie à son avis au point 2 ci-dessus.

5- Depuis la mise en place de ces servitudes combien de constructions ou d'installations ont été interdites ou mises en sursis à statuer sur les périmètres de chaque ZAC ?

Réponse de la commune de LABEGE et du SICOVAL :

Etant donné l'opposabilité des servitudes au travers des PAZ, et les échanges en amont avec les porteurs de projet, aucune demande d'autorisation d'urbanisme n'a été déposée sur des parcelles couvertes par les périmètres de servitude de projet.

Par contre, plusieurs porteurs de projet ont fait part d'intentions et sont en attente du retrait de ces servitudes pour mettre en œuvre leur projet. Au moins trois sont identifiés à ce jour, souhaitant déposer des demandes d'autorisation d'urbanisme dès l'approbation de la présente modification des PAZ.

Avis du commissaire enquêteur :

Au vu de cette réponse le commissaire enquêteur estime ces servitudes de projet ont bien joué leur rôle dans l'esprit de l'article L123-2 du code de l'urbanisme.

6- L'acquisition du foncier par le SICOVAL autour des stations "Innopole" et "Labège", en liaison avec l'élaboration d'un projet d'aménagement, permet en effet la levée des servitudes de projet existantes.

Par contre pour les stations "Centre commercial" et "Diagora" le foncier n'est pas à la disposition de la commune ou du SICOVAL et le maintien des servitudes de projet pourraient se justifier.

Le plan guide d'aménagement de l'Innopole n'est pas un document suffisant pour disposer d'une sécurité juridique sur ces secteurs pour surseoir à statuer sur d'éventuels permis.

Quelles sont donc les éléments de l'étude d'aménagement qui ont justifié la levée des servitudes sur ces deux secteurs ?

Réponse de la commune de LABEGE et du SICOVAL :

La levée des servitudes de projet est justifiée par la réalisation d'un plan guide sur l'ensemble du secteur de l'Innopole. Ce dernier permet d'identifier les principes d'aménagement et les secteurs à enjeu. Comme indiqué dans la notice explicative de chacun des dossiers de modification, au regard des orientations de ce plan et des acquisitions foncières du Sicoval, il apparaît qu'aucun projet ne peut venir contraindre ou rendre plus onéreux la mise en œuvre de l'aménagement global de la zone, notamment en matière d'accessibilité des stations de métro. Ce plan guide a fait l'objet d'une présentation à l'ensemble des élus du Sicoval le 25 novembre 2013. Par la suite il a fait l'objet de précisions. Le support de présentation du plan guide du 25 novembre 2013, ainsi que des documents permettant de percevoir l'évolution des travaux depuis cette date ont été remis à Monsieur le commissaire enquêteur le 07/07/2016.

Parallèlement à l'élaboration du plan guide, la commune de Labège élabore un Plan Local d'Urbanisme qui couvrira l'ensemble de la commune y compris le secteur de l'Innopole. Ce plan permet, notamment au travers d'une orientation d'aménagement et de programmation, d'encadrer la mise en œuvre des orientations définies dans le plan guide.

Le projet de PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal le 05 juillet 2016 (la délibération a été remise à M. le commissaire enquêteur). De ce fait si un projet en inadéquation avec le contenu du plan guide devait apparaître dans les secteurs actuellement couverts par les servitudes de projet, la commune aurait toute capacité à surseoir à statuer sur la demande d'autorisation d'urbanisme.

Enfin, dans le cadre de la gestion de la mise en œuvre de la ZAC, chaque construction nouvelle ou changement d'affectation donne lieu à un cahier des charges de cession de terrain signé par le Sicoval et le porteur de projet. Cet outil contribue également à la maîtrise des constructions sur l'ensemble de la ZAC.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte et renvoie à son avis sur la réponse à la première question du public sur les modifications. Il note cependant que la délibération du Conseil

Municipal arrêtant le PLU est du 5 juillet 2016 alors que l'enquête publique a été clôturée le 29 juin 2016 et que cette information ne pouvait donc se trouver dans le dossier d'enquête.

Le dossier d'enquête aurait aussi gagné à être enrichi par des extraits du plan guide sur les secteurs à enjeux et par la localisation du foncier maîtrisé par le SICOVAL ainsi que le note la Direction Départementale des Territoires dans son avis.

Le commissaire enquêteur remarque également le rôle important des cahiers des charges de cession de terrain mis en place par le SICOVAL qui permet la maîtrise des constructions mais aussi la qualité des réalisations.

7- Les principes de fonctionnement des différentes séquences définies dans le plan guide ne font pas partie du dossier d'enquête et le commissaire enquêteur n'a disposé que d'une brochure d'information générale. Afin de donner son avis en toute connaissance de cause, le commissaire enquêteur souhaiterait disposer de la totalité du plan-guide.

Réponse de la commune de LABEGE et du SICOVAL :

Comme indiqué dans le cadre de la réponse à la question précédente, le support de présentation du plan guide du 25 novembre 2013, ainsi que des documents permettant de percevoir l'évolution des travaux depuis cette date, y compris les plus récentes, ont été remis à M. le commissaire enquêteur le 07/07/2016.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur a pris connaissance d'une des dernières versions du plan guide et a pu constater qu'il contient les éléments permettant de définir des orientations d'aménagement et de programmation pour le futur PLU.

8- Quelles sont les délibérations du conseil municipal de la commune de Labège et du Conseil du SICOVAL qui ont approuvé le plan-guide ? (fournir les délibérations).

Réponse de la commune de LABEGE et du SICOVAL :

Le plan guide a fait l'objet de présentations aux élus mais n'a pas donné lieu à approbation par délibération ni du Conseil Municipal de Labège, ni du Conseil de Communauté du Sicoval.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte.

9- Combien de m² supplémentaires pourraient être réalisés avec la levée des servitudes?

Réponse de la commune de LABEGE et du SICOVAL :

Une grande partie des terrains couverts par la servitude sont des parcelles bâties ; il est difficile d'estimer le potentiel constructible : le rythme et le volume d'évolution des

constructions par renouvellement urbain sont difficiles à appréhender. Nous estimons que sur l'ensemble de l'Innopole, par renouvellement et intensification urbaine, le potentiel d'emplois supplémentaires est de 10 000 emplois. Au regard des études en cours et des éléments à notre disposition, sur la principale emprise foncière encore non bâtie et qui était concernée par la servitude de projet, 98 000 m² pourraient y être développés.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur note que cette augmentation de plus de 20% des possibilités de construction ne sont qu'une étape, en effet le dossier de concertation sur le futur quartier Innométro envisage pour 2030 plus de 340 000 m² de bureaux et commerces sur le territoire de l'innopole

10- Il est indiqué, page 9 de la notice explicative, que la constructibilité de chaque parcelle est également encadrée par les cahiers des charges de cession de terrain. Le commissaire enquêteur souhaiterait ainsi disposer d'un exemplaire de cahier des charges de cession de terrain.

Réponse de la commune de LABEGE et du SICOVAL :

Un document type servant de base à la rédaction de l'ensemble des cahiers des charges de cession de terrains pour l'ensemble des ZAC de l'Innopole est joint au présent procès-verbal.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur estime que les droits et obligations du constructeur, les conditions de gestion des parties communes et des ouvrages collectifs ainsi que les obligations permanente de l'investisseur mentionnés dans ce cahier des charges type sont de nature à assurer des réalisations conformes au projet urbain défini par le Sicoval.

11a- La notice explicative de la ZAC de la Grande Borde, en page 11, explique que « les possibilités de construction de logements se situent autour du futur terminus du métro où un nouveau quartier devra se structurer ». De quel métro et de quel terminus s'agit-il ?

Réponse de la commune de LABEGE et du SICOVAL :

Il s'agit d'une erreur d'explication dans la notice. En effet les possibilités de construction de logements dans cette ZAC se situaient pour l'essentiel autour de la station Innopole, sur la principale parcelle non bâtie. Ce point sera clarifié dans la notice explicative.

Ce n'est que dans le cadre du PLU en cours d'élaboration (arrêté par délibération du conseil municipal le 05 juillet 2016), que les possibilités de construction de logements seront limitées autour de la future station terminus sur le secteur de la Cadène.

11b- La suspension des possibilités de construction de logements ne pouvait-elle s'appliquer que sur la zone ZAcom et non sur la totalité de la zone ZA ?

Réponse de la commune de LABEGE et du SICOVAL :

D'un point de vue légal, cela est possible. Toutefois, la volonté de la commune est de maîtriser la construction de logements sur l'ensemble de la zone. Comme indiqué précédemment, le PLU permettra d'encadrer à la fois le volume, le rythme et la localisation de la production de logement. Afin d'assurer le respect de ces orientations, il est donc nécessaire de suspendre la construction de logements dans l'ensemble de la zone.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte.

12- Le commissaire enquêteur a remarqué que le nouveau positionnement de la station « Diagona », à proximité du cinéma, n'était pas pris en compte dans la brochure du SICOVAL «INNOMETRO».

Réponse de la commune de LABEGE et du SICOVAL :

Le positionnement de cette station a en effet évolué dans le cadre des études relatives au prolongement de la ligne B ; les dernières évolutions du tracé étaient postérieures à la réalisation de la plaquette relative au plan guide. Sur le support de présentation du projet Innométro aux élus, ainsi que sur les documents relatifs aux évolutions du projet, remis au commissaire enquêteur, les stations sont positionnées correctement.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur prend acte.

Tournefeuille le 29/07/2016
M. J. J. J.

ENQUETE PUBLIQUE

Haute-Garonne

Commune de LABEGE

Réalisée du 30 mai au 29 juin 2016

**SUR LE PROJET DE
MODIFICATION DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE
DE LA ZAC DE L'HERS**

PARTIE 3 CONCLUSIONS MOTIVEES

- 1 Avis sur la régularité de l'enquête**
- 2 Motivation de l'avis sur le projet de modification**
- 3 Avis du commissaire enquêteur**

Michel JONES, commissaire enquêteur

1. Avis sur la régularité de l'enquête

Le projet de modification du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de la ZAC de l'Hers sur la commune de LABEGE soumis à la présente enquête, a pour objectif :

- De lever les servitudes de projet autour des futures stations de métro desservant l'Innopole
- De suspendre les possibilités de construction de logements
- De mieux prendre en compte le PPRI Hers Mort Moyen tel qu'il est approuvé
- De préciser les règles d'implantation des locaux de gestion des ordures ménagères
- De clarifier les conditions d'autorisation des clôtures
- De mettre à jour l'annexe relative à l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

La présente procédure de modification s'inscrit dans les objectifs des articles L153-36 et L153-37 du code de l'Urbanisme ainsi que de l'article L311-7 de ce même code en ce qui concerne les dispositions relatives aux modifications des Plans d'Aménagement de Zone (PAZ) approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi S.RU du 13 décembre 2000.

Ces PAZ ont les mêmes effets pour la zone intéressée que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme tel qu'il est défini par le titre V du livre 1er. Les dispositions de l'article L. 123-1, dans leur rédaction antérieure à cette loi, leur demeurent applicables.

Conformément à l'article L311-7 du code de l'urbanisme, le changement apporté au plan d'aménagement de zone de la ZAC de l'Hers:

- ne porte pas atteinte à l'économie générale des orientations d'urbanisme concernant l'ensemble de la commune ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La modification du règlement du PAZ de la ZAC de l'Hers est soumise à enquête publique conformément aux dispositions :

- des articles L.123-10 et R.123-19 du code de l'urbanisme relatif à l'enquête publique des documents d'urbanisme
- des articles L.123-1 à L.123.19 du code de l'environnement relatifs à l'enquête publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement modifiés notamment par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
- des articles R. 123-1 à R. 123-27 du code de l'environnement relatifs à l'enquête publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement modifiés notamment par le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

Le maire de LABEGE a pris le 15 avril 2016 un arrêté prescrivant une modification du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de la ZAC de l'Hers et du PAZ de la ZAC de la Grande Borde.

Le Président du Tribunal Administratif de Toulouse, par décision n° E16000068/31 en date du 6 avril 2016, a désigné Monsieur Michel JONES en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour conduire l'enquête publique conjointe sur la modification du PAZ de la ZAC de l'Hers et de la ZAC de la Grande Borde sur le territoire de la commune de LABEGE, et Monsieur Gérard CHOLEY en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'arrêté portant ouverture de cette enquête publique conjointe, d'une durée de 31 jours consécutifs, du lundi 30 mai 2016 au mercredi 29 juin 2016, a été pris le 4 mai 2016 par le maire de LABEGE.

La publicité relative à cette enquête a été conforme à la réglementation (article R123-14 du code de l'environnement et à l'article 6 de l'arrêté portant ouverture de l'enquête publique), avec des parutions légales de l'avis d'ouverture d'enquête publique dans deux journaux locaux, un affichage permanent à la disposition du public à la mairie de LABEGE et 17 autres points d'affichage sur la commune.

Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences dans la salle du Conseil Municipal de LABEGE, sur les quatre prévues à l'article 5 de l'arrêté du 4 mai 2016 du maire de LABEGE; le commissaire enquêteur n'a pu être disponible pour la permanence prévue le samedi 25 juin de 9h à 12 h. Les services de la mairie de LABEGE ont informé le commissaire enquêteur qu'aucune personne ne s'était présentée à cette permanence.

Les observations ont été consignées sur le registre prévu à cet effet :

- une observation a été inscrite sur le registre
- une observation orale a été faite par cette même personne.

Le commissaire enquêteur a noté qu'une observation relative à la ZAC de l'Hers a été transcrite par erreur sur le registre concernant la ZAC de la Grande Borde.

Le commissaire enquêteur a ainsi reçu 2 personnes pour la modification du PAZ de la ZAC de l'Hers.

Aucun courrier ou mail n'a été adressé au commissaire enquêteur.

L'enquête s'est terminée le 29 juin à 18h. Le registre a été clôturé par le commissaire enquêteur ce même jour.

Le procès-verbal des observations a été remis le 7 juillet 2016 au cours d'une réunion avec le directeur des services de la commune de LABEGE.

La commune de LABEGE a adressé son mémoire en réponse par courrier recommandé avec avis de réception le 11 juillet 2016, reçu par le commissaire enquêteur le 15 juillet 2016 octobre 2016.

Le commissaire enquêteur est d'avis que l'enquête publique s'est déroulée en conformité avec la réglementation.

2. Motivation de l'avis sur le projet de modification

LABEGE-INNOPOLE est un parc économique majeur stratégique de la métropole toulousaine. Il s'appuie juridiquement sur trois ZAC dont les deux ZAC de l'Hers et de la Grande-Borde, à usage dominant d'activités industrielles et tertiaires, conduites par le Syndicat Intercommunal d'Aménagement et de Développement des Coteaux et de la Vallée de l'Hers (SICOVAL).

Les études actuelles menées par le SICOVAL ainsi que la nouvelle desserte de cette zone par le métro envisagée également par TOULOUSE METROPOLE, vont dans le sens de la création d'un projet urbain en enrichissant les fonctions de l'Innopole en particulier avec une stratégie de développement économique mais aussi de mixité urbaine.

La future ZAC du quartier Innométro, en concertation à ce jour, qui regroupera les trois ZAC du secteur va dans ce sens.

L'enquête sur les modifications des PAZ des ZAC de l'Hers et de la Grande Borde ne pouvait ainsi qu'être conjointe en harmonisant les règlements des deux Plans d'Aménagement de Zone avant la mise en place du nouveau PLU.

Le commissaire enquêteur remarque qu'une information complète du public sur les évolutions juridiques du secteur n'a pu être faite en cours d'enquête pour la simple raison de la décision prise par le Conseil Municipal de LABEGE d'arrêter le PLU le 5 juillet 2016, soit après la clôture de l'enquête.

Les observations du public, les questions du commissaire enquêteur et les réponses du SICOVAL et de la mairie de LABEGE, sont analysées dans la partie 2 de ce rapport. Le commissaire enquêteur y indique ses avis pour les différents points abordés dont une synthèse est reproduite ci-après en reprenant les objectifs de la modification.

-Lever les servitudes de projet autour des futures stations de métro desservant l'INNOPOLE.

Ces servitudes, mises en place par la modification du PAZ de la ZAC de l'Hers le 28 mai 2013, avaient pour but de maîtriser les secteurs présentant des enjeux en terme d'aménagement urbain en particulier autour des stations de métro, dans l'attente d'un plan d'aménagement sur l'ensemble de l'innopole.

Depuis la mise en place de ses servitudes le SICOVAL a pu acquérir d'importantes emprises foncières autour des deux stations « Innopole » et « Diagora » où se situent les principaux enjeux en matière d'accessibilité.

A ce sujet, le commissaire enquêteur a regretté ainsi que l'a exprimé la DDT de Haute-Garonne, qu'un plan de ces acquisitions n'ait pas été joint au dossier d'enquête publique. Ce plan a cependant été fourni durant l'enquête au commissaire enquêteur.

Le SICOVAL a également poursuivi depuis 2013 la réalisation du plan guide qui fixe les principales orientations du projet tel qu'il sera mis en œuvre.

Le commissaire enquêteur a jugé la dernière version du plan guide mise à jour qui lui a été fournie comme très complète en matière de séquençage thématique de l'Innopole et de programmation. La mixité des programmes prévus, la réflexion sur les déplacements en mode doux et la définition de macro-lots sont de nature à alimenter le futur PLU dans la mise en place de ses orientations d'aménagement et de programmation.

Le commissaire enquêteur regrette cependant que ces éléments n'aient pas été intégrés au dossier d'enquête pour une meilleure information du public.

Ce plan guide devrait être présenté prochainement aux élus du Conseil de Communauté du SICOVAL pour approbation.

Le commissaire enquêteur remarque également le rôle important des cahiers des charges de cession de terrain mis en place par le SICOVAL qui permet la maîtrise des constructions mais aussi la qualité des réalisations.

Le commissaire enquêteur estime donc que le projet d'aménagement global sur ces secteurs répond bien aux exigences de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, et qu'il est ainsi favorable à la levée des servitudes.

Le commissaire enquêteur, après avoir pris connaissance de la délibération du Conseil Municipal de LABEGE du 5 juillet 2016 arrêtant le PLU et décidant d'appliquer le sursis à statuer, juge ainsi que la levée des servitudes peut se faire avec une garantie d'un examen attentif des demandes d'autorisations concernant des constructions qui seraient de nature à compromettre le plan.

-Suspendre l'autorisation de constructions à usage d'habitations

Le règlement du Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC de l'Hers avait intégré, avec la modification du 28 mai 2013, la possibilité de densifier des constructions au regard de leur localisation par rapport aux futures stations de métro et d'accepter les constructions à usage d'habitation.

La suspension de l'autorisation de construction est principalement justifiée par la mairie de Labège et le SICOVAL par la méconnaissance d'un calendrier précis de la desserte du métro.

Le commissaire estime que cette suspension de construction de logements sur l'ensemble de la ZAC va à l'encontre de la levée des servitudes qui est demandée par ailleurs. En effet ainsi que le rappelle la note explicative « l'ensemble des enjeux se situent sur l'emprise des propriétés foncières du Sicoval ». L'évolution actuelle du plan guide permet ainsi de définir des principes de fonctionnement programmatique donc un réel contrôle de toutes les opérations qu'elles soient à usage d'activités tertiaires ou de logements.

Le PLU permet également depuis qu'il a été arrêté le 5 juillet 2016, de surseoir à statuer sur les opérations remettant en cause les principes d'aménagement ou trop anticipées par rapport à l'arrivée du métro.

Le commissaire enquêteur remarque également que les discussions actuelles sur les différentes lignes de métro et leurs stations montrent un avancement réel du projet qui devrait être pris en compte pour l'accueil de nouvelles opérations de logements dont l'agglomération toulousaine manque afin d'assurer les besoins des milliers de nouveaux demandeurs chaque année, et qu'il ne faudrait pas retarder dans l'attente de l'approbation du PLU.

Cette suspension risquerait également d'avoir un effet néfaste vis-à-vis des promoteurs qui pourraient alors chercher de nouvelles implantations pour leurs programmes immobiliers.

En conséquence, ce point fera l'objet d'une réserve dans l'avis final.

-Mieux prendre en compte le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux inondations (PPRI) sur le bassin de l'Hers-Mort « moyen » tel qu'il est approuvé

Cette modification qui adapte le règlement écrit du PAZ suite à l'approbation du PPRI le 21 janvier 2014, n'appelle pas d'observation particulière du commissaire enquêteur.

Il conviendra cependant, ainsi que le demande la DTT de Haute-Garonne dans son avis du 26 mai 2016, de ne plus faire figurer les différentes zones d'aléas dans le règlement graphique mais le périmètre d'application du PPRI.

Ce point fera l'objet d'une recommandation.

-Préciser les règles d'implantation des locaux de gestion des ordures ménagères

Le commissaire enquêteur estime que l'intégration des locaux ordures ménagères dans la catégorie des constructions annexes nécessaires au fonctionnement des bâtiments relève du bon sens. Ces locaux participent en effet au service public de gestion des déchets avec une collecte qui doit s'effectuer dans les meilleures conditions.

Ce point n'appelle pas d'autre observation du commissaire enquêteur.

-Clarifier les conditions d'autorisation des clôtures

Le commissaire enquêteur estime que le règlement actuellement opposable, en autorisant pour clôtures que des dispositifs de type rayon infra rouge ou détecteur à rayonnement, n'est pas adapté à tous les types d'intrusion qui peuvent avoir lieu sur une parcelle en particulier si des raisons de sécurité sont liées aux activités.

Le commissaire enquêteur regrette cependant l'absence de recommandation sur le type de clôtures qui pourraient être mises en place. La rédaction d'un guide de recommandation annexé au présent PAZ serait le bienvenu en attente des recommandations ou règles que le nouveau PLU pourra édicter.

Ce point fera l'objet d'une recommandation.

-Mettre à jour l'annexe relative à l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Cette mise à jour qui consiste à substituer en annexe du PAZ l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 par l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014, n'appelle pas d'observation de la part du commissaire enquêteur.

3. Avis du commissaire enquêteur

En conséquence,

Le commissaire enquêteur émet **un avis favorable** sur le projet de modification du Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC de l'Hers sur la commune de LABEGE, assorti d'une réserve et de deux recommandations suivantes :

RESERVE :

La suspension des possibilités construction de logements sur la ZAC doit être retirée.

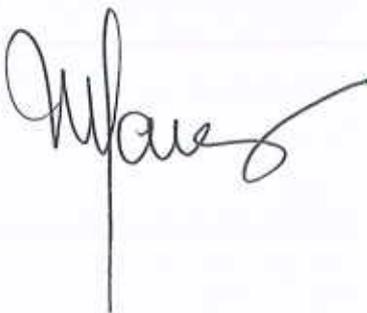
RECOMMANDATIONS :

- 1- Ne plus faire figurer les différentes zones d'aléas dans le règlement graphique du PAZ, mais le périmètre d'application du PPRI.
- 2- Elaboration d'un guide de recommandation pour les clôtures, à joindre en annexe du PAZ.

Tournefeuille, le 29 juillet 2016

Le commissaire enquêteur

Michel JONES



ENQUETE PUBLIQUE

Haute-Garonne

Commune de LABEGE

Réalisée du 30 mai au 29 juin 2016

**SUR LE PROJET DE
MODIFICATION DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE
DE LA ZAC DE LA GRANDE BORDE**

PARTIE 4 CONCLUSIONS MOTIVEES

- 1 Avis sur la régularité de l'enquête**
- 2 Motivation de l'avis sur le projet de modification**
- 3 Avis du commissaire enquêteur**

Michel JONES, commissaire enquêteur

1 Avis sur la régularité de l'enquête

Le projet de modification du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de la ZAC de la Grande Borde sur la commune de LABEGE soumis à la présente enquête, a pour objectif :

- De lever les servitudes de projet autour des futures stations de métro desservant l'Innopole
- De suspendre les possibilités de construction de logements
- De mieux prendre en compte le PPRI Hers Mort Moyen tel qu'il est approuvé
- De préciser les règles d'implantation des locaux de gestion des ordures ménagères
- De clarifier les conditions d'autorisation des clôtures
- De mettre à jour l'annexe relative à l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

La présente procédure de modification s'inscrit dans les objectifs des articles L153-36 et L153-37 du code de l'Urbanisme ainsi que de l'article L311-7 de ce même code en ce qui concerne les dispositions relatives aux modifications des Plans d'Aménagement de Zone (PAZ) approuvés avant l'entrée en vigueur de la loi S.RU du 13 décembre 2000.

Ces PAZ ont les mêmes effets pour la zone intéressée que les plans locaux d'urbanisme. Ils sont soumis au régime juridique des plans locaux d'urbanisme tel qu'il est défini par le titre V du livre 1er. Les dispositions de l'article L. 123-1, dans leur rédaction antérieure à cette loi, leur demeurent applicables.

Conformément à l'article L311-7 du code de l'urbanisme, le changement apporté au plan d'aménagement de zone de la ZAC de la Grande Borde:

- ne porte pas atteinte à l'économie générale des orientations d'urbanisme concernant l'ensemble de la commune ;
- ne réduit pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La modification du règlement du PAZ de la ZAC de la Grande Borde est soumise à enquête publique conformément aux dispositions :

- des articles L.123-10 et R.123-19 du code de l'urbanisme relatif à l'enquête publique des documents d'urbanisme
- des articles L.123-1 à L.123.19 du code de l'environnement relatifs à l'enquête publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement modifiés notamment par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement
- des articles R. 123-1 à R. 123-27 du code de l'environnement relatifs à l'enquête publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement modifiés notamment par le décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

Le maire de LABEGE a pris le 15 avril 2016 un arrêté prescrivant une modification du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de la ZAC de l'Hers et du PAZ de la ZAC de la Grande Borde.

Le Président du Tribunal Administratif de Toulouse, par décision n° E16000068/31 en date du 6 avril 2016, a désigné Monsieur Michel JONES en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour conduire l'enquête publique conjointe sur la modification du PAZ de la ZAC de l'Hers et de la ZAC de la Grande Borde sur le territoire de la commune de LABEGE, et Monsieur Gérard CHOLEY en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'arrêté portant ouverture de cette enquête publique conjointe, d'une durée de 31 jours consécutifs, du lundi 30 mai 2016 au mercredi 29 juin 2016, a été pris le 4 mai 2016 par le maire de LABEGE.

La publicité relative à cette enquête a été conforme à la réglementation (article R123-14 du code de l'environnement et à l'article 6 de l'arrêté portant ouverture de l'enquête publique), avec des parutions légales de l'avis d'ouverture d'enquête publique dans deux journaux locaux, un affichage permanent à la disposition du public à la mairie de LABEGE et 17 autres points d'affichage sur la commune.

Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences dans la salle du Conseil Municipal de LABEGE, sur les quatre prévues à l'article 5 de l'arrêté du 4 mai 2016 du maire de LABEGE; le commissaire enquêteur n'a pu être disponible pour la permanence prévue le samedi 25 juin de 9h à 12 h. Les services de la mairie de LABEGE ont informé le commissaire enquêteur qu'aucune personne ne s'était présentée à cette permanence.

Les observations ont été consignées sur le registre prévu à cet effet :

- une observation a été inscrite sur le registre

Le commissaire enquêteur a noté que cette observation relative à la ZAC de l'Hers a été transcrite par erreur sur le registre concernant la ZAC de la Grande Borde.

Le commissaire enquêteur a ainsi reçu 1 personne pour la modification du PAZ de la ZAC de la Grande Borde.

Aucun courrier ou mail n'a été adressé au commissaire enquêteur.

L'enquête s'est terminée le 29 juin à 18h. Le registre a été clôturé par le commissaire enquêteur ce même jour.

Le procès-verbal des observations a été remis le 7 juillet 2016 au cours d'une réunion avec le directeur des services de la commune de LABEGE.

La commune de LABEGE a adressé son mémoire en réponse par courrier recommandé avec avis de réception le 11 juillet 2016, reçu par le commissaire enquêteur le 15 juillet 2016 octobre 2016.

Le commissaire enquêteur est d'avis que l'enquête publique s'est déroulée en conformité avec la réglementation.

2 Motivation de l'avis sur le projet de modification

LABEGE-INNOPOLE est un parc économique majeur stratégique de la métropole toulousaine. Il s'appuie juridiquement sur trois ZAC dont les deux ZAC de l'Hers et de la Grande-Borde, à usage dominant d'activités industrielles et tertiaires, conduites par le Syndicat Intercommunal d'Aménagement et de Développement des Coteaux et de la Vallée de l'Hers (SICOVAL).

Les études actuelles menées par le SICOVAL ainsi que la nouvelle desserte de cette zone par le métro envisagée également par TOULOUSE METROPOLE, vont dans le sens de la création d'un projet urbain en enrichissant les fonctions de l'Innopole en particulier avec une stratégie de développement économique mais aussi de mixité urbaine.

La future ZAC du quartier Innométro, en concertation à ce jour, qui regroupera les trois ZAC du secteur va dans ce sens.

L'enquête sur les modifications des PAZ des ZAC de l'Hers et de la Grande Borde ne pouvait ainsi qu'être conjointe en harmonisant les règlements des deux Plans d'Aménagement de Zone avant la mise en place du nouveau PLU.

Le commissaire enquêteur remarque qu'une information complète du public sur les évolutions juridiques du secteur n'a pu être faite en cours d'enquête pour la simple raison de la décision prise par le Conseil Municipal de LABEGE d'arrêter le PLU le 5 juillet 2016 soit après la clôture de l'enquête.

Les observations du public, les questions du commissaire enquêteur et les réponses du SICOVAL et de la mairie de LABEGE, sont analysées dans la partie 2 de ce rapport. Le commissaire enquêteur y indique ses avis pour les différents points abordés dont une synthèse est reproduite ci-après en reprenant les objectifs de la modification.

-Lever les servitudes de projet autour des futures stations de métro desservant l'INNOPOLE.

Ces servitudes, mises en place par la modification du PAZ de la ZAC de la Grande Borde le 28 mai 2013, avaient pour but de maîtriser les secteurs présentant des enjeux en termes d'aménagement urbain en particulier autour des stations de métro, dans l'attente d'un plan d'aménagement sur l'ensemble de l'innopole.

Depuis la mise en place de ses servitudes le SICOVAL a pu acquérir d'importantes emprises foncières autour de la station « Innopole » où se situent les principaux enjeux en matière d'accessibilité.

Le secteur concerné autour de la station « Centre Commercial » est constitué de parcelles bâties qui feront à terme l'objet d'une intensification urbaine avec une réorganisation éventuelle du réseau viaire.

A ce sujet, le commissaire enquêteur a regretté ainsi que l'a exprimé la DDT de Haute-Garonne, qu'un plan de ces acquisitions n'ait pas été joint au dossier d'enquête publique. Ce plan a cependant été fourni durant l'enquête au commissaire enquêteur.

Le SICOVAL a également poursuivi depuis 2013 la réalisation du plan guide qui fixe les principales orientations du projet tel qu'il sera mis en œuvre.

Le commissaire enquêteur a jugé la dernière version du plan guide mise à jour qui lui a été fournie comme très complète en matière de séquençage thématique de l'Innopole et de programmation. La mixité des programmes prévus, la réflexion sur les déplacements en mode doux et la définition de macro-lots sont de nature à alimenter le futur PLU dans la mise en place de ses orientations d'aménagement et de programmation.

Le commissaire enquêteur regrette cependant que ces éléments n'aient pas été intégrés au dossier d'enquête pour une meilleure information du public.

Ce plan guide devrait être présenté prochainement aux élus du Conseil de Communauté du SICOVAL pour approbation.

Le commissaire enquêteur remarque également le rôle important des cahiers des charges de cession de terrain mis en place par le SICOVAL qui permet la maîtrise des constructions mais aussi la qualité des réalisations.

Le commissaire enquêteur estime donc que le projet d'aménagement global sur ces secteurs répond bien aux exigences de l'article L151-41 du code de l'urbanisme, et qu'il est ainsi favorable à la levée des servitudes.

Le commissaire enquêteur, après avoir pris connaissance de la délibération du Conseil Municipal de LABEGE du 5 juillet 2016 arrêtant le PLU et décidant d'appliquer le sursis à statuer, juge ainsi que la levée des servitudes peut se faire avec une garantie d'un examen attentif des demandes d'autorisations concernant des constructions qui seraient de nature à compromettre le plan.

-Suspendre l'autorisation de constructions à usage d'habitations

Le règlement du Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC de la Grande Borde avait intégré, avec la modification du 28 mai 2013, la possibilité de densifier des constructions au regard de leur localisation par rapport aux futures stations de métro et d'accepter les constructions à usage d'habitation.

La suspension de l'autorisation de construction est principalement justifiée par la mairie de Labège et le SICOVAL par la méconnaissance d'un calendrier précis de la desserte du métro.

Le commissaire estime que cette suspension de construction de logements sur l'ensemble de la ZAC va à l'encontre de la levée des servitudes qui est demandée par ailleurs. En effet ainsi que le rappelle la note explicative « l'ensemble des enjeux se situent sur l'emprise des propriétés foncières du Sicoval ». L'évolution actuelle du plan guide permet ainsi de définir

des principes de fonctionnement programmatique donc un réel contrôle de toutes les opérations qu'elles soient à usage d'activités tertiaires ou de logements.

Le PLU permet également depuis qu'il a été arrêté le 5 juillet 2016, de surseoir à statuer sur les opérations remettant en cause les principes d'aménagement ou trop anticipées par rapport à l'arrivée du métro.

Le commissaire enquêteur remarque également que les discussions actuelles sur les différentes lignes de métro et leurs stations montrent un avancement réel du projet qui devrait être pris en compte pour l'accueil de nouvelles opérations de logements dont l'agglomération toulousaine manque afin d'assurer les besoins des milliers de nouveaux demandeurs chaque année, et qu'il ne faudrait pas retarder dans l'attente de l'approbation du PLU.

Cette suspension risquerait également d'avoir un effet néfaste vis-à-vis des promoteurs qui pourraient alors chercher de nouvelles implantations pour leurs programmes immobiliers.

En conséquence, ce point fera l'objet d'une réserve dans l'avis final.

-Mieux prendre en compte le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux inondations (PPRI) sur le bassin de L'Hers-Mort « moyen » tel qu'il est approuvé

Cette modification qui adapte le règlement écrit du PAZ suite à l'approbation du PPRI le 21 janvier 2014, n'appelle pas d'observation particulière du commissaire enquêteur.

Il conviendra cependant, ainsi que le demande la DTT de Haute-Garonne dans son avis du 26 mai 2016, de ne plus faire figurer les différentes zones d'aléas dans le règlement graphique mais le périmètre d'application du PPRI.

Ce point fera l'objet d'une recommandation.

-Préciser les règles d'implantation des locaux de gestion des ordures ménagères

Le commissaire enquêteur estime que l'intégration des locaux ordures ménagères dans la catégorie des constructions annexes nécessaires au fonctionnement des bâtiments relève du bon sens. Ces locaux participent en effet au service public de gestion des déchets avec une collecte qui doit s'effectuer dans les meilleures conditions.

Ce point n'appelle pas d'autre observation du commissaire enquêteur.

-Clarifier les conditions d'autorisation des clôtures

Le commissaire enquêteur estime que le règlement actuellement opposable, en autorisant pour clôtures que des dispositifs de type rayon infra rouge ou détecteur à rayonnement, n'est pas adapté à tous les types d'intrusion qui peuvent avoir lieu sur une parcelle en particulier si des raisons de sécurité sont liées aux activités.

Le commissaire enquêteur regrette cependant l'absence de recommandation sur le type de clôtures qui pourraient être mises en place. La rédaction d'un guide de recommandation annexé au présent PAZ serait le bienvenu en attente des recommandations ou règles que le nouveau PLU pourra édicter.

Ce point fera l'objet d'une recommandation.

-Mettre à jour l'annexe relative à l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Cette mise à jour qui consiste à substituer en annexe du PAZ l'arrêté préfectoral du 26 juillet 2000 par l'arrêté préfectoral du 23 décembre 2014, n'appelle pas d'observation de la part du commissaire enquêteur.

3 Avis du commissaire enquêteur

En conséquence,

Le commissaire enquêteur émet **un avis favorable** sur le projet de modification du Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC de la Grande Borde sur la commune de LABEGE, assorti d'une réserve et de deux recommandations suivantes :

RESERVE :

La suspension des possibilités construction de logements sur la ZAC doit être retirée.

RECOMMANDATIONS :

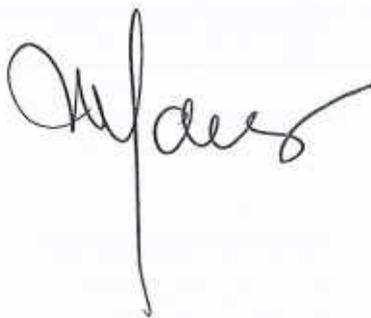
1- Ne plus faire figurer les différentes zones d'aléas dans le règlement graphique du PAZ, mais le périmètre d'application du PPRI.

2- Elaboration d'un guide de recommandation pour les clôtures, à joindre en annexe du PAZ.

Tournefeuille, le 29 juillet 2016

Le commissaire enquêteur

Michel JONES



ANNEXES

- 1 : Désignation du commissaire enquêteur**
- 2 : Arrêté du maire de LABEGE**
- 3 : Procès-verbal du commissaire enquêteur**
- 4 : Mémoire en réponse de la commune de LABEGE**
- 5 : Certificats d'affichage**

N° E16000068 /31

LE PRESIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation et provision

VU enregistrée le 04/04/16, la lettre par laquelle M. le Maire de la Commune de Labège demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

la modification du PAZ de la ZAC de l'Hers et de la ZAC de la Grande Borde sur le territoire de la commune de Labège ;

VU le code de l'environnement ;

VU le décret n° 85-452 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Michel JONES est désigné(e) en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

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

ARTICLE 3 : M. le Maire de la Commune de Labège versera dans le délai de 15 jours, à la Caisse des dépôts et consignations - Direction du bancaire réglementé, gestion du fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs, 15, quai Anatole France 75700 Paris 07 SP - compte n° 40031 00001 0000279168 T 64, une provision d'un montant de 900 euros.

ARTICLE 4 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 5 : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la Commune de Labège, à Monsieur Michel JONES, à Monsieur Gérard CHOLEY et à la Caisse des dépôts et consignations.

Fait à Toulouse, le 06/04/2016

Le Président,


Christophe LAURENT



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

(2)



REPUBLIQUE FRANCAISE
DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE
COMMUNE DE LABEGE
N° de l'arrêté : URB/030/2016
Nomenclature : 2.1 Documents d'urbanisme

ARRÊTÉ prescrivait une enquête publique sur les projets de modification:
- **du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de la ZAC de l'Hers**
- **du PAZ de la ZAC de la Grande Borde**

Le Maire de la commune de LABEGE,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-41 et suivants et R.153-8 et suivants

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L. 123-10 et suivants et R. 123-9 et suivants ;

Vu la délibération du Conseil Municipal du 12 avril 2016 décidant la modification des PAZ des ZAC de l'Hers et de la Grande Borde ;

Vu l'arrêté du Maire n° URB/020/2016 du 15 avril 2016 engageant la modification des PAZ des ZAC de l'Hers et de la Grande Borde ;

Vu la décision en date du 6 avril 2016 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de TOULOUSE désignant Monsieur Michel Jones, ingénieur des travaux publics, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Gérard Choley, architecte DPLG en retraite, en qualité de commissaire enquêteur suppléant ;

Vu les pièces des deux dossiers soumis à enquête publique.

ARRETE

Article 1^{er} :

Il sera procédé à une enquête publique conjointe pour les projets de modification :

- du PAZ de la ZAC de l'Hers, commune de Labège ;
- du PAZ de la ZAC de la Grande Borde, commune de Labège.

Les principales caractéristiques de ces projets sont, pour chacun des PAZ, de :

- lever les servitudes de projet autour des futures stations de métro desservant l'Innopole ;
- suspendre l'autorisation de constructions à usage d'habitation ;
- mieux prendre en compte le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles liés aux inondations (PPRI) sur le bassin de l'Hers-Mort « moyen » tel qu'il est approuvé ;
- préciser les règles d'implantation des locaux de gestion des ordures ménagères ;
- clarifier les conditions d'autorisation des clôtures ;
- mettre à jour l'annexe relative à l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transports terrestres.

Cette enquête publique sera ouverte **du lundi 30 mai 2016 au mercredi 29 juin 2016 à 18h** soit 31 jours consécutifs.

Article 2 :

Les projets de modification du PAZ de la ZAC de l'Hers et du PAZ de la ZAC de la Grande Borde objets de la présente enquête, éventuellement amendés au vu des conclusions de l'enquête publique, seront soumis à l'approbation du Conseil Municipal de la commune de Labège, après avis émis par la Communauté d'Agglomération du SICOVAL.

Article 3 :

Par décision n°E16000068/31 Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné Monsieur Michel Jones, ingénieur des travaux publics, en qualité de commissaire enquêteur titulaire, et Monsieur Gérard Choley, architecte DPLG en retraite, en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

Article 4 :

Les dossiers des projets de modification des PAZ, ainsi que deux registres d'enquête (un pour chaque PAZ) à feuillets non mobiles, cotés et paraphés préalablement à l'ouverture de l'enquête publique par Monsieur le commissaire enquêteur seront déposés à l'accueil de la mairie de Labège – rue de la Croix Rose – 31670 Labège, pendant 31 jours consécutifs, et consultables aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie (du lundi au jeudi de 8h30 à 12h et de 14h à 18h – le vendredi de 8h30 à 12h et de 14h à 17h – le samedi matin de 9h à 12h en période scolaire).

Les deux dossiers seront également consultables sur le site internet de la ville de Labège : <http://ville-labege.fr>.

Chacun pourra prendre connaissance des dossiers et consigner éventuellement ses observations sur le ou les registres d'enquête ou les adresser par écrit à Monsieur le Commissaire Enquêteur - Mairie de Labège - Enquête publique sur le projet de modification du PAZ de la ZAC de l'Hers et/ou Enquête publique sur le projet de modification du PAZ de la ZAC de la Grande Borde - rue de la Croix Rose - 31670 LABEGE ou par voie électronique à : enquetepublique@ville-labege.fr (spécifier en objet du courriel : Monsieur le Commissaire Enquêteur - Enquête publique sur le projet de modification du PAZ de la ZAC de l'Hers et/ou Enquête publique sur le projet de modification du PAZ de la ZAC de la Grande Borde).

Dès publication du présent arrêté, toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du ou des dossier(s) d'enquête publique auprès de Monsieur le Maire de Labège.

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

Article 5 :

Pendant la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations, dans la salle du Conseil Municipal « La Rotonde » située rue de l'Autan à Labège (salle attenante à la Banque Populaire) les jours suivants :

- le lundi 30 mai 2016 de 9 h à 12h,
- le mercredi 15 juin 2016, de 14 h à 17h,
- le samedi 25 juin 2016, de 9 h à 12 h,
- le mercredi 29 juin 2016 de 15h à 18h.

Article 6 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jour au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Cet avis sera affiché notamment à la mairie de Labège, dans les deux ZAC impactées par la modification et sur les emplacements prévus dans la commune pour l'information du public sur le déroulement du présent projet de modification 15 jours au moins avant la date d'ouverture de l'enquête publique et pendant la durée de celle-ci.

L'avis au public sera également consultable sur le site internet de la ville de Labège : <http://ville-labege.fr>.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture en ce qui concerne la première insertion et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

Article 7 :

A l'expiration du délai de l'enquête, les registres seront clos et signés par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Maire de la commune de Labège le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

Une copie du rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur sera mis à disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique :

- à la mairie de Labège aux jours et heures habituels d'ouverture.
- sur le site internet de la mairie de Labège.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera adressée à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et au Président du Tribunal Administratif.

Article 8 :

Les modifications du PAZ de la ZAC de l'Hers et du PAZ de la ZAC de la Grande Borde n'entrent pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale et n'entraînent pas d'incidence notable sur l'environnement.

Article 9 :

Toute information sur les projets pourra être obtenue auprès de Monsieur Guillaume Ayzac aux coordonnées suivantes : Mairie de Labège - service urbanisme - rue de la Croix Rose - 31670 Labège.

Fait à Labège, le

Le Maire



Laurent CHERUBIN

DATE D’AFFICHAGE en mairie à compter du 04 MAI 2016

DATE DE TRANSMISSION à la Préfecture, le
DATE DE RECEPTION à la Préfecture, le) 04 MAI 2016

ENQUETE PUBLIQUE

Haute-Garonne

Commune de LABEGE

Réalisée du 30 mai au 29 juin 2016

SUR LES PROJETS DE

MODIFICATIONS DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE (PAZ)

DE LA ZAC DE L'HERS ET DU PAZ DE LA ZAC DE LA GRANDE BORDE

PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS

Michel JONES, commissaire enquêteur

1 - RAPPEL DE LA PROCEDURE

Par arrêté en date du 4 mai 2016, le maire de la commune de LABEGE, a prescrit l'ouverture d'une enquête publique conjointe sur les projets de modification du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de la ZAC de l'Hers et du PAZ de la ZAC de la Grande Borde sur la commune de LABEGE.

Préalablement, le 6 avril 2016, le Président du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné Monsieur Michel JONES en qualité de commissaire enquêteur titulaire chargé de conduire cette enquête et Monsieur Gérard CHOLEY en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête s'est déroulée sans incident notable du lundi 30 mai 2016 au mercredi 29 juin 2016 à 18h, soit 31 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences à la mairie d'AUCAMVILLE sur les quatre prévues à l'article 5 de l'arrêté mentionné ci-dessus ; le commissaire enquêteur n'a pu être disponible pour la permanence prévue le samedi 25 juin de 9h à 12 h :

- Lundi 30 mai 2016 de 9h00 à 12h00 ;
- Mercredi 15 juin 2016 de 14h00 à 17h00 ;
- Mercredi 29 juin 2016 de 15h à 18h.

2 – RESUME COMPTABLE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

- Registre d'enquête sur la modification du PAZ de la ZAC de l'Hers :
 - 1 observation
- Registre d'enquête sur la modification du PAZ de la ZAC de la Grande Borde:
 - 1 observation
- Courriers postaux : 0 courrier

Observation orale : 1

Soit un total de deux observations écrites et une observation orale.

Le commissaire enquêteur a reçu deux personnes au cours de ses trois permanences.

3- LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1 – Observations générales sur les modifications :

- L'abandon de la possibilité de construire des logements est un retour en arrière par rapport à l'ancienne version des PAZ.
- Pourquoi avoir supprimé cette possibilité alors que le PLU n'est pas encore approuvé ?

3.2 Observations sur le PAZ de la ZAC de l'Hers :

- Quel sera le positionnement de la future station de métro au terminus de Labège en particulier par rapport à la voie ferrée ? Le précédent projet de prolongation de la ligne de métro créait en effet des servitudes gênantes pour les riverains à l'est de la voie ferrée.

4-LES OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

4.1- Quelles sont les dates de création des ZAC de l'Hers et de la Grande Borde ?

4.2- Le commissaire enquêteur souhaiterait que lui soit fournie la délibération du 28 mai 2013 modifiant les PAZ des ZAC de l'Hers et de la Grande Borde.

4.3- La page 9 de la notice explicative de la ZAC de la Grande Borde mentionne dans son dernier paragraphe une zone ZC qui n'existe pas dans ce PAZ. Une correction devra être apportée à cette note.

4.4- Le projet de modification des PAZ des ZAC de l'Hers et de la Grande Borde envisage la levée des servitudes mises en place à la périphérie des futures stations de métro. Le commissaire enquêteur souhaiterait disposer de la délibération mettant en place ces servitudes.

4.5- Depuis la mise en place de ces servitudes combien de constructions ou d'installations ont été interdites ou mises en sursis à statuer sur les périmètres de chaque ZAC ?

4.6- L'acquisition du foncier par le SICOVAL autour des stations "Innopole" et "Labège", en liaison avec l'élaboration d'un projet d'aménagement, permet en effet la levée des servitudes de projet existantes.

Par contre pour les stations "Centre commercial" et "Diagora" le foncier n'est pas à la disposition de la commune ou du SICOVAL et le maintien des servitudes de projet pourraient se justifier.

Le plan guide d'aménagement de l'Innopole n'est pas un document suffisant pour disposer d'une sécurité juridique sur ces secteurs pour surseoir à statuer sur d'éventuels permis.

Quelles sont donc les éléments de l'étude d'aménagement qui ont justifié la levée des servitudes sur ces deux secteurs ?

4.7- Les principes de fonctionnement des différentes séquences définies dans le plan guide ne font pas partie du dossier d'enquête et le commissaire enquêteur n'a disposé que d'une brochure d'information générale. Afin de donner son avis en toute connaissance de cause, le commissaire enquêteur souhaiterait disposer de la totalité du plan-guide.

4.8- Quelles sont les délibérations du conseil municipal de la commune de Labège et du Conseil du SICOVAL qui ont approuvé le plan-guide ? (fournir les délibérations).

4.9- Combien de m² supplémentaires pourraient être réalisés avec la levée des servitudes?

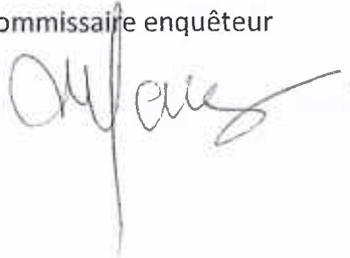
4.10- Il est indiqué, page 9 de la notice explicative, que la constructibilité de chaque parcelle est également encadrée par les cahiers des charges de cession de terrain. Le commissaire enquêteur souhaiterait ainsi disposer d'un exemplaire de cahier des charges de cession de terrain.

4.11- La notice explicative de la ZAC de la Grande Borde, en page 11, explique que « les possibilités de construction de logements se situent autour du futur terminus du métro où un nouveau quartier devra se structurer ». De quel métro et de quel terminus s'agit-il ? La suspension des possibilités de construction de logements ne pouvait-elle s'appliquer que sur la zone ZAcem et non sur la totalité de la zone ZA ?

4.12- Le commissaire enquêteur a remarqué que le nouveau positionnement de la station « Diagora », à proximité du cinéma, n'était pas pris en compte dans la brochure du SICOVAL «INNOMETRO».

Le présent procès-verbal a été remis le 7 juillet 2016 en mairie de LABEGE

Le commissaire enquêteur



Le maire de LABEGE

Le 1^{er} Adjoint au Maire délégué à l'Urbanisme


Fabrice BAUDEAU

Article R123-18 du code de l'environnement : « Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles ».

Bordereau d'envoi

Expéditeur : Mairie de LABEGE - Service Urbanisme

Page(s) :

urbanisme@ville-labege.fr

Destinataire : Monsieur Michel JONES

Date : 11/07/2016

en qualité de commissaire enquêteur

Objet : Projet de modification des PAZ des ZAC de l'Hers et de la Grande Borde : PV d'enquête publique complété par les réponses au commissaire enquêteur

En retour Pour avis Pour signature

Nbre d'exemplaires	Désignation des Pièces	Observations
1	Procès-verbal des observations complété par les réponses de la Commune de Labège au commissaire enquêteur ;	
1	Délibération du SICOVAL en date du 27/10/1986 relative à l'approbation de la création du PAZ de la ZAC de l'Hers ;	
1	Délibération du SICOVAL en date du 05/05/1986 relative à l'approbation du projet de PAZ de la ZAC de l'Hers ;	
1	Arrêté préfectoral en date du 09/02/1981 relatif à l'approbation de création du PAZ de la ZAC de la Grande Borde ;	
1	Arrêté préfectoral en date du 22/04/1981 relatif à la création de la ZAC de la Grande Borde ;	
1	Délibération du Conseil Municipal de Labège en date du 05/07/2016 relative à l'arrêt du projet de PLU ;	
1	Délibération du Conseil Municipal de Labège en date du 28/05/2013 relative à l'approbation de la modification du PAZ de la ZAC de l'Hers ;	
1	Délibération du Conseil Municipal de Labège en date du 28/05/2013 relative à l'approbation de la modification du PAZ de la ZAC de la Grande Borde ;	
1	Modèle de cahier des charges (de cession de terrain) de la ZAC de l'Hers ou de la Grande Borde entre le SICOVAL et X.	

Je vous souhaite une bonne réception des présentes pièces,
Avec mes sincères salutations.

Guillaume AYZAC
Service Urbanisme

ENQUETE PUBLIQUE

Haute-Garonne

Commune de LABEGE

Réalisée du 30 mai au 29 juin 2016

SUR LES PROJETS DE

MODIFICATIONS DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE (PAZ)

DE LA ZAC DE L'HERS ET DU PAZ DE LA ZAC DE LA GRANDE BORDE

PROCES-VERBAL DES OBSERVATIONS

Michel JONES, commissaire enquêteur

1 - RAPPEL DE LA PROCEDURE

Par arrêté en date du 4 mai 2016, le maire de la commune de LABEGE, a prescrit l'ouverture d'une enquête publique conjointe sur les projets de modification du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de la ZAC de l'Hers et du PAZ de la ZAC de la Grande Borde sur la commune de LABEGE.

Préalablement, le 6 avril 2016, le Président du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné Monsieur Michel JONES en qualité de commissaire enquêteur titulaire chargé de conduire cette enquête et Monsieur Gérard CHOLEY en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

L'enquête s'est déroulée sans incident notable du lundi 30.mai 2016 au mercredi 29 juin 2016 à 18h, soit 31 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur a tenu trois permanences à la mairie d'AUCAMVILLE sur les quatre prévues à l'article 5 de l'arrêté mentionné ci-dessus ; le commissaire enquêteur n'a pu être disponible pour la permanence prévue le samedi 25 juin de 9h à 12 h :

- Lundi 30 mai 2016 de 9h00 à 12h00 ;
- Mercredi 15 juin 2016 de 14h00 à 17h00 ;
- Mercredi 29 juin 2016 de 15h à 18h.

2 – RESUME COMPTABLE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

- Registre d'enquête sur la modification du PAZ de la ZAC de l'Hers :
 - 1 observation
- Registre d'enquête sur la modification du PAZ de la ZAC de la Grande Borde:
 - 1 observation
- Courriers postaux : 0 courrier

Observation orale : 1

Soit un total de deux observations écrites et une observation orale.

Le commissaire enquêteur a reçu deux personnes au cours de ses trois permanences.

3- LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1 – Observations générales sur les modifications :

-L'abandon de la possibilité de construire des logements est un retour en arrière par rapport à l'ancienne version des PAZ.

-Pourquoi avoir supprimé cette possibilité alors que le PLU n'est pas encore approuvé ?

La possibilité de construire des logements dans l'Innopole est suspendue dans l'attente de l'approbation du PLU. Ce dernier rouvrira la possibilité de construire des logements avec une meilleure maîtrise de leur programmation et de leur localisation.

La suspension est liée au report de la mise en œuvre du métro et au fait que le PAZ n'offre pas les mêmes outils que le PLU pour encadrer cette programmation.

Par ailleurs, au regard de l'avancée du projet de PLU de Labège, cette suspension ne sera effective que quelques mois ; Le PLU devrait être opposable au début 2017.

3.2 Observations sur le PAZ de la ZAC de l'Hers :

-Quel sera le positionnement de la future station de métro au terminus de Labège en particulier par rapport à la voie ferrée ? Le précédent projet de prolongation de la ligne de métro créait en effet des servitudes gênantes pour les riverains à l'est de la voie ferrée.

La future station de métro au terminus de Labège sera située sur les emprises foncières encore non bâties sur le secteur dit de La Cadène. Le projet de création de métro ne crée pas de servitude au-delà de la voie ferrée.

Dans le cadre du projet de PLU, seul un emplacement réservé est identifié à l'est de la voie ferrée, pour la réalisation de garages ateliers dont la construction est envisagée à long terme. De ce fait, il semble que ce point soit en relation avec le projet de PLU en cours d'élaboration et non avec les présentes procédures de modification des PAZ.

4-LES OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

4.1- Quelles sont les dates de création des ZAC de l'Hers et de la Grande Borde ?

Les copies des arrêtés préfectoraux du 22 avril 1980 et du 09 février 1981 relatifs à la création de la ZAC de la Grande Borde ; Les délibérations du Conseil de Communauté du Sicoval du 05 mai 1986 et du 27 octobre 1986, relatives à la création de la ZAC de l'Hers ont été remises à Monsieur le commissaire enquêteur le 07 juillet 2016 et sont jointes aux présentes réponses.

4.2- Le commissaire enquêteur souhaiterait que lui soit fournie la délibération du 28 mai 2013 modifiant les PAZ des ZAC de l'Hers et de la Grande Borde.

La délibération d'approbation de la modification de chacun des PAZ de la ZAC de l'Hers et de la ZAC de la Grande Borde est jointe à la réponse au présent procès-verbal.

4.3- La page 9 de la notice explicative de la ZAC de la Grande Borde mentionne dans son dernier paragraphe une zone ZC qui n'existe pas dans ce PAZ. Une correction devra être apportée à cette note.

Il s'agit effectivement d'une erreur dans la notice qui sera corrigée dans le dossier soumis à approbation. Il n'y a pas de zone ZC dans la ZAC de la Grande Borde.

4.4- Le projet de modification des PAZ des ZAC de l'Hers et de la Grande Borde envisage la levée des servitudes mises en place à la périphérie des futures stations de métro. Le commissaire enquêteur souhaiterait disposer de la délibération mettant en place ces servitudes.

Les servitudes de projet ont été mises en place par la modification des PAZ des ZAC de l'Hers et de la Grande Borde approuvées par délibération du Conseil Municipal de Labège le 28 mai 2013. Comme indiqué en réponse à la question 4.2, les délibérations seront jointes à la réponse au présent procès-verbal.

4.5- Depuis la mise en place de ces servitudes combien de constructions ou d'installations ont été interdites ou mises en sursis à statuer sur les périmètres de chaque ZAC ?

Etant donné l'opposabilité des servitudes au travers des PAZ, et les échanges en amont avec les porteurs de projet, aucune demande d'autorisation d'urbanisme n'a été déposée sur des parcelles couvertes par les périmètres de servitude de projet.

Par contre, plusieurs porteurs de projet ont fait part d'intentions et sont en attente du retrait de ces servitudes pour mettre en œuvre leur projet. Au moins trois sont identifiés à ce jour, souhaitant déposer des demandes d'autorisation d'urbanisme dès l'approbation de la présente modification des PAZ.

4.6- L'acquisition du foncier par le SICOVAL autour des stations "Innopole" et "Labège", en liaison avec l'élaboration d'un projet d'aménagement, permet en effet la levée des servitudes de projet existantes.

Par contre pour les stations "Centre commercial" et "Diagora" le foncier n'est pas à la disposition de la commune ou du SICOVAL et le maintien des servitudes de projet pourraient se justifier.

Le plan guide d'aménagement de l'Innopole n'est pas un document suffisant pour disposer d'une sécurité juridique sur ces secteurs pour surseoir à statuer sur d'éventuels permis.

Quelles sont donc les éléments de l'étude d'aménagement qui ont justifié la levée des servitudes sur ces deux secteurs ?

La levée des servitudes de projet est justifiée par la réalisation d'un plan guide sur l'ensemble du secteur de l'Innopole. Ce dernier permet d'identifier les principes d'aménagement et les secteurs à enjeu. Comme indiqué dans la notice explicative de chacun des dossiers de modification, au regard des orientations de ce plan et des acquisitions foncières du Sicoval, il apparaît qu'aucun projet ne peut venir contraindre ou rendre plus onéreux la mise en œuvre de l'aménagement global de la zone, notamment en matière d'accessibilité des stations de métro. Ce plan guide a fait l'objet d'une présentation à l'ensemble des élus du Sicoval le 25 novembre 2013. Par la suite il a fait l'objet de précisions.

Le support de présentation du plan guide du 25 novembre 2013, ainsi que des documents permettant de percevoir l'évolution des travaux depuis cette date ont été remis à M. le commissaire enquêteur le 07/07/2016.

Parallèlement à l'élaboration du plan guide, la commune de Labège élabore un Plan Local d'Urbanisme qui couvrira l'ensemble de la commune, y compris le secteur de l'Innopole. Ce plan permet, notamment au travers d'une orientation d'aménagement et de programmation, d'encadrer la mise en œuvre des orientations définies dans le plan guide.

Le projet de PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal de Labège le 05 juillet 2016 (la délibération a été remise à M. le commissaire enquêteur). De ce fait, si un projet en inadéquation avec le contenu du plan guide devait apparaître dans les secteurs actuellement couverts par les servitudes de projet, la commune aurait toute capacité à surseoir à statuer sur la demande d'autorisation d'urbanisme.

Enfin, dans le cadre de la gestion de la mise en œuvre de la ZAC, chaque construction nouvelle ou changement d'affectation donne lieu à un cahier des charges de cession de terrain signé par le Sicoval et le porteur de projet. Cet outil contribue également à la maîtrise des constructions sur l'ensemble de la ZAC.

4.7- Les principes de fonctionnement des différentes séquences définies dans le plan guide ne font pas partie du dossier d'enquête et le commissaire enquêteur n'a disposé que d'une brochure d'information générale. Afin de donner son avis en toute connaissance de cause, le commissaire enquêteur souhaiterait disposer de la totalité du plan-guide.

Comme indiqué dans le cadre de la réponse à la question précédente, le support de présentation du plan guide du 25 novembre 2013, ainsi que des documents permettant de percevoir l'évolution des travaux depuis cette date, y compris les plus récentes, ont été remis à M. le commissaire enquêteur le 07/07/2016

4.8- Quelles sont les délibérations du conseil municipal de la commune de Labège et du Conseil du SICOVAL qui ont approuvé le plan-guide ? (fournir les délibérations).

Le plan guide a fait l'objet de présentations aux élus mais n'a pas donné lieu à approbation par délibération ni du conseil municipal de Labège, ni du Conseil de Communauté du Sicoval.

4.9- Combien de m² supplémentaires pourraient être réalisés avec la levée des servitudes?

Une grande partie des terrains couverts par la servitude sont des parcelles bâties ; Il est difficile d'estimer le potentiel constructible : le rythme et le volume d'évolution des constructions par renouvellement urbain sont difficiles à appréhender. Nous estimons que sur l'ensemble de l'Innopole, par renouvellement et intensification urbaine, le potentiel d'emplois supplémentaires est de 10 000 emplois. Au regard des études en cours et des éléments à notre disposition, sur la principale emprise foncière encore non bâtie et qui était concernée par la servitude de projet, 98 000 m² pourraient y être développés.

4.10- Il est indiqué, page 9 de la notice explicative, que la constructibilité de chaque parcelle est également encadrée par les cahiers des charges de cession de terrain. Le commissaire enquêteur souhaiterait ainsi disposer d'un exemplaire de cahier des charges de cession de terrain.

Un document type servant de base à la rédaction de l'ensemble des cahiers des charges de cession de terrains pour l'ensemble des ZAC de l'Innopole est joint aux réponses au présent procès-verbal.

4.11- La notice explicative de la ZAC de la Grande Borde, en page 11, explique que « les possibilités de construction de logements se situent autour du futur terminus du métro où un nouveau quartier devra se structurer ». De quel métro et de quel terminus s'agit-il ?

Il s'agit d'une erreur d'explication dans la notice. En effet, les possibilités de construction de logements dans cette ZAC se situaient pour l'essentiel autour de la station Innopole, sur la principale parcelle non bâtie. Ce point sera clarifié dans la notice explicative.

Ce n'est que dans le cadre du projet de PLU en cours d'élaboration (arrêté par délibération du conseil municipal le 05 juillet 2016), que les possibilités de construction de logements seront limitées autour de la future station terminus sur le secteur dit de La Cadène

La suspension des possibilités de construction de logements ne pouvait-elle s'appliquer que sur la zone Zacom et non sur la totalité de la zone ZA ?

D'un point de vue légal, cela est possible. Toutefois, la volonté de la commune est de maîtriser la construction de logements sur l'ensemble de la zone. Comme indiqué précédemment, le PLU permettra d'encadrer à la fois le volume, le rythme et la localisation de la production de logement. Afin d'assurer le respect de ces orientations, il est donc nécessaire de suspendre la construction de logement dans l'ensemble de la zone.

4.12- Le commissaire enquêteur a remarqué que le nouveau positionnement de la station « Diagora », à proximité du cinéma, n'était pas pris en compte dans la brochure du SICOVAL « INNOMETRO ».

Le positionnement de cette station a en effet évolué dans le cadre des études relatives au prolongement de la ligne B ; Les dernières évolutions du tracé étaient postérieures à la réalisation de la plaquette relative au plan guide. Sur le support de présentation du projet Innométro aux élus, ainsi que sur les documents relatifs aux évolutions du projet, remis au commissaire enquêteur, les stations sont positionnées correctement.

Le présent procès-verbal a été remis le 7 juillet 2016 en mairie de LABEGE

Le commissaire enquêteur

Le maire de LABEGE

Article R123-18 du code de l'environnement : « Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles ».

CERTIFICAT D’AFFICHAGE

OBJET : Arrêté prescrivant une modification du Plan d’Aménagement de Zone (PAZ) de la ZAC de la Grande Borde et du PAZ de la ZAC de l’Hers en date du 15 avril 2016.

Je soussigné, Laurent CHERUBIN, Maire de la Commune de Labège, (Haute-Garonne) certifie que l’**arrêté** n° URB/020/2016 du 15 avril 2016 **prescrivant une modification du Plan d’Aménagement de Zone (PAZ) de la ZAC de la Grande Borde et du PAZ de la ZAC de l’Hers** a été régulièrement affiché devant la mairie, à la vue du public, pendant un mois consécutif à compter du 19 avril 2016, après visa de Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne.

Fait à Labège,
le 29 juin 2016

Le Maire,



Laurent CHERUBIN

Mairie



CERTIFICAT DE PARUTION

OBJET : Arrêté prescrivant une modification du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de la ZAC de la Grande Borde et du PAZ de la ZAC de l'Hers en date du 15 avril 2016.

Je soussigné, Laurent CHERUBIN, Maire de la Commune de Labège, (Haute-Garonne) certifie qu'un avis relatif à l'**arrêté** n° URB/020/2016 du 15 avril 2016 **prescrivant une modification du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) de la ZAC de la Grande Borde et du PAZ de la ZAC de l'Hers** a bien été inséré dans la rubrique annonces légales du journal « La Dépêche du Midi » en date du 22 avril 2016.

Fait à Labège,
le 29 juin 2016

Le Maire,

Laurent CHERUBIN

Mairie



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

OBJET : Délibération n° 055D_2016 relative à l’engagement de la procédure la modification du PAZ de la ZAC de l’Hers et de la ZAC de la Grande Borde en date du 12 avril 2016

Je soussigné, Laurent CHERUBIN, Maire de la Commune de Labège, (Haute-Garonne) certifie que la délibération engageant la **procédure de modification du PAZ de la ZAC de l’Hers et de la ZAC de la Grande Borde** lors de son Conseil Municipal du 12 avril 2016 a été régulièrement affichée devant la mairie, à la vue du public, pendant un mois consécutif à compter du 18 avril 2016, après visa de Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne.

Fait à Labège,
le 29 juin 2016

Le Maire,

Laurent CHERUBIN

Mairie



CERTIFICAT D’AFFICHAGE

OBJET : Avis d’Enquête Publique sur les projets de modification du Plan d’Aménagement de Zone (PAZ) de la ZAC de l’Hers et du PAZ de la ZAC de la Grande Borde

Je soussigné, Laurent CHERUBIN, Maire de la Commune de Labège, (Haute-Garonne) certifie que **l’avis public faisant connaître l’ouverture de l’enquête** se déroulant du lundi 30 mai 2016 au mercredi 29 juin 2016 à 18h00 a bien été affiché à la mairie principale, rue de la Croix Rose (photo n°1) ainsi qu’à la vue du public :

- devant la médiathèque municipale, rue de l’Autan (photo n°2) ;
- devant la Mairie annexe, rue de l’Autan (photo n°3) ;
- devant la salle du Conseil Municipal « La Rotonde », rue de l’Autan (photo n°4) ;
- sur les panneaux d’affichage officiel de la mairie (devant la mairie principale (photo n°5), la rue du Petit-Peyre – ZAC de l’Hers (photo n°6), à l’entrée de la rue de Ménestrels (photo n°7), au rond-point de l’Occitanie (photo n°8), devant le parking de la halte SNCF, rue de l’Autan (photo n°9), au carrefour avenue des Cathares/RD16 (photo n°10), allée de Chantecaille au croisement de la RD16 (photo n°11), allée de Pomarède au croisement avec le chemin du Tricou (photo n°12) et chemin des Terres-Hautes face au « Domaine du Tricou » (photo n°13).
- sur des panneaux provisoires au niveau :
 - du rond-point Place du Commerce – ZAC de la Grande Borde (photo n°14);
 - du rond-point donnant accès à la voie La Tolosane et la rue Jean Rostand devant l’enseigne « Office Dépôt » – ZAC de la Grande Borde (photo n°15);
 - du rond-point donnant accès à la voie La Pyrénéenne et la voie La Tolosane, face au Centre Commercial Labège 2 – Carrefour – ZAC de la Grande Borde (photo n°16);
 - du rond-point donnant accès aux voies La Méridienne et L’Occitane devant l’enseigne du Cinéma Gaumont – ZAC de l’Hers (photo n°17);

du 11 mai 2015 au 1^{er} juillet 2016 inclus. Conformément à l’avis susvisé, l’enquête s’est bien achevée le mercredi 29 juin 2016 à 18h.

Fait à Labège, le
Le Maire,

Laurent CHERUBIN



Pièce-jointe : 1 planche photographique

Avis d'Enquête Publique sur les projets de modification du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ)
de la ZAC de l'Hers et du PAZ de la ZAC de la Grande Borde

Photos prises par

Elodie de FIERKOWSKY (Police Municipale) - Guillaume AYZAC (Service Urbanisme)
Mairie de Labège

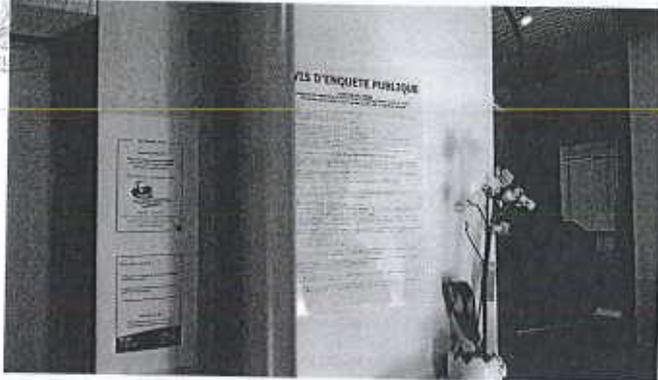


photo n°1



photo n°2



photo n°3



photo n°4



photo n°5

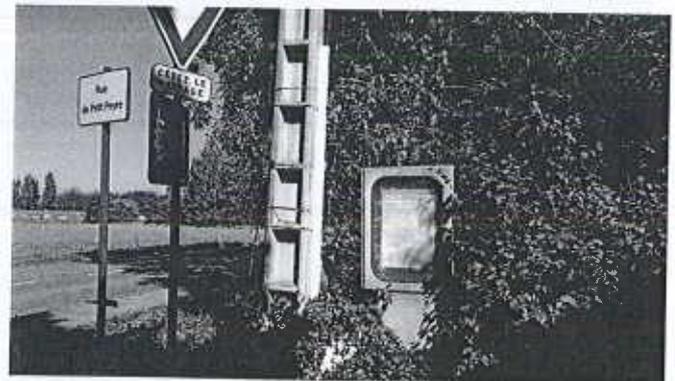


photo n°6



photo n°7



photo n°8



photo n°9



photo n°10



photo n°11

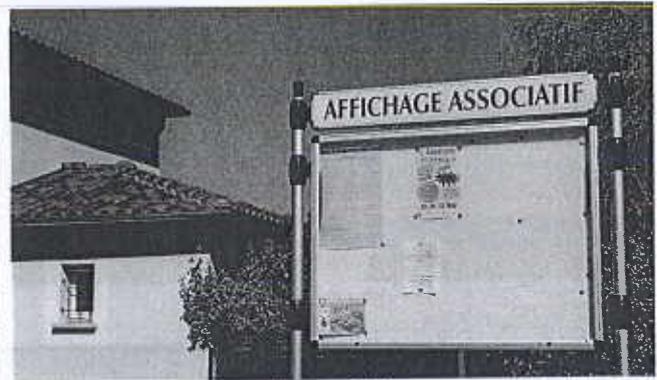


photo n°12



photo n°13



photo n°14

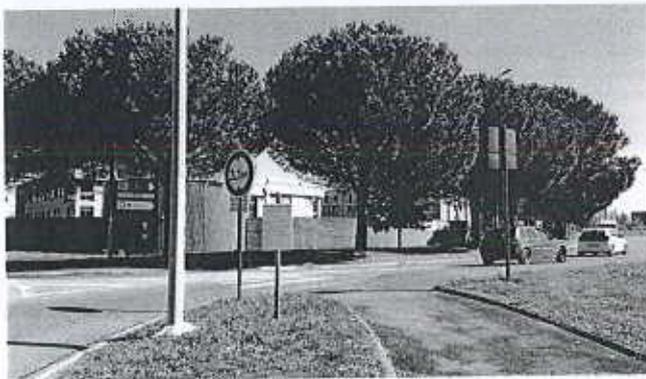


photo n°15



photo n°16



photo n°17