

COMMUNE DE TOULOUSE

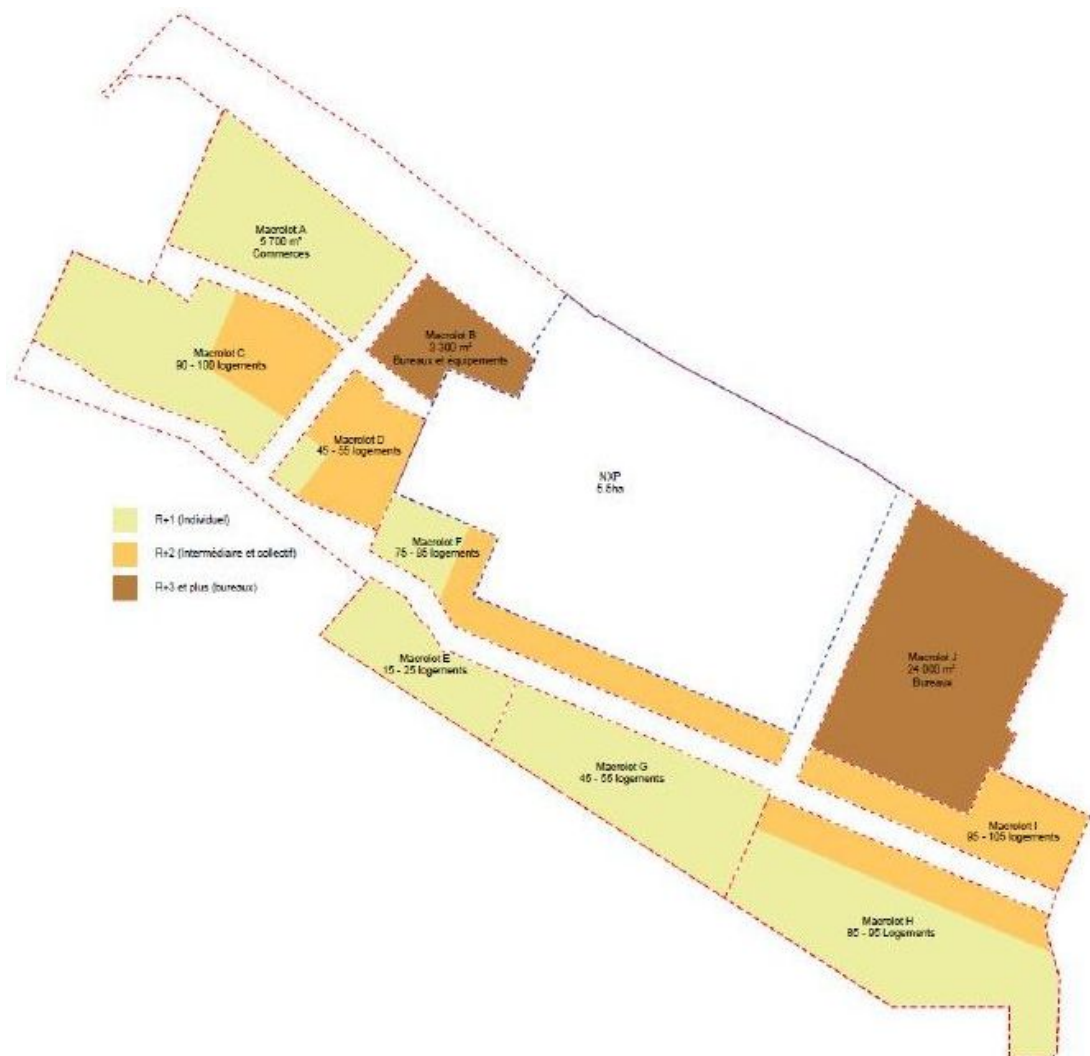
ENQUÊTE PUBLIQUE
du 09 janvier au 13 février 2018

2^{ÈME} PARTIE

CONCLUSIONS
de la COMMISSION d'ENQUÊTE

AUTORISATION D'URBANISME

Projet d'aménagement
Quartier Saint-Simon – commune de TOULOUSE



1) – Objet de l'enquête publique :

La présente enquête est réalisée dans le cadre des travaux d'instruction préparatoires à l'éventuelle autorisation en vue de la réalisation d'une opération d'urbanisme au 134 de l'avenue du Général EISENHOWER, quartier de Saint-Simon à Toulouse (Haute-Garonne).

Cette demande d'autorisation est présentée par la société VINCI Immobilier Résidentiel à Toulouse (Haute Garonne).

2) – Présentation sommaire du projet :

2.1. – Localisation du site :

L'emplacement prévu pour ce projet est constitué par une partie de l'emprise de la société NXP Semiconductors (ex Freescale). En effet, cette société, spécialisée dans la recherche de très haute technologie sur les puces électroniques et les circuits intégrés, a abandonné la partie fabrication pour concentrer ses efforts dans le domaine de la recherche.

L'abandon de toute la partie fabrication a libéré une superficie assez importante (environ 15 hectares sur un total de 20 hectares) dont la société n'a plus l'usage et quelle entend valoriser au mieux de ses intérêts.

La société NXP a donc signé une promesse de vente avec la société VINCI Immobilier Résidentiel pour la réalisation d'un programme mixte de logements, bureaux, commerces et services.

La majeure partie des bâtiments qui abritaient les activités de fabrication a déjà été démolie et les opérations de dépollution indispensables après ce type d'occupation ont déjà été réalisées rendant les sols aptes à leurs nouvelles fonctions.

2.2. – Le projet :

Réalisé en trois phases après la destruction de neuf bâtiments restant à démolir sur l'emprise concédée (chaufferies ; cuve incendie ; infirmerie ; ...) et les éventuelles opérations de décontamination qui pourraient être rendues indispensables par l'analyse des sols, le projet porte sur la construction de

↳ 36000 m² de logements (550 logements dont 45% seraient dédiés au logement aidé (social + accession à la propriété) et répartis en 200 logements collectifs, 150 logements intermédiaires et 200 logements individuels) ;

↳ 27000 m² de bureaux (non compris l'emprise NXP) ;

↳ 6000 m² de commerces et entreprises.

Toutefois, il convient de noter que l'un des deux macrolots prévus pour recevoir les immeubles de bureaux pourrait faire l'objet d'une cession avec le conseil départemental de la Haute Garonne en vue d'y construire un collège en lieu et place de 24000 m² de bureaux.

3) – L'enquête publique :

Afin de procéder à l'enquête publique imposée par ce projet d'urbanisme et par sa décision du 05 octobre 2017, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse désigne une commission d'enquête constituée par :

- Monsieur René JEANNE, président de la commission ;
- Monsieur Jean-Jacques BRELIÈRE, membre ;
- Monsieur Bruno GALIBER D'AUQUE, membre.

L'arrêté municipal du 15 décembre 2017 de Monsieur le Maire de Toulouse fixe les modalités pratiques de l'enquête publique sur une période de 36 jours du mardi 09 janvier 2018 à 08 heures 30 au mardi 13 février 2018 à 11 heures 45. Le siège de l'enquête est fixé à la mairie du quartier de Saint-Simon à Toulouse où se déroulent également les cinq permanences.

4) – Argumentaire :

4.1. – Le projet :

La cessation de l'activité de production de la société NXP a libéré une superficie non négligeable d'une quinzaine d'hectare assez idéalement placée en bordure d'un axe routier certes déjà très fréquenté mais au bénéfice duquel des emplacements réservés sur le plan local d'urbanisme laissent augurer des améliorations futures.

Des recherches en vue de poursuivre une activité industrielle ou commerciale sur ce secteur ont été effectuées sans pour autant se concrétiser.

La modification du plan local d'urbanisme de Toulouse intervenue en 2016 plaçant la partie sud de ce secteur en UL2 (logements individuels) et UL4 (logement individuel au petit collectif), et de ce fait susceptible de recevoir des constructions à usage d'habitation, la société VINCI Immobilier Résidentiel a signé une promesse de vente avec la société NXP pour l'achat de ce terrain avec le projet d'y réaliser la construction de logements, de bureaux et de commerces.

Sans méconnaître les inconvénients que tout projet de cette taille est susceptible d'engendrer dans un tel environnement, il semble à la commission qu'une superficie aussi importante dans une ville en pleine expansion comme Toulouse ne pouvait pas rester trop longtemps sans une destination bien définie. D'autre part, la collectivité territoriale compétente en matière de plan local d'urbanisme et projetant la réalisation d'équipements d'intérêt général avait la possibilité, si elle le souhaitait, de faire usage de son droit de préemption urbain.

Enfin, le projet pourrait évoluer dans la partie est par la construction d'un collège sous l'égide du conseil départemental de la Haute Garonne en lieu et place de 24000 m² de bureaux. La société VINCI Immobilier Résidentiel, bien que non saisie officiellement mais suivant la recommandation de l'Autorité Environnementale, a inséré dans son étude d'impact un modificatif faisant le point sur les différentes incidences que l'on peut attendre de ce changement.

4.2. – Le dossier :

Dans son avis rendu le 27 novembre 2017, l'Autorité Environnementale reconnaît que l'étude d'impact est globalement claire et aborde la plus part des items exigés par la réglementation mais qu'elle manque de précision sur plusieurs thématiques.

Prenant en compte les recommandations ainsi formulées, le porteur de projet a apporté toutes les réponses nécessaires dans son mémoire en réponse et a inséré ces éléments dans le dossier soumis à l'enquête publique, les éléments modifiés étant facilement identifiables par l'utilisation d'une typographie spécifique.

La commission estime que le dossier ainsi présenté, bien qu'assez volumineux, permettait au lecteur de se faire une bonne idée de ce qui lui était proposé tout en rappelant qu'il s'agit d'un permis d'aménager et donc ne comportant pas tous les éléments que l'on trouve habituellement dans un permis de construire.

4.3. – Le déroulement de l'enquête publique :

L'enquête publique s'est déroulée conformément aux prescriptions de l'arrêté municipal du 15 décembre 2017. Les cinq permanences ont été réalisées dans la mairie du quartier de Saint-Simon aux jours et heures indiqués.

Les parutions légales ont été effectuées dans les délais réglementaires et l'avis de l'enquête publique a été affiché au service de l'urbanisme de la mairie de Toulouse et à la mairie de quartier de Saint-Simon mais également à six endroits différents dans ce quartier.

4.4. – Les principales incidences du projet :

4.4.1. – Sur le milieu naturel :

Compte tenu de son passé industriel, le site est presque entièrement artificialisé. Il ne subsiste que quelques îlots de verdure et quelques arbres qui paraissent bien « un peu perdus » dans cette relative immensité. La démolition d'une bonne partie des constructions n'a pas arrangé la présentation des lieux et, pour l'instant et en dehors des bâtiments que NXP conserve pour ses activités de recherches et qui ont une belle présentation, on ne retient de cet ensemble qu'un vaste parking de plus de 30000 m² d'un côté et une étendue minérale de nature variable de l'autre.

Correctement conduit à son terme et en respectant toutes les préconisations figurant dans le dossier, le site pourrait retrouver un peu d'attrait et de couleurs naturelles, offrant ainsi à ses habitants un cadre plus harmonieux et plus convivial.

Les expertises réalisées sur les parties libres de constructions indiquent que les éventuelles pollutions ont été traitées et que ces surfaces sont aptes à leur nouvelle destination. Toutefois, tous les bâtiments n'ont pas encore été détruits et certains (chaufferie, club-house, tour de déminéralisation,) sont susceptibles de contenir de l'amiante ou ont fait l'objet de pollutions diverses ce qui est le cas déjà pour au moins deux secteurs bien identifiés : le parking du club house qui contient du mâchefer et la tour de déminéralisation pour laquelle une campagne d'investigations est déjà programmée. Les mesures de dépollution prévues devront donc être appliquées et constitueront un point positif pour l'environnement.

Le site n'est concerné par aucune zone naturelle d'intérêt écologique faunistique ou floristique ou zone Natura 2000.

4.4.2. – Sur le patrimoine :

Le site se trouve à proximité de plusieurs monuments protégés au titre du patrimoine mais il n'interfère avec aucun périmètre de protection. De plus, la planéité du terrain n'offre aucune covisibilité.

Un diagnostic archéologique a été réalisé en juillet 2016. Il n'a révélé aucun vestige sur l'ensemble de l'aire d'étude. Le décaissement du terrain jusqu'à la grave lors de la construction du site NXP (Motorola à l'époque) a du largement participé à la dispersion d'éventuels indices d'occupations anciennes.

4.4.3. – Sur le milieu humain :

Le site se trouve en limite de deux ambiances totalement différentes avec, au nord-est, un secteur résolument urbain avec de grands ensembles relativement hauts et assez serrés comportant quelques espaces verts et, au sud-ouest, un quartier beaucoup plus résidentiel avec des parcelles de bonnes dimensions comportant une maison souvent assez ancienne.

Incité en cela par le classement en UL2 et UL4 des parties sud du projet et qui limitent les hauteurs et les catégories des constructions, le porteur de projet a planifié les immeubles les plus hauts (mais ne dépassant pas le R+5) le long de l'avenue du Général Eisenhower pour arriver sur des maisons individuelles à un seul étage en bordure du quartier de Saint-Simon.

Il serait judicieux que l'aspect extérieur des constructions de la zone classée en UL2 se rapproche le plus possible de celui des habitations du quartier de Saint-Simon.

Le projet prévoit les pourcentages de logements sociaux et d'accession à la propriété aidée conformément aux directives imposées par le schéma de cohérence territoriale et le plan local d'urbanisme pour toute opération de même nature. Il s'agit là d'une contrainte réglementaire dont le maître d'ouvrage ne peut s'exonérer.

4.4.4. – Dans le domaine des transports :

Comme l'a montré la participation du public, c'est peut-être le domaine le plus préoccupant du projet. Les plans locaux d'urbanisme successifs comportent tous un certain nombre d'emplacements réservés en prévision de futurs chantiers routiers y compris pour ce secteur mais pour l'instant rien ne bouge et les conditions de circulation se dégradent toujours un peu plus. Dans le cadre de ce projet, des études sont en cours pour tenter d'améliorer les conditions d'insertion du trafic induit par cette nouvelle population. En tout état de cause, il faut

privilegier un accès le plus direct que possible vers l'avenue du Général Eisenhower, les petites rues du quartier de Saint-Simon, trop étroites et bien souvent sans trottoir digne de ce nom, ne sont pas en mesure d'absorber un trafic supplémentaire.

Afin de favoriser les déplacements mode doux, il semble important de réserver l'ouverture prévue vers le chemin de Canto Laouzeto aux seuls piétons et cyclistes ce qui permettra d'offrir une liaison assez sécurisée entre ce nouveau secteur et le centre du quartier de Saint-Simon.

4.4.5. – Dans le domaine des nuisances :

Le projet étant situé en bordure de l'avenue du Général Eisenhower qui connaît matin et soir un trafic assez élevé, le site sera nécessairement exposé à ce type de nuisance. Toutefois, le parti-pris de placer les logements en « deuxième rideau » derrière les surfaces réservées aux commerces et aux bureaux, outre la distance supplémentaire ainsi créée, va contribuer à en atténuer l'impact. De plus, les matériaux modernes permettent de contrer ce phénomène. Il reviendra au porteur de projet de respecter voire d'anticiper la réglementation en la matière.

La proximité de l'avenue du Général Eisenhower intervient également dans la pollution de l'air mais elle ne constitue pas la seule source, deux autres sites assez proches pouvant contribuer à cette pollution en fonction de l'orientation des vents : la Société d'Exploitation Thermique du Mirail (SETMI) à l'est et la société Thalès à l'ouest. Conformément à la réglementation actuelle, il reviendra à VINCI Immobilier Résidentiel de rechercher, le moment venu, le mode de chauffage le plus adapté pour chaque type de bâtiment et d'imposer des performances minimales pour les appareils de chauffage mais aussi de faire pré-équiper certaines places de stationnement en bornes de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides.

4.6. – Participation du public :

Le public s'est relativement mobilisé pour cette enquête publique puisque la commission d'enquête a reçu 25 personnes et que, tous modes de participation confondus, 46 observations ont été formulées, allant de quelques lignes jusqu'à une contribution de plusieurs pages reprenant parfois des paragraphes du dossier d'enquête prouvant ainsi l'intérêt pour le public de la mise à disposition sur internet de l'ensemble du dossier d'enquête.

De très nombreux griefs ont été exprimés à l'encontre des conditions de circulation dans le quartier de Saint-Simon. Il faut reconnaître que l'appellation de « chemin » qui est donnée à presque toutes les voies de communication du quartier n'est malheureusement pas qu'anecdotique mais est assez représentative des conditions qui y sévissent. C'est pourquoi il est important de limiter autant que possible les nouveaux apports et qu'il convient de favoriser les accès à la zone en projet par l'avenue du Général Eisenhower et, dans une moindre mesure, par le chemin de Lestang qui devrait bénéficier d'un aménagement pour lequel il existe un emplacement réservé au plan local d'urbanisme. Cependant, ces observations ne concernent que très indirectement le projet, la réalisation d'une voirie adaptée sur l'ensemble de ce quartier ne dépendant pas du porteur de projet mais des municipalités successives et maintenant de Toulouse Métropole qui reprend la voirie au titre de l'intercommunalité.

Outre le pourcentage de logements sociaux qui a déjà été évoqué, un autre point assez souvent cité concerne l'absence ou l'insuffisance d'équipements collectifs (sportifs ; culturels ou de loisirs) sur le quartier de Saint-Simon. L'orientation qui semble se profiler pour le remplacement d'un ensemble non négligeable de bureaux par la création d'un collège mais toujours pas actée officiellement pourrait constituer un bon début dans ce sens.

5) – Avis de la commission d'enquête :

Compte tenu :

- ↳ de la complétude du dossier et des informations qu'il fournit ;
- ↳ des compléments obtenus lors de la préparation et pendant l'enquête publique ;

- ↳ du déroulement de l'enquête dans le respect des formes réglementaires ;
- ↳ des réponses apportées par le porteur de projet aux inquiétudes du public ;
- ↳ de l'impact négatif limité du projet lui-même sur l'environnement et que les recherches effectuées pour faire réoccuper les parties laissées libres par l'arrêt de la production de NXP par des entreprises industrielles ou commerciales n'ayant pas été couronnées de succès, il est assez inconcevable de laisser sans occupation un espace aussi important avec des bâtiments comportant de l'amiante et qui, pour certains, sont susceptibles d'avoir occasionné différentes pollutions des sols en raison de leur utilisation antérieure avec tous les risques que cela comporte notamment pour l'environnement ;
- ↳ que le projet comporte des avantages non négligeables comme la dépollution des sols, la préservation des arbres remarquables, la création d'espaces verts et de cheminements doux ou la construction de bâtiments aux dernières normes de protection environnementale.

la commission d'enquête émet un

AVIS FAVORABLE

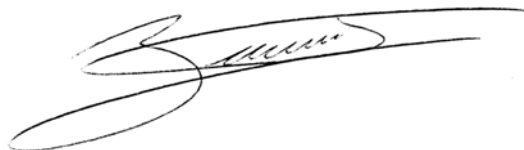
A la demande présentée par la société VINCI Immobilier Résidentiel en vue d'obtenir un permis d'aménager pour la réalisation de douze lots sur un terrain situé au 134 avenue du Général Eisenhower à Toulouse (Haute-Garonne).

Toutefois, cet avis comporte 3 réserves :

- A) Le porteur de projet ne pourra occuper la totalité du terrain pour des activités « sensibles » que lorsqu'il aura démontré l'absence de pollution des sols et obtenu les autorisations administratives en rapport avec l'activité considérée.
- B) Les engagements pris au paragraphe 2-3-6 de l'étude d'impact portant sur la préservation des arbres de grandes taille et la création des espaces verts devront être respectés.
- C) Les liaisons vers ou en provenance du chemin de Canto Laouzeto ne seront possibles que par les piétons et les cyclistes.

La commission d'enquête publique le 14 mars 2018

René JEANNE
Président



Jean-Jacques BRELIÈRES
Membre



Bruno GALIBER D'AUQUE
Membre

