

- Enquête publique unique relative**
- aux demandes de permis de construire déposées par la SAS TERRA2 dans les communes Buzet-sur-Tarn et Saint-Sulpice-la-Pointe en vue de la construction d'un entrepôt
  - à la demande d'autorisation environnementale relative à l'exploitation de cet entrepôt, déposée par cette même société au titre de la réglementation des Installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

## **D- Conclusions complétées relatives à la demande de permis de construire**

**Enquête publique du 3 septembre 2018 au 19 octobre 2018**

Isabelle ZUILI  
Commissaire-Enquêteur

*Le présent document comporte trois parties :*

**1/3- A- RAPPORT D'ENQUETE**

**2/3- B-CONCLUSIONS RELATIVES A LA DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE**

**3/3- C-CONCLUSIONS RELATIVES A LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

**D -CONCLUSIONS COMPLETEES RELATIVES AU PERMIS DE CONSTRUIRE**

## **CONCLUSIONS COMPLETEES RELATIVES A LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE**

Ce complément de motivation des conclusions relative au permis de construire fait suite au courrier du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 12/12/2018 adressé au commissaire enquêteur, en application de l'article R123.20 du code de l'Environnement, l'invitant à compléter la motivation de ses conclusions.

### **Sommaire**

I - Rappel du cadre et de l'objet de l'enquête .....	3
II- Rappel du déroulement de l'enquête .....	5
III- Avis motivé sur la demande de permis de construire.....	7
III-1 Avis sur les principaux thèmes développés par le public .....	8
III-1-a – Opportunité du choix du site.....	8
III-1-b – Prévention des nuisances.....	9
III-1-c- Préservation de la biodiversité et prévention des pollutions .....	11
III-1-d – Gestion de l'énergie.....	13
III-2-Avis sur les autres thèmes.....	14
III-3- Avis sur les observations des PPA .....	15
IV- Bilan avantages /inconvénients .....	19
V- Conclusions .....	20

## -I - RAPPEL DU CADRE ET DE L'OBJET DE L'ENQUETE

La présente enquête publique unique porte sur le permis de construire et l'autorisation environnementale relative à la construction et l'exploitation d'un entrepôt logistique par la société TERRA2 dans la ZAC d'activités « Les Portes du Tarn », sur les communes de BUZET-SUR-TARN (31) et SAINT SULPICE LA POINTE(81) .

Conformément à l'article L123-6 du code de l'environnement, cette enquête unique fait l'objet d'un rapport unique (A- RAPPORT D'ENQUETE), ainsi que de conclusions au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises (B- CONCLUSIONS SUR L'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE ; C-CONCLUSIONS RELATIVES AU PERMIS DE CONSTRUIRE).

*Ce complément de motivation des conclusions relative au permis de construire fait suite au courrier du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 12/12/2018 adressé au commissaire enquêteur, en application de l'article R123.20 du code de l'Environnement, l'invitant à compléter la motivation de ses conclusions.*

Le projet est localisé sur une entité foncière situé à la fois sur la commune de Saint Sulpice dans le département du Tarn et la commune de Buzet-sur-Tarn dans le département de la Haute-Garonne. Le projet se situe au cœur de la zone d'activités « Les Portes du Tarn » dont la réalisation a débuté en 2015.

Cette zone d'activités d'une superficie de près de 200 hectares, dont 126ha commercialisable, a une vocation principalement industrielle, mais est également destinée à des activités tertiaires, à des activités de loisirs, de services et de commerce et enfin à des activités agricoles et de tourisme.

Le porteur de projet est la société TERRA2, filiale de la société JMG PARTNERS, promoteur en immobilier d'entreprise, spécialisé dans les bâtiments logistiques.

L'entrepôt sera proposé en location à des professionnels de la logistique ou de l'entreposage et sera destiné au stockage de « **biens manufacturés de l'industrie et/ou de la grande distribution** ».

L'activité qui sera exercée dans le bâtiment n'est pas précisée dans le dossier.

La nature des produits stockés devra être conforme avec les rubriques ICPE suivantes , pour laquelle l'autorisation d'exploiter est sollicitée soit : rubriques 1510.1, 1530.1, 1532.1, 2662.1, 2663.1.a, 2663.2.a, 2910.A.2 (Déclaration avec contrôle périodique),, 2925 (Déclaration) de la nomenclature des Installations Classées. Ces rubriques correspondent à des produits courants type papiers, cartons, plastiques, polymères, bois ou matériaux combustibles, pneumatiques,( voir détail des volumes en partie 1 -Rapport).

Les produits stockés pourront être par exemple textiles, jouets, meubles, électro-ménager, alimentaire....

Les maires de Buzet-sur Tarn et de Saint Sulpice-la-pointe statueront chacun sur le permis de construire l'entrepôt. Les préfets du Tarn et de Haute-Garonne statueront sur la demande d'autorisation d'exploiter cet entrepôt.

### **Caractéristiques principales du bâtiment**

Le projet est implanté sur un terrain de 164 204m<sup>2</sup> dans la zone d'activités « Les Portes du Tarn » . Il est entouré sur 3 cotés par des voiries et en limite sud par une voie piétonne qui le sépare d'autres terrains destinés également à des activités industrielles.

Cet entrepôt se situera en partie centrale de cette zone d'activités, en bordure coté Est de l'axe routier principal. Le projet totalise 69 703m<sup>2</sup> de surface de plancher. Il sera composé d'un bâtiment d'entreposage composé de la juxtaposition de 6 cellules : 5 cellules d'environ 12 000m<sup>2</sup> chacune environ et d'une cellule de 6018m<sup>2</sup> soit 65 865 m<sup>2</sup>.

Les dimensions générales du bâtiment sont de 533 mètres de long et 125 mètres de large, hauteur : 13.95m.

Le bâtiment comprendra également :

- Un local technique destiné à la chaufferie
- 3 locaux de charge de batterie

- Des bureaux et locaux sociaux (1480m<sup>2</sup> sur 2 étages au Nord de l'entrepôt et 973m<sup>2</sup> sur un étage à l'Ouest)
- Un poste de garde (120m<sup>2</sup>)
- Un local TGBT et TRANSFO
- Un local sprinkler et ses cuves de sprinklage d'environ 558m<sup>3</sup>.

A ces locaux s'ajoutent :

- un parking poids lourds (25 places proches de l'entrée du site , et 8 places avant la sortie)
- 2 parking voitures (240 places près des bureaux et 62 places à l'Ouest) et des voiries représentant une surface totale de 54 851m<sup>2</sup>
- Des espaces verts arborés représentant environ 25% de la surface du terrain (39648m<sup>2</sup>) et comprenant notamment un ensemble de noues paysagères destinées à recueillir les eaux pluviales et les eaux.

Les accès poids-lourds (entrée et sortie) se feront sur la future voie V01 au nord du projet ; les accès véhicules se feront sur cette voie V01 et également sur la future voie V02 située à l'Ouest du terrain.

### Rappel du cadre juridique de l'enquête publique

En application des dispositions de l'article R122-2 du code de l'environnement, la surface de plancher du projet étant supérieure à 40 000m<sup>2</sup>, le projet est soumis à étude d'impact et évaluation environnementale.

Le projet est soumis à enquête publique au titre du code de l'environnement, et notamment L122-1, L123-1 et suivants, L181-1et suivants, R181-36 à R181-38, R122-1 et suivants.

A l'issue de la procédure, les préfets du Tarn et de Haute-Garonne statueront sur la demande d'autorisation d'exploiter. Les maires des communes de St Sulpice-la-ointe et de Buzet-sur-Tarn statueront pour chacun d'entre eux sur la demande de permis de construire relative à la construction de cet entrepôt.

### Rappel du contexte réglementaire du projet au sein de la ZAC

Le projet vient s'insérer dans la zone d'activités « Les Portes du Tarn » créée en 2014 et qui a donné lieu à étude d'impact complète sur l'ensemble de la zone.

Un arrêté interpréfectoral en date du 13 mars 2014 a déclaré cette zone d'activités d'utilité publique et prescrit un ensemble de mesures d'évitement, de réduction et de compensation des impacts potentiels du projet sur l'environnement ainsi qu'un dispositif de suivi de ces mesures.

Cette zone d'activités dans lequel vient s'implanter le projet a également donné lieu à une autorisation au titre de la Loi sur l'Eau comprenant des prescriptions spécifiques en matière de gestion des eaux pluviales et de rejet dans le milieu naturel.

Enfin cette zone d'activités a donné lieu à une autorisation de dérogation concernant les espèces protégées ( arrêté interpréfectoral du 10/11/2014 et arrêté modificatif du 8/01/2015) conditionnés à des mesures d'évitement réduction et compensation d'impact ainsi que des mesures de suivi.

### Constitution du dossier d'enquête unique

Le dossier d'enquête comportait :

- le dossier de permis de construire déposé à la mairie de Buzet-sur-Tarn,
- le dossier de permis de construire déposé à la mairie de St Sulpice -la-Pointe
- le dossier d'autorisation environnementale.
- l'avis de l'Autorité environnementale en date du 09/05/2018 ( information sur l'absence d'avis de l'autorité environnementale dans le délai imparti, suite à la saisine n°2018-6093)
- une note indiquant les textes législatifs et réglementaires qui régissent l'enquête publique et la façon dont l'enquête s'insère dans la procédure administrative

La liste complète des pièces constitutives du dossier d'enquête est détaillée en partie 1-Rapport ( paragraphe A.1.3).

#### **Avis du commissaire enquêteur sur le dossier**

Le dossier d'enquête était complet et comportait toutes les pièces exigées par la réglementation.  
Concernant le permis de construire, une note explicative des principales caractéristiques architecturales aurait aidé le public à lire ce dossier très technique.

## **-II - RAPPEL DU DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **Désignation du commissaire enquêteur**

Madame Isabelle ZUILI, architecte D.P.L.G, inscrite sur la liste départementale des commissaires enquêteur, a été désignée le 3 juillet 2018 par le Tribunal Administratif de Toulouse en qualité de commissaire-enquêteur pour conduire cette enquête publique.

### **Arrêtés préfectoraux**

Par arrêté interpréfectoral du 6 août 2018, le préfet du Tarn et le préfet de la Haute-Garonne ont prescrit, après concertation avec le commissaire enquêteur, une enquête publique unique d'une durée de 33 jours, **du 3 septembre au 5 octobre 2018.**

Une prolongation de l'enquête de 15 jours a été demandée par le commissaire enquêteur le 28 octobre 2018 à la préfecture du Tarn en tant qu' autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête afin notamment d'organiser la tenue d'une réunion publique qui s'est tenue le 10 octobre 2018.

Par arrêté interpréfectoral du 1<sup>er</sup> octobre 2018, les préfets du Tarn et de Haute-Garonne ont prescrit la prolongation de l'enquête publique **jusqu'au 19 octobre 2018.**

### **Permanences en mairie**

Le commissaire-enquêteur s'est tenu à la disposition du public :

- à la mairie de Saint-Sulpice-La-Pointe:
  - Lundi 3 septembre 2018 de 9h00 à 12h00
  - Samedi 22 septembre 2018 de 10h00 à 12h00
  - Vendredi 5 octobre 2018 de 14h00 à 17h00
  - Mardi 16 octobre 2018 de 15h à 18h à la mairie de Saint-Sulpice-La-Pointe.
- à la mairie de Buzet-sur-Tarn :
  - Mardi 11 septembre 2018 de 14h à 17h
  - Mercredi 26 septembre 2018 de 14h à 17h.

### **Modalités d'accès au dossier d'enquête**

Pendant toute l'enquête, le dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête destiné à recevoir les observations du public sont restés à la disposition du public :

- en mairie de Saint-Sulpice-La-Pointe , désignée comme siège de l'enquête publique
- en mairie de Buzet-sur-Tarn, aux heures et jours d'ouverture habituels de ces mairies.

Le dossier d'enquête était également accessible sous format dématérialisé sur le site internet de la préfecture du Tarn, à la rubrique: *Politiques publiques/Environnement, prévention des risques naturels et technologiques/Projets impactant l'environnement/ Dossier d'enquête et résumé non technique du dossier / Permis de construire et autorisation environnementale projet TERRA2 .*

Enfin, le dossier était également consultable sous format papier et sous format dématérialisé sur un poste informatique à la préfecture du Tarn- Service de coordination des politiques publiques et de l'appui territorial.

### **Avis du commissaire enquêteur sur l'accès par le public au dossier d'enquête**

Les modalités d'accès au dossier ont permis au public de prendre connaissance du dossier dans de bonnes conditions.

L'incident, signalé par le public aux services préfectoraux, relatif à l'interruption de la consultation du dossier par internet sur le site de la Préfecture durant le week-end du 6 et 7 octobre 2018, bien que regrettable, reste comme l'a précisée la Préfecture, d'une portée limitée dans la mesure où les documents ont été remis rapidement à la disposition du public sur le site internet de la Préfecture, que l'interruption n'a duré que 2 jours sur les 47 jours d'enquête, que le dossier en version papier est resté disponible dans les trois lieux sus mentionnés, et que par ailleurs au vu du nombre d'observations émises par le public, il n'apparaît pas qu'il y ait eu entrave à la prise de connaissance du dossier ni à l'expression de celles et ceux qui ont voulu faire connaître leur avis sur le dossier.

### **Modalités du dépôt des observations du public**

Le public a eu la possibilité pendant toute la durée de l'enquête d'émettre ses observations :

- soit directement sur les registres papier mis à sa disposition dans les mairies de Saint-Sulpice-La-Pointe et de Buzet-sur-Tarn
- soit par mail à l'adresse électronique [pref-enqueteterra2@tarn.gouv.fr](mailto:pref-enqueteterra2@tarn.gouv.fr), mentionnée dans l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête
- soit par courrier à la mairie de Saint-Sulpice-La-Pointe, siège de l'enquête.

### **Mesures de publicité**

L'avis d'ouverture d'enquête et l'avis de prolongation de l'enquête ont été portés à la connaissance du public par voie de presse, par voie d'affichage et par internet dans les délais et suivant les modalités définies dans les textes réglementaires.

Le détail des mesures de publicité effectuées sont indiquées en première partie du rapport (paragraphe A-II.5).

### **Avis du commissaire enquêteur sur la publicité**

L'information du public a été faite dans le respect de la réglementation. Elle aurait pu être améliorée ; les réseaux associatifs locaux ont participé de leur côté à la diffusion de l'information sur la tenue de l'enquête.

Concernant l'incident signalé par le public relatif à la disparition de l'avis de prolongation de l'enquête publique le jeudi 11 octobre 2018 du site internet de la mairie de Saint Sulpice, cet affichage ne fait pas partie des modalités de publicité réglementaire. La parution de l'avis de prolongation sur le site internet de la commune de Saint Sulpice ne constitue qu'une publicité complémentaire.

L'avis de prolongation de l'enquête a rappelons le été affiché dans chaque mairie, sur le terrain, sur les sites internet préfectoraux ainsi qu'annoncé par voie de presse ( cf.détail en partie A-Rapport page 11).

### **Réunion publique**

Une réunion publique d'information et d'échange avec le public s'est tenue mercredi 10 octobre 2018 à 19h30, salle Spénale à Saint-Sulpice-La-Pointe.

Elle a réuni une centaine de personnes et a permis au public de compléter son information sur le projet et d'échanger avec les responsables du projet.

Le compte-rendu de cette réunion figure en annexe 6 du rapport.

### **Observations des communes concernées par le projet**

Les communes de Saint-Sulpice a émis un avis favorable sous réserves, la communes de Buzet un avis partagé entre 7 voix POUR assortis de réserves et 7 voix CONTRE.

Le détail des délibérations figurent en 1<sup>e</sup> partie du rapport ( paragraphe A-III) ; les délibérations des conseils municipaux des deux communes sus-visées sont jointes en annexe 5)

La préfecture du Tarn nous a informé que les communes de Mezens, Roqueserière et Azas n'ont pas émis d'avis dans le délai imparti.  
L'avis du commissaire enquêteur figure au chapitre III ci-après.

### Observations du public

Le public a émis 95 observations écrites durant l'enquête publique. Les principaux points abordés ont été les suivants :

- Le projet dans la ZAC
- Le choix du site – La nature du projet
- La société Terra2 -Le montage de l'opération- Le financement
- Le projet par rapport aux objectifs environnementaux nationaux et internationaux. L'impact sur le climat (GES)
- La gestion de l'énergie
- Le trafic induit par le projet
- Les nuisances sonores
- L'impact sur la qualité de l'air
- L'imperméabilisation des sols
- La pollution lumineuse
- L'impact du projet sur la faune, la flore, les milieux naturels
- L'impact sur le paysage
- L'emploi
- La sécurité
- Les dangers liés au projet
- Les modalités de l'enquête

Conformément à la réglementation, le commissaire enquêteur a remis un procès-verbal de synthèse des observations du public au responsable du projet à l'issue de l'enquête. Ce dernier y a répondu dans un mémoire en réponse le 14/11/2018 ( cf. PV de synthèse des observations du public et Mémoire en réponse de TERRA2 en annexes 7 et 8 ) .

**Dans la partie intitulé « Rapport d'enquête », chacun des thèmes abordés par le public est détaillé, suivi des réponses apportées par la Société TERRA2 ou l'aménageur la SPLA81 puis de l'analyse du commissaire-enquêteur.**

## III- AVIS MOTIVE SUR LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

### Rappel des enjeux

#### Pour le public

En premier lieu il ressort de l'enquête publique que les questions relatives aux incidences du projet sur le trafic routier tiennent une place importante dans les préoccupations du public avec principalement les nuisances associées à ce trafic notamment sonores, sur la pollution atmosphérique et sur les conditions de circulation. D'autre part, le public a exprimé des interrogations sur le nombre d'emplois susceptibles d'être générés par le projet.

En second lieu, le public s'interroge sur les effets du projet sur l'environnement, en particulier sur la gestion des énergies et la part estimée trop restreinte qu'y occupent les énergies renouvelables. La réponse du projet face aux objectifs et aux ambitions écologiques de la zone d'activités des Portes du Tarn dans lequel il est un des premiers à s'implanter et de façon plus large face aux enjeux environnementaux est souvent estimée insuffisante.

Enfin, certaines personnes ont émis des observations sur l'impact du projet sur le milieu naturel, en particulier sur la préservation de l'avifaune.

#### Pour la société TERRA2

La société TERRA2, filiale de la société JMG PARTNERS, est une société de développement de projet immobilier essentiellement tournée vers la logistique. Le choix d'implantation du projet sur la zone d'activités des Portes du Tarn, réside dans les atouts cumulés qu'elle a trouvés dans ce site :

- Zone d'activités de dimension régionale offrant une situation économique dynamique, dans le rayon d'influence économique de la métropole toulousaine et de sa forte croissance démographique ( bassin d'emplois et bassin de consommation)
- Proximité immédiate de l'échangeur de l'autoroute 68 et bon réseau routier
- Terrain favorablement plat et faible densité de l'habitat
- Mise à disposition des infrastructures prévues par la ZAC nécessaires pour implanter le projet.
- Foncier de grande taille, apte à accueillir ce type de projet d'entrepôt logistique.

### III-1 -AVIS SUR LES PRINCIPAUX THEMES DEVELOPPES PAR LE PUBLIC

#### **III-1-a- Opportunité du choix du site**

*Le public a critiqué le choix du site d'implantation, son éloignement des principaux axes vers Paris, Bordeaux ou Lyon . Son implantation en bordure de l'autoroute Toulouse-Albi, qui ne constitue pas selon eux un axe majeur dans le réseau routier national, impliquera un détour pour rejoindre le périphérique toulousain, constitutif d'impacts environnementaux supplémentaires.*

*La destination d' »activités industrielles » des parcelles ne correspondrait pas à la destination du projet. Une relocalisation sur les parcelles H1 et H2 en bordure de l'autoroute serait plus approprié à recevoir le projet. Enfin la surface imperméabilisée est jugée excessive et la densité des constructions insuffisante par rapport à la surface du terrain.*

#### En réponse aux observations du public

Les parcelles sur lesquelles sera implanté le projet, si elles sont destinées au sein de la ZAC à des « activités industrielles », auxquelles l'activité logistique ne pourrait être selon le public rattachée, nous avons néanmoins relevé que ce type d'activités était bien prévu dans le programme de la ZAC et que » la réalisation d'une plateforme logistique à valeur ajoutée faisait bien partie de ce programme sur les parcelles considérées. Nous considérons donc que les parcelles considérées sont aptes à recevoir le projet d'entrepôt logistique.

Quant à la localisation du projet proposée par le public sur les parcelles H1 et H2 situées en bordure de l'autoroute, ces parcelles ne semblent pas destinées à recevoir des activités mais un complexe de loisirs-services -commerces .[extrait du PLU de St Sulpice : « un pole loisirs+ services + commerces placé de manière attractive à la fois en point haut mais aussi près de l'autoroute et qui agira comme une façade de la future ZAC et comme entrée de ville pour Saint Sulpice et Buzet-sur-Tarn »].

La localisation proposée sur les parcelles H1 et H2 ne convient donc pas selon nous à une activité de type entrepôt logistique.

#### L'emprise au sol du projet

Concernant les observations du public sur la consommation de foncier jugée excessive pour le public, et selon lesquelles le projet n'aurait pas exploité à son maximum le potentiel de surface constructible offert par le PLU ( le coefficient d'emprise au sol de 60% permet théoriquement 98 522m<sup>2</sup> d'emprise au sol) et aurait conduit à un « gaspillage de 28 775m<sup>2</sup> » de foncier, il faut rappeler que le projet est soumis également à de nombreuses autres règles qui limitent les possibilités de construire, au-delà de la seule contrainte d'emprise au sol . Peuvent être citées celles issues de la Loi sur l'Eau (coefficient d'imperméabilisation des sols de 80%), mais également de la législation des Installations Classées. En outre rappelons que le Cahier des Charges de Cession des Terrains ( CCCT) octroie en droits à construire pour ce terrain une surface maximale de 70 350m<sup>2</sup>.

En conséquence les possibilités de construire par rapport à l'emprise foncière semblent avoir été, compte tenu des contraintes règlementaires attachées au terrain et au bâtiment, pleinement exploitées.

#### La localisation du projet par rapport aux autres axes de circulation

L'éloignement du projet vis-à-vis des principaux axes routiers nationaux a été soulevé par le public comme un élément défavorable à son implantation. Si cette localisation peut en effet être génératrice de trafic routier supplémentaire par rapport à une implantation en bordure d'axes routiers nationaux directement reliés vers Paris ou Bordeaux, la distance à parcourir pour rejoindre ces grands axes est toutefois limitée (25km environ) et favorisée par la desserte directe de la ZAC des Portes du Tarn à l'autoroute. Par ailleurs, nous pensons que cette

localisation présente l'avantage de contribuer à une meilleure répartition des activités économiques et des emplois sur le territoire régional qui compense l'inconvénient de la distance du projet aux principaux axes nationaux.

Le choix du site pour la plateforme logistique TERRA2 paraît pertinent d'une part en raison de sa position au sein de la ZAC d'activités des Portes du Tarn, zone d'activités à l'échelle régionale, intégrant la zone d'influence économique de la métropole toulousaine et vouée à des activités mixtes et industrielles dont le projet fait partie.

La desserte du site, notamment avec l'échangeur de l'autoroute A68 à proximité est également un atout déterminant, la configuration du terrain, sa situation à l'intérieur d'une zone d'activités à forte ambition environnementale font également partie des éléments positifs qui ont déterminé ce choix.

En considérant que ce projet va contribuer à impulser un dynamisme économique dans la zone et sera générateur d'emplois - dans un secteur géographique présentant un taux de chômage relativement élevé (14.3% pour le département du Tarn), le choix du site nous paraît opportun.

Par ailleurs le projet répond aux dispositions règlementaires des PLU des communes de Buzet-sur-Tarn et St Sulpice-la-Pointe sur lesquelles il vient s'implanter.

### III.1-b- Prévention des nuisances

#### **- Les nuisances liées au trafic**

##### Le trafic induit par la plateforme logistique

Concernant l'estimation du trafic induit par le projet, il est estimé dans le dossier à 250 poids lourds par jour et 300 véhicules légers par jour.

Cette estimation a soulevé de nombreuses observations et questions du public, notamment sur le nombre estimé de poids lourds par rapport à la taille de l'entrepôt (69 703 m<sup>2</sup>) et au nombre de quais de déchargement (120).

La société TERRA 2 a justifié ce chiffre d'une part par rapport à ses propres retours d'expérience, la société JMG PARTNERS dont elle est la filiale étant spécialisée dans l'immobilier logistique au niveau national, et d'autre part en appliquant des ratios surface / nombre de PL pour des projets variés de plateforme de taille équivalente et au niveau national (cf. réponse de Terra2 aux observations du public en annexe 8)

Si l'estimation du nombre de poids lourds par jour (250PL/j) peut paraître a priori légèrement sous dimensionnée étant donnée la surface de plancher du projet et le nombre de quais, elle reste toutefois cohérente en comparaison avec des projets d'entrepôts logistiques de taille équivalentes, étant entendu qu'il ne s'agit que d'hypothèses - l'activité effective de l'entrepôt n'étant pas connue aujourd'hui - et que ces chiffres seront à valider lors de la mise en activité.

##### Concernant l'incidence du projet sur le trafic

Les études de trafic qui ont été réalisées au niveau de la ZAC à l'occasion de sa création en 2011 puis de sa réalisation en 2013 sont basées sur une programmation des activités dans la ZAC et une projection des flux liés à ces activités. Cette projection a été faite à horizon 2040. L'étude conclut que le réseau de voirie créé dans la ZAC est apte à accueillir le trafic lié aux activités qui y sont programmées et que la voirie environnante ne nécessite pas d'adaptation particulière.

Nous constatons que l'activité de Terra2 entre bien dans le champ des activités prévues dans les hypothèses de cette étude (« activité industrielle à activité mixte »), tout comme sa surface de plancher (77750m<sup>2</sup> pour les parcelles D1, D2, D3) et devrait donc, théoriquement, être compatible avec le système viaire de la ZAC et de ses alentours. Pour autant cette étude souligne également plusieurs phénomènes significatifs sur le trafic, notamment un fort impact sur l'A68, en particulier au niveau des deux échangeurs, et une augmentation du trafic au niveau des entrées Nord (RD630, RD988, RD888). Le projet de pôle services-loisirs-commerces programmé dans la ZAC y prendrait une part prépondérante, en particulier sur les créneaux horaires situés en heures de pointe.

L'incidence du projet de plateforme logistique sur le trafic , s' il ne peut de toute évidence que contribuer à augmenter le trafic, peut toutefois être considérée comme conforme aux projections de trafic prévues dans le cadre de la ZAC , et même si cela reste néanmoins théorique et résultant de ratios/m2 .

### Concernant l'incidence du projet sur le trafic de la RD630

Même si une large partie du trafic induit par le projet devrait logiquement plutôt emprunter l'autoroute, le temps de parcours pour rejoindre l'A20 étant sensiblement équivalent et cet itinéraire permettant d'éviter, comme le souligne Terra2, les traversées de plusieurs centres de village, le projet va de façon plus mineure contribuer à augmenter le trafic sur les autres principaux axes . Les craintes exprimées par le public, notamment les riverains de la RD630 au niveau de la traversée de Buzet paraissent en ce sens légitimes .

Toutefois, la question du trafic sur le réseau routier aux alentours de la ZAC , et de son augmentation avec les nuisances qui y sont associées, il ne peut être exclusivement attribué à la seule implantation de la future plateforme logistique . La création de la ZAC et des nouvelles infrastructures routières, le développement de l'urbanisation et des activités dans ce secteur y contribuent également largement .

Les aménagements qui seront à envisager pour réduire les nuisances le long de cette départementale 630 , en particulier au niveau de Buzet, sont du ressort du Conseil Départemental, propriétaire et gestionnaire de cette voie. Nous avons noté en ce sens les démarches engagées par le maire de Buzet auprès du CD31 en vue d'engager une réflexion pour solutionner ces problèmes

Par ailleurs nous avons pris acte de la réflexion qui va être engagée entre les services techniques des départements du Tarn et de Haute-Garonne sur les aménagements à prévoir pour réduire les nuisances sonores et la pollution liés à l'augmentation du trafic routier le long de la RD630 au droit des zones urbanisées, notamment la commune de Buzet-sur Tarn.

Nous recommandons en ce sens qu'une réflexion soit menée avec la SPLA Les portes du Tarn, le Syndicat Mixte d'aménagement des Portes du Tarn - notamment les représentants des conseils départementaux du Tarn et de Haute-Garonne – en concertation avec les communes concernées sur la problématique des nuisances induites par le trafic routier, lié notamment à la ZAC, sur les riverains des principaux axes routiers situés à proximité.

### **- Les nuisances sonores**

Les principales sources sonores identifiées sur le terrain lors de la campagne de mesure réalisée dans le cadre de l'étude de bruit sont celles liées à la circulation sur l'autoroute A68 et les axes voisins, ainsi qu'à la voie ferrée. Les sources sonores dues à l'activité seront principalement le trafic des camions de livraison .

Les mesures prévues pour atténuer les nuisances sonores sont notamment la limitation de la vitesse dans l'enceinte du projet, l'arrêt du moteur des poids lourds lors des opérations de chargement-déchargements des marchandises, l'absence de sirène périodique, l'installation dans des locaux dédiés du groupe sprinkler et de la chaufferie, susceptibles de provoquer des nuisances sonores.

De plus, nous avons noté qu'il est prévu dans le plan d'aménagement d'ensemble de la ZAC que des bâtiments tertiaires soient construits le long de l'axe principal de la ZAC afin de créer un effet de masque visant à atténuer les nuisances sonores entre les futures activités industrielles et les maisons existantes .

En outre, les niveaux sonores liés au fonctionnement de l'installation ainsi qu'au trafic routier lié à l'exploitation seront règlementés dans le cadre de l'arrêté préfectoral d'autorisation . La société TERRA2 sera garant en tant que titulaire de l'arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter du respect des différentes prescriptions règlementaires.

Enfin nous avons bien noté dans l'étude d'impact ( page 103/147) que des mesures de bruit seront réalisés dans les 6 mois suivant la mise en exploitation de la plateforme. Dans le cas où le résultat de ces mesures dépasserait les niveaux fixés règlementairement, des travaux devront être mis en œuvre (de type écran phonique ou merlon de terre paysagers, isolation phonique de certains locaux, ect...), notamment vis-à-vis des habitations riveraines.

### **-Les nuisances lumineuses**

Compte-tenu de l'environnement immédiat du projet , qui est une zone vouée principalement à des activités industrielles et de commerces/loisirs, et étant donné que les secteurs d'habitations existants n'auront , à terme, pas de vue directe sur l'entrepôt (des immeubles de bureaux sont prévus le long de la RD 630 et feront écran entre l'entrepôt et le secteur de habitations) , les mesures prévues pour limiter la pollution lumineuse , à savoir :

- éclairage extérieur limités aux exigences de sécurité et dirigé uniquement sur les aires de circulation internes du site
- extinction de l'éclairage en dehors des heures d'ouverture du site

nous paraissent adaptées au contexte et suffisantes pour limiter l'impact lumineux du projet .

### **- L'impact sur le paysage**

Le bâtiment sera implanté au coeur de la ZAC des Portes du Tarn qui n'est aujourd'hui qu'au début de son développement. Le paysage est relativement plat et dégagé, peu arboré avec quelques bosquets et alignements d'arbres le long des ruisseaux, et des terrains en friches.

L'incidence du projet sur le paysage va être d'autant plus forte que ce bâtiment va être le premier à être construit dans cette zone ( à l'exception du bâtiment Vivalie déjà construit , mais situé de l'autre côté de l'autoroute).

Si l'impact du projet sur le paysage sera , étant donné les dimensions extrêmement imposantes du bâtiment ( 533 mètres de long par 125 mètres de large et d'une hauteur de 14m) , inévitablement conséquent, il peut toutefois être pondéré par le fait que ce paysage actuellement agricole est au début de sa période de mutation, et qu'une fois la totalité de la zone d'activités achevée, il sera intégré à l'ensemble des autres bâtiments industriels et commerciaux.

Nous avons bien noté d'autre part que le projet prévoit, pour valoriser la perception du bâtiment, mais également atténuer l'effet massif, des aménagements paysagers conçus par un paysagiste et la plantation de nombreux arbres d'essences variées (162 arbres au total).

La façade du bâtiment la plus visible depuis l'espace public, à savoir la façade Est longeant la RD630 fait l'objet d'un traitement architectural étudié, composé de lames verticales colorées à orientation variable,.

La façade Sud en revanche avec sa longueur gigantesque (533mètres de long) ne bénéficie d'aucun traitement particulier, sa monochromie (bardage métallique couleur gris beige) et l'absence de redans - sauf le local chaufferie- vont rendre son intégration particulièrement difficile.

Même si cette façade sera à terme, une fois les parcelles mitoyennes construites, moins perceptible depuis l'espace public, elle restera néanmoins entretemps la façade la plus visible depuis l'autoroute.

Les plantations sur la limite sud de propriété prévues dans le plan paysager (PC2a) – qui ne figurent plus sur le plan des espaces verts page 31 du mémoire en réponse ( annexe 8) - paraissent indispensables pour atténuer, autant que faire se peut, l'effet massif de cette façade et devront être conservées.

Concernant la proposition faite par le public d'une mutualisation des espaces verts au niveau de la ZAC, cette proposition nous paraît intéressante à développer, en particulier dans le contexte d'écologie industrielle sur lequel la ZAC entend se positionner, mais cette proposition entre davantage dans le cadre de l'aménagement d'ensemble de la ZAC que dans celui du permis de construire sur lequel porte l'enquête publique.

## **III-1-c- Préservation de la biodiversité et prévention des pollutions**

### **-L'impact du projet sur la faune, la flore, les milieux naturels**

Nous nous référons concernant l'impact sur la faune, la flore et les milieux naturels aux conclusions de l'étude d'impact réalisée en 2017 qui a conclu que « compte tenu des impacts résiduels du projet JMG Partners, les mesures compensatoires prévues et initiées dans le cadre de la ZAC peuvent être considérées comme proportionnées et suffisantes pour répondre aux impacts résiduels du projet ».

Concernant les observations du public demandant à ce que de nouvelles mesures soient proposées face aux impacts résiduels, nous avons noté que parmi les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des

impacts édictées dans le cadre de l'arrêté interdépartemental de la Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC, il est déjà prévu un dispositif de suivi durant une durée de 25 ans ainsi que « *la mise en oeuvre de correctifs si nécessaires* » .

Nous avons notamment relevé au niveau du terrain concerné par le projet que des mesures de suivi complémentaires (mesure MS1) sont bien prévues, notamment au niveau du Labérano .Nous avons également relevé qu'un cahier des charges environnementales serait imposé aux entreprises intervenantes dans le cadre des travaux (mesure MGA1) . Enfin, des rapports mensuels spécifiques durant la phase chantier sont prévus en complément des bilans annuels de suivi des actions menées et des effets de ces actions. L'ensemble des dispositifs prévues nous paraît donc suffisant pour compenser les effets négatifs du projet sur la faune, la flore et les milieux naturels.

Concernant les observations du public et de certaines associations de défense de l'environnement ( France Nature Environnement Midi Pyrénées) qui ont signalé la présence de certaines espèces faunistiques sur le terrain , - dont notamment *l'Elaniam Blanc* ( rapace répertorié comme espèce protégé) – ainsi que d'autres espèces présentant des enjeux importants pour l'avifaune mais dont la présence n'a pas été répertoriée dans l'étude d'impact réalisée dans le cadre du projet en 2017 , nous pensons qu'un complément d'investigations sur le terrain pour une mise à jour de cette étude d'impact est nécessaire .Cette étude complémentaire pourra permettre notamment de vérifier la présence ou non sur l'emprise foncière du projet d'autres espèces que celles mentionnées en annexe 1 de l'arrêté préfectoral du 10 novembre 2014 d'autorisation de dérogation vis-à-vis de l'interdiction de destruction, altération, dégradation d'aires de repos et/ou de reproduction d'espèces protégées dans la ZAC des Portes du Tarn . Elle pourra également définir si nécessaire les actions à mener en vue d'éviter une perte de biodiversité.

Nous émettrons une réserve en ce sens dans nos conclusions.

Concernant la période de démarrage des travaux et du non-respect relevé par le public des mesures compensatoires édictées dans l'arrêté préfectoral de la ZAC au sujet de la nidification des espèces ,nous partageons l'avis du public selon lequel le chantier ne pourra pas débuter « à tout moment » mais uniquement dans le respect des mesures et des périodes qui seront édictées dans l'arrêté interpréfectoral d'autorisation.

### **- L'impact du projet sur l'eau**

Le dossier indique que le projet ne générera pas d'eaux industrielles de process sur le site . L' impact sur l'eau pourrait donc provenir principalement soit des eaux pluviales polluées, soit des eaux d'extinction d'un incendie.

#### **Concernant les eaux pluviales**

Nous avons bien noté que les eaux pluviales des voiries potentiellement polluées par des hydrocarbures seront collectées dans un bassin de rétention étanche situé dans l'enceinte du terrain et seront traités dans un décanteur lamellaire puis régulées avec un débit de fuite de 250l/s avant d'être rejetées dans les noues de la ZAC.

Les eaux rejetées devront respecter les valeurs règlementaires notamment celles définies dans l'arrêté d'autorisation de la ZAC concernant les différents polluants ( MES ,DCO,DCO5 et HCT ) et ainsi garantir la qualité des eaux rejetées dans le réseau de la ZAC .

Concernant la question posée par le public sur le calibrage du réseau de noues de la ZAC et son aptitude à recevoir les eaux pluviales des surfaces de voiries, ce dimensionnement – qui est encadré par l'arrêté interpréfectoral relatif à la Loi sur l'Eau du 27/03/2014 - reste sous la responsabilité de l'aménageur de la ZAC.

Concernant la question posée par le public sur la localisation des séparateurs d'hydrocarbures, ceux-ci sont indiqués sur le plan n°PC25-AU5 Plan de Masse-ICPE du dossier de permis de construire soumis à enquête publique.

#### **Concernant la rétention des eaux d'extinction d'un incendie**

Le dossier indique que les noues et bassins destinés à recueillir les eaux pluviales des toitures seront équipés de vannes avant le rejet dans les noues de la ZAC .

La note de dimensionnement des ouvrages de rétention et d'évacuation des eaux pluviales – pièce constitutive du dossier PC- indique que le volume de rétention nécessaire pour un incendie de 2h est de 2884m<sup>3</sup>, en prenant en compte une cuve sprinkler de 558m<sup>3</sup> et une surface imperméalisée du terrain de 124 608m<sup>2</sup> (toiture et voirie). Y est précisé que les dispositifs prévus permettront de contenir l'ensemble des eaux d'extinction par :

- La rétention sur 5cm sur le dallage d'une partie des cellules de stockage assurant le stockage de 1509 m<sup>3</sup> stockés)
- Un bassin étanche des eaux pluviales de voiries situé à l'Est de la parcelle assurant le stockage de 1375 m<sup>3</sup>

L'ensemble de ces dispositifs nous paraît apte à prévenir tout risque de pollution des eaux en cas d'incendie.

### **III.1.d- Gestion de l'énergie**

Le public a critiqué lors de l'enquête l'absence de recours aux énergies renouvelables pour limiter les impacts environnementaux des consommations énergétiques, en particulier l'absence de l'énergie photovoltaïque, afin de limiter les émissions de gaz à effet de serre .

Les municipalités de Buzet-sur -Tarn et de St Sulpice-la-Pointe , ont formulé quant à elles, dans l'avis qu'elles ont émis sur le projet dans le cadre de la procédure , des réserves sur un meilleur engagement du projet dans le domaine du développement durable .

La municipalité de St Sulpice a émis une réserve sur l'élaboration d'une charte de confiance entre Terra2 et le SMIX pour faire évoluer le bâtiment vers la certification BREEAM niveau Excellent

Concernant la gestion de l'énergie et les mesures prévues dans le projet pour réduire la consommation du bâtiment, nous avons relevé notamment :

- l'isolation thermique renforcée du bâtiment qui va réduire la consommation de chauffage
- La réduction des consommations d'éclairage artificiel du fait de la mise en place d'un système FULL LED à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment.
- L'apport d'éclairage naturel (lanternes) afin de réduire les consommations électriques.
- l'engagement d'une démarche de certification du label environnemental BREEAM au niveau « Very good »,...

Concernant la production d'électricité in situ, il est fait état dans la notice explicative du permis de construire d'une possibilité ultérieure d'équiper le bâtiment de panneaux photovoltaïques, Etant donné l'ampleur du bâtiment et les besoins électriques qu'il va nécessiter (2000kVa), la mise en place de panneaux photovoltaïques pourrait permettre en effet d'assurer une partie ou la totalité de ses besoins propres en électricité. Nous avons bien noté les engagements de la société Terra2 de mettre en place une centrale photovoltaïque. Mais aujourd'hui rien ne figure au permis de construire.

Compte-tenu des observations du public et des réserves émises par les collectivités territoriales sur l'absence ou l'insuffisance de recours aux énergies renouvelables et notamment de l'énergie photovoltaïque, et étant donné la consommation énergétique élevée que ce projet va engendrer, nous sommes favorable à cette demande et nous émettrons une réserve en ce sens dans nos conclusions.

### **Concernant le réseau de chaleur**

Le réseau de chaleur n'étant encore qu'en cours d'études ,selon les informations données par l'aménageur (SPLA81) , la société Terra2 ne peut être en mesure de s'y raccorder.

Nous avons bien noté que la société TERRA2 s'est engagée les conditions d'un raccordement une fois le projet de réseau de chaleur validé et en fonction de la date à laquelle il sera réalisé.

Le décalage entre la mise en service effective de ce futur réseau de chaleur et la réalisation du projet contraint la société TERRA2 à l'installation d'un système de chauffage propre à son bâtiment (chaudière au gaz naturel d'une puissance de 5MW).

La réussite et les bénéfices attendus en termes d'économie d'énergie et de lutte contre le réchauffement climatique avec la mise en place de ce réseau de chaleur dans la ZAC reste étroitement liée à l'adhésion par les constructeurs, selon des modalités restant à définir entre l'aménageur et les entreprises, à ce réseau.

C'est pourquoi nous recommandons le raccordement du projet au réseau de chaleur de la ZAC dès que ce réseau sera réalisé.(recommandation°1)

### III.2.-AVIS SUR LES AUTRES THEMES

#### **Les dangers liés au projet -La sécurité**

L'étude de dangers du dossier de demande d'autorisation expose les dangers que peut présenter l'installation en cas d'accident et les mesures propres à en réduire la probabilité et les effets.

Selon l'étude de dangers du dossier de demande d'autorisation, le principal risque lié à l'activité logistique du bâtiment est l'incendie lié à l'utilisation ou la mise en oeuvre de produits combustibles. Les conséquences à craindre d'un incendie sont liées :

- -à la génération de flux thermiques dans l'environnement du site,
- -aux fumées d'incendie qui s'échappent dans l'atmosphère (effets toxiques)
- et aux eaux d'extinction utilisées par les pompiers pour éteindre le feu et qui peuvent potentiellement être polluées.

Le risque incendie a été modélisé conformément à la réglementation selon la méthode FLUMILOG et en prenant en compte des scénarios de stockage de produits définis aux rubriques 1510, 1530, 1532,2662,2663 pour lesquels l'autorisation d'exploiter est demandée.

Les quantités stockées n'étant pas connues, ce sont les quantités maximales qui ont été prises en compte dans les hypothèses de ces simulations. Nous avons bien noté aussi que l'étude de dangers a analysé les scénarios les plus pénalisants, à savoir l'utilisation du bâtiment en simple quai c'est-à-dire l'utilisation d'une seule façade pour la livraison et le chargement des marchandises, et donc une quantité de stockage maximale .

L'analyse des risques liés à l'exploitation du bâtiment met en évidence les scénarios majeurs suivant :

- incendie généralisé dans une ou dans plusieurs cellules voir à tout l'entrepôt avec des effets thermiques
- explosion du local chaufferie.

Parmi les mesures prévues pour réduire les potentiels de dangers nous avons relevé notamment :

le recoupement des cellules de stockage par des murs coupe-feu entre chaque cellule et la mise en place prévue d'un système d'extinction automatique d'incendie équipé de 2 cuves de 558m<sup>3</sup>, d' écran thermique notamment sur la façade longeant la voie principale de la ZAC, d'un réseau de poteaux incendie permettant d'assurer les besoins en eau pendant 2 heures consécutives, de ressources en eau disponibles tant au niveau du réseau AEP de la ZAC avec un débit de 180m<sup>3</sup>/h que de la réserve incendie à l'intérieur de la parcelle de 720m<sup>3</sup>, .....

Ces différentes mesures vont permettre d'assurer une prévention efficace des risques. Toutefois, nous notons dans l'étude de dangers, que selon certains scénarios de simulation d'incendie, les flux thermiques qualifiés de « grave pour la vie humaine » seraient susceptibles de sortir des limites de propriété . ( par exemple dans le cas « incendie palettes type 2662 -cellule 1 » où le flux thermique de 5Kw/m<sup>2</sup> (seuil des effets létaux ou « zone de dangers grave pour la vie humaine » dépasse les limites de propriété.

Si ces flux n'atteignent effectivement pas, comme le relève l'étude de dangers, d'établissements recevant du public ou d'habitations, en revanche est indiqué qu'ils atteignent une voie piétonne de la ZAC située en limite sud de la parcelle.

Nous considérons que les flux thermiques mettant en danger la vie humaine doivent restés impérativement cantonnés dans les limites de propriété (réserve n°2).

**Concernant le scénario d'explosion du local chaufferie**

Nous avons bien noté que les surfaces soufflables (7,9m<sup>2</sup>) seront augmenter pour atteindre au moins une surface de 21m<sup>2</sup> afin de permettre de protéger correctement le local.

**Concernant les risques de pollution des eaux liées aux eaux d'extinction d'un incendie**

Les dispositifs prévus ( voir détail plus haut) ont été dimensionnés pour contenir dans l'enceinte du terrain les eaux d'extinction d'un incendie d'une durée de 2h et donc prévenir tout risque de pollution.

**III-3 -AVIS SUR LES OBSERVATIONS DES PPA****Avis de l'Autorité Environnementale**

L'Autorité Environnementale qui a été saisie par la DREAL Occitanie pour émettre un avis sur le dossier présentant le projet n'a pas répondu dans le délai de 2 mois qui lui était imparti. Comme le prévoit la réglementation cette information sur l'absence d'avis a été jointe au dossier d'enquête publique.

Le public a été nombreux à regretter cette absence d'avis de l'Autorité Environnementale. Le commissaire enquêteur a également trouvé regrettable que l'Autorité Environnementale ne soit pas prononcée car cet avis aurait permis de guider le lecteur dans la lecture et la compréhension de l'étude d'impact et sur la manière dont le porteur de projet avait pris en compte les enjeux environnementaux.

Pour autant, cette absence d'avis ne signifie pas, contrairement à ce que certaines personnes dans le public ont évoqué, que l'autorité environnementale a donné un avis favorable par défaut de réponse ( l'avis de l'autorité environnementale ne porte pas sur l'opportunité du projet mais sur la qualité de l'étude d'impact. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable au projet), ou qu'elle n'a pas examiné le dossier, mais simplement qu'elle n'a pas émis d'observation sur le dossier dans le délai réglementaire.

**Avis du SDIS**

Le SDIS a émis un avis favorable sous réserve de différentes préconisations quant à l'implantation ( voies et accès), aux dégagements, à la ventilation et au désenfumage, aux installations techniques et moyens de secours (organes de coupure, vérification périodique,...)et aux moyens de secours que le responsable du projet sera tenu de mettre en œuvre.

**Avis de la Direction Régionale des affaires culturelles (DRAC)**

Le service régional d'archéologie n'a pas édicté pour le projet de prescriptions au titre de l'archéologie préventive.

**Avis de l'ARS**

Avis favorable sous réserves :

- que la problématique de l'ambrosie soit prise en compte et des mesures de gestion et d'élimination soit proposées
- que des mesures de prévention contre la prolifération des moustiques tigres soient prises.

TERRA 2 a apporté les réponses suivantes dont nous avons pris acte:

La SPLA a fait un suivi espèce envahissante en septembre 2017 en se focalisant davantage sur les zones à risque pour l'environnement soit bords de cours d'eau/fossés. L'ambrosie faisait partie des espèces ciblées et n'a pas été recensée

En cas de détection de l'ambrosie et lors de la phase chantier, Terra2 indique qu'il fera procéder à 2 ou 3 passages sur site juste avant la période de floraison (début juin) par la société titulaire du lot espaces vert en vue d'arracher les pieds d'ambrosie.

Concernant les mesures envisagées contre la prolifération des moustiques tigres, Terra 2 indique que l'exploitant de la plateforme sera tenu de respecter les arrêtés préfectoraux pris dans le cadre de la lutte contre la prolifération des moustiques tigres.

## Avis des communes sur le projet

### ➤ Avis du conseil municipal de St Sulpice la Pointe

La commune de Saint-Sulpice-la-Pointe a émis lors de son conseil municipal en date du 16 octobre 2018 un avis FAVORABLE sur le projet, notamment au regard des incidences environnementales détaillées dans l'étude d'impact (avec 7 voix CONTRE, 20 voix POUR, 2 Abstentions) assorti des RESERVES suivantes :

1. obtenir la garantie que la SAS TERRA2 sera le seul et unique bâtiment logistique industrielle sur la ZAC « Les Portes du Tarn »
2. garantir le ratio emplois/hectares
3. rédiger et signer une charte de confiance entre l'investisseur et le SMIX relative au développement durable afin de faire évoluer le bâtiment vers la certification BREEAM – Excellent

## Avis du commissaire enquêteur

1-La garantie que ce projet sera le seul et unique bâtiment logistique de la ZAC « Les Portes du Tarn » est une question qui revient à l'aménageur , pas au porteur de projet. Dans ce cadre, l'aménageur a bien confirmé sa position dans sa lettre en réponse aux observations du public « *Il est important de préciser que le projet JMG sera le seul projet de plateforme de logistique sur le parc d'activités des Portes du Tarn* ». SPLA81

Le programme de la ZAC et la complémentarité des différentes activités au sein de la zone sortent du cadre du permis de construire objet de l'enquête publique.

2-Concernant la garantie d'atteindre un certain ratio d'emplois par hectare,, nous avons noté le chiffre annoncé dans le dossier de 250 à 350 emplois qui représentent un ratio de 15 à 21 emplois par hectares ; ce chiffre nous paraît favorable à la réalisation du projet et cohérent avec les différentes études réalisées lors de la réalisation de la ZAC ( Etude de trafic ITER le ratio moyen pris en compte est de 20 actifs par hectare pour les parcelles D1 à D3 ).

3-Concernant la signature d'une charte entre l'investisseur et le SMIX pour faire évoluer le bâtiment vers la certification BREAM niveau « Excellent », nous avons bien noté que le bâtiment vise déjà un niveau de certification élevé : niveau « Very good » ,( voir Partie A-Rapport page 27) . Rappelons que cette démarche de certification reste d'application volontaire et n'est exigée par aucune disposition réglementaire. Le niveau de certification élevé qui est visé démontre une volonté – et même si elle participe en même temps à une démarche commerciale - de performance dans la qualité environnementale du bâtiment.

Nous ne pouvons évidemment qu'être favorable à un niveau de certification plus élevé (au niveau « Excellent ») qui garantira une meilleure performance environnementale du bâtiment , sans toutefois considérer ce point comme conditionnant la délivrance du permis.

### ➤ Avis du conseil municipal de Buzet-sur-Tarn

La commune de Buzet-sur-Tarn a lors de son conseil municipal en date du 24 octobre 2018 émis son avis sur le projet , avec 7 voix CONTRE , 7 voix POUR et 2 abstentions.

L'ensemble des conseillers municipaux a émis les réserves suivantes :

1. *Le projet JMG Partners ( et ses 250 camions/jour) sera le seul projet logistique de la zone des Portes du Tarn*
2. *L'étude d'impact complète est demandée sur la commune de Buzet*
3. *les entreprises retenues pour louer ou acheter une partie de l'entrepôt devront avoir une activité essentiellement tournée vers la métropole toulousaine et les zones urbaines et périurbaines situées le long de l'A68*
4. *le ratio emplois/hectares commercialisables consommés devra être supérieur à 20 ( objectif étant d'atteindre les 330 pour l'ensemble de la zone)*

5. mise en place d'une charte contraignante en termes d'émission de CO2 et d'impact sonore entre JMG Partners , ses clients et la zone des Portes du Tarn : type de véhicules utilisés ( roulant au gaz, électrique, ect..). Objectif : logistique verte ; flottes de camions à faible émissions de CO2 (principal Gaz à Effet de Serre GES) (utilisation de Gaz Naturel et/ou de l'électricité) et silencieux.
6. Création d'aménagement le long de la RD630 à Buzet afin de réduire les nuisances (sonore et émission de CO2) dues à l'augmentation du trafic engendré par l'ouverture de l'échangeur et de l'activité générée par cette zone.
7. Orientation du bâtiment : s'assurer que l'implantation du bâtiment soit optimale en termes de nuisances sonores pour les riverains proches ( Buzet et Saint-Sulpice).
8. L'entrepôt pourrait, en plus, être plus vertueux en terme écologique et développement durable : utilisation de bois pour la construction ( ?) et implantation de panneaux photovoltaïques sur la toiture du bâtiment par exemple.

### **Avis du commissaire enquêteur**

1-Même réponse que ci-dessus :La garantie que ce projet sera le seul et unique bâtiment logistique de la ZAC « Les Portes du Tarn » est une question qui revient à l'aménageur. Dans ce cadre, l'aménageur a bien confirmé sa position dans sa lettre en réponse aux observations du public « *Il est important de préciser que le projet JMG sera le seul projet de plateforme de logistique sur le parc d'activités des Portes du Tarn* ». SPLA81

Le programme de la ZAC et la complémentarité des différentes activités au sein de la zone sortent du cadre du permis de construire objet de l'enquête publique et nous n'avons pas à nous prononcer sur ce point.

2-L'étude d'impact a été réalisée à l'échelle du projet (parcelles D1 à D3) et à l'échelle de la ZAC des Portes du Tarn. L'aire d'étude

Nous considérons que l'aire d'étude, dont le périmètre a par ailleurs a été validé par les services de l'Etat, est adaptée pour évaluer l'incidence du projet. Etendre cette aire d'étude à l'ensemble du territoire communal de Buzet ne permettrait pas d'améliorer l'analyse des impacts, étant donné les distances et le cumul d'éventuels impacts d'autres projets.

3-Le dossier indique que le bâtiment est destiné à être proposé en location à des professionnels de la logistique de l'entreposage de produits de grande distribution ou de de grande consommation. Le porteur de projet indique que l'arrêté préfectoral d'exploiter fera partie du bail de location et s'imposera au preneur. L'activité se trouvera donc strictement encadrée et devra se limiter aux caractéristiques et quantités édictés dans l'arrêté préfectoral.

En revanche conditionner la délivrance du permis de construire au fait que les futures entreprises locataires n'aient accès qu'à un rayon de chalands limité à la métropole toulousaine et aux zones urbaines et périurbaine situé le long de l'A68 ne nous paraît pas réaliste ni envisageable réglementairement.

4-même réponse que ci-dessus pour l'avis n°2 de Saint Sulpice

5- La mise en place d'une charte visant à encadrer l'usage de certains véhicules par les entreprises implantées dans la ZAC n'est pas prévu dans le cahier des charges de cession de la ZAC. Même si nous trouvons cette proposition intéressante en termes de réduction d'émission de gaz d'échappement, elle ne peut constituer à posteriori une condition à la délivrance du permis de construire.

6- La question du trafic sur le réseau routier aux alentours de la ZAC , et de son augmentation avec les nuisances qui y sont associées ne peut être exclusivement attribuée à la seule implantation de la future plateforme logistique . La création de la ZAC et des nouvelles infrastructures routières, le développement de l'urbanisation et des activités dans ce secteur y contribuent également largement .

Les aménagements qui seront à envisager pour réduire les nuisances le long de cette départementale 630 , en particulier au niveau de Buzet, sont du ressort du Conseil Départemental, propriétaire et gestionnaire de cette voie. Nous avons noté en ce sens les démarches engagées par le maire de Buzet auprès du CD31 en vue d'engager une réflexion pour solutionner ces problèmes

Par ailleurs nous avons pris acte de la réflexion qui va être engagée entre les services techniques des départements du Tarn et de Haute-Garonne sur les aménagements à prévoir pour réduire les nuisances sonores et la pollution liés à l'augmentation du trafic routier le long de la RD630 au droit des zones urbanisées, notamment la commune de Buzet-sur Tarn.

Nous recommandons en ce sens qu'une réflexion soit menée avec la SPLA Les portes du Tarn, le Syndicat Mixte d'aménagement des Portes du Tarn - notamment les représentants des conseils départementaux du Tarn et de Haute-Garonne – en concertation avec les communes concernées sur la problématique des nuisances induites par le trafic routier, lié notamment à la ZAC, sur les riverains des principaux axes routiers situés à proximité.

7-Concernant nuisances sonores, celles-ci sont strictement encadrées par des textes règlementaires, notamment l'arrêté du 23 janvier 1997 relatif à la limitation des bruits émis dans l'environnement par les ICPE .Les niveaux d'émergence par rapport au niveau ambiant actuel devront respecter les seuils règlementaires aussi bien en période diurne ( +5dB(A) par rapport au niveau ambiant soit 51 à 54db(A), qu'en en période nocturne (+4dB(A)par rapport au niveau ambiant soit 38.5 à 41 dB(A).

Concernant l'implantation du bâtiment par rapport aux nuisances sonores, nous constatons que les quais de déchargement sont situés au nord et au sud du bâtiment. Les habitations plus proches étant situées à l'Est et à l'Ouest du bâtiment, l'orientation choisie nous semble satisfaisante pour atténuer les nuisances sonores.

8- Concernant l'amélioration du projet en termes d'écologie et de développement durable, nous partageons l'avis du conseil municipal : étant donné les surfaces de toiture disponibles et les besoins énergétiques du bâtiment, nous émettons une réserve quant à la mise en œuvre de panneaux photovoltaïques sur le bâtiment.

## IV- BILAN AVANTAGES/ INCONVENIENTS

Il convient de lister les principaux avantages et inconvénients découlant du projet.

### Les avantages ou éléments identifiés comme positifs

- l'implantation du projet dans une zone vouée aux activités, proche de la métropole toulousaine, desservie par l'autoroute
- l'absence d'habitations et d'établissements sensibles dans l'environnement proche
- dans l'environnement plus lointain, un projet d'immeubles de bureaux dans la ZAC qui formera un écran entre le projet et les habitations existantes
- un traitement architectural de qualité de la façade Est longeant la voie principale de la ZAC
- un bâtiment évolutif pouvant s'adapter à différentes utilisations dans le temps, avec notamment 6 cellules indépendantes
- des aménagements paysagers conçus par un paysagiste et la plantation de 615 arbres d'essences variées dans l'enceinte du projet
- un impact sur la faune, la flore et le milieu naturel relativement faible grâce aux dispositions visant à réduire et compenser ces impacts qui ont commencé à être déjà mises en œuvre dans le cadre de la ZAC et qui vont se poursuivre pendant la phase des travaux et au-delà sur une durée de 25 ans
- des nuisances lumineuses relativement limitées étant donné les mesures prévues, en particuliers l'extinction de l'éclairage en dehors des heures d'ouverture du site, et un éclairage extérieur limité aux exigences de sécurité
- l'absence de rejets polluants ou toxiques liés à l'exploitation du bâtiment
- la mise en place de dispositifs visant à maintenir dans l'enceinte de la parcelle tout rejet potentiellement pollué issu soit des eaux pluviales soit des eaux d'extinction d'un incendie avant leur rejet après traitement
- les emplois qui seront générés par le projet (prévision de 250 à 350 emplois)
- la capacité financière de la société Terra2 et de sa filiale (JMG Partners), groupe immobilier spécialisé dans les bâtiments logistiques.

### Les inconvénients ou éléments identifiés comme négatifs

- les nuisances sonores et de pollution atmosphériques qui seront induites par le trafic des poids lourds
- une imperméabilisation des sols importante (surface voirie + bâtiment représentant 75% de la surface totale du terrain soit 123 822m<sup>2</sup>)
- la présence d'espèces faunistiques protégées qui n'avaient pas été répertoriées lors de l'inventaire initial
- l'impact sur le paysage avec un bâtiment massif et aux dimensions imposantes
- l'absence de recours aux énergies renouvelables (photovoltaïque en projet ultérieur seulement)
- des risques liés aux flux thermiques dans le cas d'un scénario d'incendie généralisé de l'entrepôt.

## V- CONCLUSIONS

Le projet soumis à enquête présenté par la société Terra2 et situé dans la ZAC d'activités des Portes du Tarn a suscité de nombreuses observations du public.

On peut rappeler les principales observations du public et des personnes publiques – qui ont été développées dans la première partie du rapport – et les réponses que ces observations appelaient de notre part :

- Le trafic routier notamment des poids lourds pour lequel le commissaire enquêteur estime que le projet, s'il ne peut de façon évidente que contribuer à en augmenter le trafic, devrait toutefois s'adapter aux configurations des voiries environnantes qui ont été dimensionnées en tenant compte de cette activité. Ce trafic ne devrait représenter qu'une faible part du trafic généré par l'ensemble des activités de la ZAC, notamment du projet de pôle services-loisirs-commerces qui devrait y représenter une part prépondérante
- Les craintes exprimées par le public au sujet des nuisances liées à l'augmentation du trafic notamment les riverains de la RD630 au niveau de la traversée de Buzet , qui paraissent légitimes mais pour lesquelles le commissaire enquêteur estime qu'une part prépondérante du trafic devrait logiquement transiter plutôt par l'autoroute que par cette voie, et d'autre part que, outre le fait que l'augmentation du trafic sur la RD930 ne puisse être attribué exclusivement au projet - le développement de l'urbanisation le long de cet axe et la création de la ZAC des Portes du Tarn y contribuant aussi largement - les aménagements le long de cette route départementale sont du ressort du Conseil Départemental auprès duquel nous recommandons qu'une réflexion soit engagée en y associant l'aménageur de la ZAC, les communes concernées et le porteur de projet. (recommandation n°2)
- Les nuisances sonores pour lesquelles, compte-tenu des dispositions prises ( arrêt des moteurs des poids lourds lors des opérations de chargement/déchargement , vitesse de circulation réduite , installation dans des locaux dédiés des équipements techniques les plus bruyants , absence de sirènes périodiques,...) et de la conception de la ZAC (projet de bâtiment de bureaux formant écran acoustique le long de la RD630) devraient permettre de respecter les valeurs réglementaires en limites de propriété et au niveau des zones d'habitations les plus proches
- Les nuisances lumineuses qui, compte-tenu des mesures prévues, devraient être limitées
- La pollution atmosphérique liée au trafic des poids lourds qui devrait être, compte-tenu des mesures prévues comme l'arrêt obligatoire des moteurs lors des chargements/déchargements ou la limitation de la vitesse à 30km/h atténuée, même si cette pollution ne se cantonnera inévitablement pas aux limites du projet
- Le risque de pollution de l'eau qui pourrait être lié soit aux eaux pluviales chargées d'hydrocarbures soit aux eaux d'extinction d'un incendie pour lequel nous estimons que les dispositifs et le volume de rétention prévu sur le terrain sont aptes à prévenir tout risque
- la part d'énergies renouvelables dans la gestion de l'énergie estimée comme insuffisante par le public comme pour le commissaire enquêteur . Nous émettrons une réserve en ce sens (réserve n°1).
- Le défaut de raccordement au réseau de chaleur de la ZAC dénoncé à de multiples reprises par le public mais que nous considérons ne pas être le fait du porteur de projet mais de l'aménageur (réseau non opérationnel à ce jour) et dont nous ne pouvons que recommander au porteur de projet le raccordement dès sa mise en service (recommandation n°1).
- L'impact du projet sur la faune, la flore et les milieux naturels que nous estimons relativement modéré grâce aux dispositions visant à réduire et compenser ces impacts qui ont commencé à être déjà mises en œuvre dans le cadre de la ZAC et qui vont se poursuivre pendant la phase des travaux et au-delà sur une durée de 25 ans.
- Le signalement par le public et par des associations de défense de l'environnement de la présence de nouvelles espèces protégées non répertoriées dans l'étude d'impact réalisée en octobre 2017 qui devra donner lieu à un complément d'étude (réserve n°3).

- L'impact du bâtiment sur le paysage qui devrait en partie être atténué par le traitement architectural de qualité de la façade Est du projet, par l'aménagement paysager du terrain et la plantation de nombreux arbres, étant entendu que cette intégration ne sera effective que lorsque les autres bâtiments mitoyens de la ZAC seront construits.
- Le risque incendie pour lequel l'ensemble des dispositifs prévus notamment les murs coupe-feu entre chaque cellule du bâtiment, le système d'extinction automatique à eau, l'écran thermique sur la façade Est, le réseau de poteaux incendie vont permettre d'assurer une prévention efficace, à l'exception de la façade coté Sud pour laquelle l'étude de dangers faisant état de flux thermiques dépassant les limites de propriété, les dispositifs devront être renforcés pour permettre de contenir les flux thermiques qualifiés de « graves pour la vie humaine » à l'intérieur des limites de propriété (réserve n°2).

**En conséquence, après l'analyse détaillée du dossier de permis de construire, au regard des avantages et des inconvénients que ce projet présente et compte-tenu des observations du public et des personnes publiques,**

**nous estimons que le projet de construction d'un entrepôt porté par la société TERRA2 sur les communes de Buzet-sur Tarn et Saint Sulpice-la Pointe, ne comporte pas d'inconvénients excessifs eu égard aux avantages qu'il présente tenant principalement à : l'implantation du projet dans une zone vouée aux activités, proche de la métropole toulousaine et desservie par l'autoroute, l'absence d'habitations et d'établissements sensibles dans l'environnement proche, l'absence de rejets polluants ou toxiques liés à l'exploitation du bâtiment, un impact économique et social positif avec la création de 250 à 350 emplois.**

**Les mesures d'évitement, de réduction et de compensation prévues nous permettent de considérer que le projet prend en compte de façon proportionnée les enjeux de protection de l'environnement et les risques sanitaires.**

**En conséquence, nous donnons un AVIS FAVORABLE à la demande de permis de construire présentée par la société TERRA2 pour la construction d'un entrepôt logistique assorti des réserves suivantes (citées précédemment) :**

- Le recours aux énergies renouvelables, notamment au photovoltaïque devra couvrir une large part de la consommation énergétique du bâtiment
- Les moyens de prévention et de lutte contre l'incendie devront être renforcés de façon à ce que les flux thermiques déterminés dans l'étude de dangers et susceptibles d'avoir des effets graves sur la santé humaine en cas d'incendie restent cantonnés dans l'enceinte de l'établissement.
- L'étude d'impact devra être mise à jour concernant le milieu naturel, la faune et la flore en raison de la présence d'espèces protégées non répertoriées dans l'étude d'impact réalisée en octobre 2017.

**et des recommandations suivantes :**

- Le raccordement du projet au réseau de chaleur de la ZAC dès sa mise en service.
- Une réflexion soit menée entre l'aménageur, le Syndicat Mixte d'aménagement des Portes du Tarn - notamment les représentants des conseils départementaux du Tarn et de Haute-Garonne - en concertation avec la société Terra2 et les communes concernées sur la problématique des nuisances induites par le trafic routier auprès des riverains.

A Toulouse, le 11 janvier 2019

Isabelle Zulli  
Commissaire Enquêteur