

ANNEXE 6

Compte-rendu de la réunion publique

ENQUETE PUBLIQUE
PROJET D'ENTREPOT PRESENTE PAR LA SOCIETE TERRA2 SUR LA ZAC DES PORTES DU TARN
REUNION D'INFORMATION ET D'ECHANGE AVEC LE PUBLIC
DU 10 OCTOBRE 2018 à 19h30
Salle Spénale – Mairie de Saint-Sulpice-La-Pointe

Présents :

Pour la société TERRA 2 :

- M.Eric GAGNIERE , Président Directeur Général de TERRA2 et JMG PARTNERS
- M.Jean Michel JEDELE, Directeur Général Associé
- M.Meryl GAGNIERE, Directeur des programmes

Mme Isabelle ZUILI Commissaire enquêteur

Parmi les autorités locales étaient présents dans le public (liste non exhaustive) :

- Antoine CHORRO Directeur Général de la SPLA « Les Portes du Tarn »,
- M.BERNARDIN, Maire de Saint-Sulpice-La-Pointe
- Mr JOVIADO, Maire de Buzet-sur Tarn
- M.Jean Marc DUMOULIN , Président de la Communauté de communes VAL AIGO
- M.Jean Pierre BONHOMME, Président de la Communauté de communes TARN AGOUT

Plus d'une centaine de personnes ont participé à cette réunion qui s'est déroulée dans un climat serein, avec des échanges directs mais respectueux. Une dizaine de personnes parmi le public, dont des représentants d'associations, sont intervenues .

1/ INTRODUCTION

Mme Isabelle ZUILI ouvre la réunion, remercie de leur présence les porteurs de projet et les principales personnalités citées ci-dessus ainsi que le public .

Elle annonce le timing de la réunion puis rappelle la place de l'enquête publique dans le processus de décision, ainsi que le rôle du commissaire enquêteur.

II/PRESENTATION DU PROJET PAR LA SOCIETE TERRA2/JMG

Successivement Eric Gagnière et Jean-Marc Jédelé présentent l'historique de la société, ses fondateurs, son positionnement sur le marché de l'immobilier , son principe de fonctionnement ainsi que l'expérience acquise dans ce domaine.

Ils présentent ensuite leur démarche sur les Portes du Tarn : concevoir, construire et commercialiser un bâtiment à usage de plateforme de distribution de 70 000m², adapté notamment au e-commerce, et répondant aux objectifs des collectivités locales en termes d'emplois et d'activités.

Les caractéristiques principales du bâtiment sont sa grande flexibilité, à la fois en terme de possibilité de divisions techniques et fonctionnelles , d'utilisation (double ou simple quai) et en terme d'évolution .

Sont ensuite rappelées les raisons du choix des Portes du Tarn : situation géographique, croissance économique et démographique supérieure à la moyenne nationale, présence d'un bassin d'emplois permettant d'offrir la main-d'œuvre nécessaire et d'un bassin de consommation.

Est ensuite présenté le cadre réglementaire dans lequel s'insère le projet, puis le bâtiment lui-même et ses principales caractéristiques architecturales et paysagères.

Est rappelée la liste des rubriques au titre des ICPE concernées par la demande d'autorisation d'exploiter ce bâtiment, en précisant qu'aucune d'entre elles ne concerne des produits dangereux et que celle se rapportant à des entrepôts frigorifiques (rubrique 1511) est limitée à 4900m³, soit environ 10% de la surface de l'entrepôt.

La description du projet est faite avec le parti architectural sur la façade Est coté Boulevard, le projet paysager, les choix des matériaux et des couleurs, la démarche environnementale vis-à-vis du référentiel BREEAM (niveau de performance visé : « very good »).

Sont rappelés les points participant à une démarche environnementale, notamment :

- la présence future du photovoltaïque en toiture (le choix du système sera fonction des textes législatifs en cours d'élaboration, pour notamment une auto-consommation collective ; en cours d'étude, il fera l'objet d'un permis de construire complémentaire),
- la gestion des eaux pluviales, son recyclage
- accord de principe pour l'étude d'une connexion au futur réseau de chaleur (2021) dont les études opérationnelles sont en cours
- parking vélos couverts, bornes de recharge électriques.

Les différents impacts du projet sont décrits :

- l'emploi
- les aspects financiers
- les flux des véhicules et des poids lourds
- les eaux pluviales
- le bruit

3/ QUESTIONS / REPONSES

La parole est donnée au public présent dans la salle.

Question 1

Une personne membre d'une association ayant demandé la réunion publique (*Un œil sur Villemur, Et Pourquoi pas, Parti de Gauche 81, St Sulpice Active et citoyenne, Groupe France Insoumise Couffouleux et St Sulpice, GAT EELV Lavaur-Graulhet*) prend la parole :

- Le choix de cette localisation pour un bâtiment logistique est-il approprié alors qu'il est situé à 35 km de l'axe Paris-Toulouse et que d'autres sites, comme celui des Montbartier à Montauban (450ha) sont directement situés sur cet axe?
- la corrélation qui est faite entre la mécanisation des activités logistiques et le nombre d'emplois créés
- la performance énergétique du bâtiment : pourquoi le photovoltaïque fera-t-il l'objet d'un second permis et n'a pas été prévu dès le permis initial ? la charpente a-t-elle dimensionnée pour pouvoir accueillir le poids de ces panneaux ?
- des imprécisions et des doutes sur le flux généré par l'activité : vous justifiez le chiffre estimé de 250PL/j par l'application de calcul de ratios qui seraient communément utilisés par les bureaux d'étude spécialisés mais les sources ne sont pas citées ni dans le dossier, ni dans la présentation faite aujourd'hui. Il est énoncé 250PL/j : est-ce sur un seul sens ? sur 2 sens confondus ?
- Il a été fait référence à une étude réalisée par un BET spécialisé en 2013, dans le cadre de la création de la ZAC, sur les trafics théoriques générés par la ZAC, établis sur la base d'hypothèses sur la destination des futures parcelles :

pour les parcelles A1 et A2 il s'agissait d'« activités industrielles logistiques embranchées fer », alors qu'aujourd'hui la réalité est différente.

-Il en est de même dans la concordance entre les hypothèses émises dans l'étude d'impact sur les flux pendulaires, et les flux annoncés pour ce projet avec un trafic de pointe entre 5h et 7h et entre 20h et 22h.

L'étude d'impact réalisée en 2013 ne correspond pas à l'impact réel du projet.

Réponse de M.Jedelé

L'évaluation du trafic de la ZAC a été réalisée en fonction de la programmation de la ZAC. L'estimation du trafic du projet est cohérent avec cette évaluation. Il s'agit d'une estimation, pas un engagement, ce sera peut être moins ou plus.

Ce sont des chiffres estimatifs, basés sur des ratios de projets équivalents et des bases quantitatives.

En tant que professionnels ce chiffre n'a pas été minimisé.

Mme Zuili : Vous pourriez préciser les sources sur lesquelles sont établis ces ratios ?

Réponse de M.Jedelé :

Biensur. Elles seront communiquées lors de la synthèse des observations, à la fin de l'enquête.

Personne 1 : Ce n'est pas tant l'évaluation des flux du projet qui est remise en cause mais plutôt l'évaluation du trafic à l'échelle de la ZAC qui s'est appuyée sur une destination future des parcelles qui ne correspond plus à la réalité d'aujourd'hui. Dans les hypothèses de calcul du trafic de la ZAC, il n'a pas jamais été question d'un projet de cette envergure.

M.Chorro est invité à apporter des précisions sur les hypothèses.

Il indique que 2 niveaux d'étude ont été faites pour la ZAC (en véhicules/jour et en TMJA) et ont permis de dimensionner les voiries, les rond points, mais aussi les études de bruit, la pollution de l'air vis-à-vis des habitations existantes situées à proximité des infrastructures de la ZAC. Les surfaces d'activités industrielles et plateformes logistiques à valeur ajoutée dans cette étude représentent 77ha de la ZAC, avec un pourcentage d'abaissement du trafic lié à la présence potentielle d'embranché fer. Cette possibilité a après de nombreuses discussions été gelée, en indiquant qu'elle serait soumise à un accord des élus du Syndicat Mixte selon la présentation de projets industriels qui souhaiteraient fonctionner avec l'embranché fer.

M.Jedelé Sur la question du photovoltaïque, au départ de la conception du projet étaient envisagés des panneaux photovoltaïques en toiture et en parking (ombrières) destinés à une production d'énergie réinvestie dans le réseau, cela s'intégrant dans des procédures d'appels d'offres organisés par l'Etat.

Aujourd'hui des discussions sont en cours au niveau de la Commission de Régulation de l'Energie ; elles influenceront sur le type de solutions qui sera adopté ici. Le projet intégrera bien du photovoltaïque, et cela fera l'objet d'une demande d'autorisation modificative ultérieure.

Concernant une corrélation entre mécanisation et emplois, il y a lieu de ne pas les opposer mais plutôt de les considérer comme complémentaires. Dans le domaine du e-commerce il y a une très forte complémentarité et densité d'emplois entre les deux.

M.Chorro La mécanisation ne détruit pas d'emplois, elle est là pour aider la personne pas pour la remplacer.

Concernant l'embranché fer, ce type de projet n'est plus pertinent aujourd'hui ; il faut raisonner en combinant différents types de transport (maritime, fer, route). Le site de Monbartier ne comporte à ma connaissance aucun bâtiment embranché fer.

Question 2 : Mme Fanou MENA

Une remarque préliminaire : l'étude de trafic de la ZAC annonçait 300PL/jours. Le projet estime son trafic à 250PL/jours. Reste donc pour l'ensemble de toutes les autres activités de la ZAC un reliquat de 50PL/jours seulement.

Question : qui sera chargé de trouver les prochains locataires quand les premiers partiront ? Est-ce la Collectivité comme vous l'avez indiqué dans la présentation ?

Réponse de M.Jedélé :

C'est la société TERRA2, non pas la Collectivité je me suis mal exprimé. La Collectivité subirait les conséquences d'un bâtiment vide mais c'est bien notre société qui aura la charge de trouver de nouveaux locataires.

Réponse de M.Chorro

Dans l'étude de trafic de la ZAC , ce sont des chiffres énoncés en unités TMJA , qu'il y a lieu de convertir en PL/jour. 300 poids lourds TMJA équivaut en effet à une fourchette de 250 et 380 PL/jours réel . Cela offre un potentiel de 100 à 120PL/jour pour les autres activités de la ZAC .

Nous nous sommes engagés pour qu'il n'y ait qu'une seule plateforme de cette nature en logistique industrielle et dans le contrat passé avec la société il n'y en aura qu'une seule .

Question 3 : Mme Fanou MENA

Le projet TERRA 2 est un entrepôt logistique destiné à stocker des « *biens d'équipement ou de la grande distribution* ». Or un accord de partenariat sur les orientations de développement de la ZAC a été signé en 2015 par la commune de St Sulpice, la Communauté de communes Tarn Agout et le SPLA stipulant le refus d'implanter une plateforme logistique non rattachée à une activité industrielle . Aujourd'hui le projet n'est pas rattachée à une production industrielle.

Qu'en est il sur le respect de cet engagement ?.

(...)

Bernand Cordier Parti de Gauche 81

Deux remarques en préambule à la question :

-La certification BREEAM serait, selon le site Batiweb, moins exigeante en terme de performance énergétique que la certification HQE ; on peut s'interroger sur la raison de ce choix.

-des doutes sur les affirmations annoncées en terme d'emplois créés et sur la qualité des emplois créés .

-La nature du projet entre en contradiction avec l'enjeu de réchauffement climatique et de la lutte pour l'abaissement des émissions des gaz à effet de serre. Est évoquée l'alarme donnée en début de semaine par le nouveau rapport du Giec - COP21 . Le projet est à l'opposé de ces préconisations : en matière d'énergie avec le trafic généré par l'activité logistique et les centaines de poids lourds qui augmenteront le réchauffement climatique et l'émission de GES ; en matière de gestion des sols, l'imperméabilisation des sols (parcelle de 16ha dont 80% des sols seront imperméabilisés) ; en matière du système d'industrie avec la pérennisation du système existant et la provenance de marchandises venant d'Asie ou de l'autre bout du monde, sans lien avec l'économie locale, et en contradiction avec les engagements pris par les collectivités à ce sujet .

Appelle à exprimer son opinion et a donner un avis négatif sur le projet.

Réponse de M.Jedélé :

On entre ici dans un autre débat, qui est politique. On est ici dans le cadre d'une enquête publique , dans un processus réglementaire pour construire un immeuble. Il s'agit pour nous de se conformer à ce cadre réglementaire, très contraignant . Des élus ont fait des choix . Nous ne sommes plus dans le sujet de l'enquête.

Bernand Cordier Parti de Gauche 81

Si car une enquête publique s'intéresse à l'utilité d'un projet par rapport à l'intérêt général.

Réponse de M.Jedélé :

Ces questions sont à débattre avec les élus.

Question de Mme MENA

Relance la question adressée au SMIX sur le respect des accords de partenariat évoqué avant, présenté en conseil communautaire et au conseil municipal de St Sulpice.

Réponse de M.Bonhomme, Président de la CC Tarn Agout

Le projet est conforme a ce qui avait été arrêté initialement en terme de ratios d'emploi. C'est la raison pour laquelle le SMIX a consenti à ce projet.

Il n'y aura pas de deuxième projet de ce type.

Bernand Cordier

Redemande une réponse sur la norme BREEAM qui a été retenue et la qualité des emplois créés

Réponse de M.Jedelé

Entre les qualifications BREEAM et HQE il n'y en a pas une plus souple que l'autre. Tout dépend du niveau visé. Est ici visé le niveau supérieur de la classification (very good) et même au-delà avec la mise en place du photovoltaïque. Eric Gagnière rajoute que les investisseurs demandent des bâtiments certifiés BREEAM, et non plus HQE

Concernant l'isolation thermique du bâtiment les besoins en chauffage de ce type de bâtiment sont très limités. Ils sont chauffés uniquement dans des cas extrêmes, où le bâtiment serait vide, par rapport au fonctionnement du système de sprinklers.

Concernant le jugement de valeur sur la qualité des emplois créés, il ne s'agit effectivement pas d'emplois très hautement qualifiés mais plutôt faiblement ou moyennement qualifiés. Ramené au territoire dans lequel le projet s'insère, c'est un débat qui ne nous appartient pas.

M. Chorro rappelle qu'il avait été fait la critique lors de réunions publiques à l'époque de la création de la ZAC où il était question sur la ZAC d'activités aéronautiques, électroniques ou autres que les emplois créés étaient trop qualifiés.

Hélène DELALANDE

Elle fait observer le fort décalage entre les visées vertes environnementales du projet de ZAC et le projet de Terra2. Elle pose la question sur les dispositions prévues par rapport à la pollution lumineuse du projet pour les riverains et le milieu naturel

Réponse de M.Jedelé

Le sujet sera attentivement traité. Un niveau d'éclairage minimum est obligatoire pour l'extérieur pour des raisons de sécurité. La façade la plus éclairée sera celle des quais et des aires de manoeuvre, perpendiculaire au boulevard. Ce sujet sera traité en prenant en compte la réglementation.

L'éclairage du projet devra répondre aux exigences définies dans le cahier des charges de la ZAC.

Sylvain.. (?) membre d'une association ayant demandé la réunion publique

L'étude d'impact indique un trafic de 250 poids lourds par jour et en page 104 est indiqué 250 camions effectuant une rotation, c'est-à-dire un aller et un retour soit 500 PL/jour.

Réponse de M.Jedelé

Les valeurs exprimées dans le dossier sont toujours des valeurs par sens de circulation.

Habitant de Roqueserrière,

Quel va être l'impact du projet sur la destination des futures implantations dans la ZAC, quel dynamisme va-t-il entraîner au niveau des zones de bureaux, commerces, loisirs prévues? ou bien va-t-il condamner la ZAC à une dimension économique restreinte à de la logistique?

Réponse de M.Chorro

Il rappelle la vocation métropolitaine de cette ZAC et les principaux points du programme de la ZAC (activités industrielles et logistiques, bureaux, pôle de services, loisirs et commerces, agriculture,..). Il informe de l'arrivée d'une aire de service auto-routière en juin 2019 avec une station de distribution de carburant, 2 restaurants, des parkings,...

Habitant de Buzet-sur-Tarn

Reste sceptique sur les hypothèses d'itinéraires qui seront empruntés par les PL. Ils emprunteront la RD630 qui est gratuite.

Insiste sur l'impact du nombre de PL induit par le projet et les conséquences sur la fluidité du trafic sur l'autoroute.

Alain GERONE, riverain de la ZAC

Estime le trafic comme étant acceptable au niveau des nuisances sonores. Il apprécie la création des espaces verts et des jardins qui ont été mis en place.

Il appelle à comparer les inconvénients de la zone avec ceux qui auraient émané du projet datant de plusieurs années qui destinait à l'époque la zone à la construction de 200 maisons.

Question de Céline FERRAND habitante au domaine de Bellevigne

Actuellement le trafic routier généré par la ZAC induit des nuisances sonores très significatives (il lui est notamment impossible de dormir les fenêtres ouvertes). Dès lors, serait-il possible d'envisager la construction d'un mur anti-bruit pour protéger les riverains ? Qu'en est-il de la pollution de l'air générée par le trafic ?

Réponse de M.Chorro

Concernant les nuisances sonores liées à cette déviation, la vitesse autorisée a été limitée à 50km/h mais cette limite n'est pas toujours respectée . Une réflexion est menée en ce sens, comme la mise en place d'un radar de contrôle

Sont rappelés les chiffres du trafic VL et PL qui traversait le centre-ville de St Sulpice avant la création de l'échangeur de la ZAC .

Des prescriptions ont été édictées dans les arrêtés autorisant la zone .Elles concernent les niveaux de bruit, de la qualité de l'air, du trafic, de la qualité de l'eau. Dans ce cadre, des capteurs sont en cours d'installation et vont être opérationnels fin premier trimestre 2019 pour suivre tous ces paramètres. En cas de dépassement, des études seront demandées à un bureau d'études et si cela s'avère nécessaire des investissements seront engagés.

Agnès GACHE Habitant de Buzet-sur-Tarn

Riverain de la D630 coté Buzet, se plaint du trafic induit par la création de la ZAC et des nuisances sonores.

Pas de mesures de bruit dans le dossier au niveau de Buzet, qui va subir les incidences de l'augmentation du trafic

Le dossier indique une hausse du trafic au niveau de l'échangeur de 42% sans la ZAC et de +78% avec la ZAC ;

1^e question : Le projet Terra2 est-il un entrepôt ou bien une plateforme logistique – dans laquelle les marchandises transitent en permanence ?

Réponse de M. Jédelé : Le bâtiment n'est pas une messagerie, dans lequel les marchandises entrent et ressortent dans les 24h et qui génèrent beaucoup de trafic. La configuration d'un bâtiment de ce type d'activités est très étroite , utilisée uniquement dans la journée. Ce n'est pas du tout ce type d'activités prévu ici

2^e question : Sur l'incidence du trafic généré par le projet au niveau de la RD630, des contacts ont-ils été pris pour mettre en place des dispositifs de réduction du bruit de type mur anti-bruit ou merlons ?

Réponse de M. Jédelé : le projet est situé sur un terrain et entre dans un cadre réglementaire qui sera respecté autour du bâtiment. On est là en dehors du cadre de l'enquête publique. Cette question relève des incidences de la ZAC et non pas du projet Terra2 .

Alain LASSALLE, représentant du groupe St Sulpice Active et citoyenne

Pour un projet plus vertueux et en phase avec la transition écologique

Question : L'arrivée de cette plateforme logistique qui va vraisemblablement s'orienter vers le e-commerce va-t-elle avoir une incidence sur le reste de la ZAC, va-t-elle faciliter la commercialisation du reste de la ZAC ?

Réponse de M. Jédelé : Le démarrage de la zone par une grosse implantation est positive et souhaitable, elle permet « d'amorcer la pompe » et entre dans le processus classique de commercialisation.

Le coté paysager de la zone est extrêmement important et participera à sa pérennité . La taille de l'opération demandera du temps pour sa réalisation et la diversification des activités sur la zone est un atout.

Réponse de M.Chorro : Une dynamique est déjà enclenchée, des contacts avec une entreprise agroalimentaire sont en cours.

Mme Zuili clotûre la réunion vers 22h en remerciant les participants et rappelle au public la possibilité de s'exprimer sur les registres, par courrier ou par internet via l'adresse mail dédié à l'enquête ainsi que la date de la prochaine permanence.

Le 13 octobre 2018

Isabelle Zuili