

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) (ICPE)

Document 3/3

C- Conclusions 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

CONCLUSIONS RELATIVES A LA DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Sommaire

I - Rappel du cadre et de l'objet de l'enquête 3

II- Rappel du déroulement de l'enquête5

III- Avis motivé7

IV- Conclusions 13

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

La présente enquête publique 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) .

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 industrielles, 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 respectivement 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 204m² 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 703m² de surface de plancher. Il sera composé d'un bâtiment d'entreposage composé de la juxtaposition de 6 cellules : 5 cellules d'environ 12 000m² chacune environ et d'une cellule de 6018m² soit 65 865 m².

Les dimensions générales du bâtiment sont de 533mètres 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 (1480m² sur 2 étages au Nord de l'entrepôt et 973m² sur un étage à l'Ouest)
- Un poste de garde (120m²)
- Un local TGBT et TRANSFO
- Un local sprinkler et ses cuves de sprinklage d'environ 558m³.

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 851m²
- Des espaces verts arborés représentant environ 25% de la surface du terrain (39648m²) et comprenant notamment un ensemble de noues paysagères destinés 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 000m², 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 respectivement sur la demande de permis de construire relative à la construction de cet entrepôt.

Rappel du contexte règlementaire 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 règlementaires 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.

Sur le plan formel, concernant le dossier d'enquête environnementale, un sommaire général aurait permis une lecture plus aisée du dossier.

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^{er} 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.

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, 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.

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^e 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, Roqueserièrre et Azas n'ont pas émis d'avis dans le délai imparti.

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.

II-1- Opportunité du choix du site

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 réglementaires des PLU des communes de Buzet-sur-Tarn et St Sulpice-la-Pointe sur lesquelles il vient s'implanter.

II.2- Prévention des nuisances

II.3.1- 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 m2) 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 (77750m2 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 particuliers 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.

II.3.2- Les nuisances sonores

Les sources sonores dues à l'activité sont principalement le trafic des camions de livraison .

Les principales sources sonores identifiées sur le terrain sont celles liées à la circulation sur l'autoroute A68 et les axes voisins, ainsi que partiellement la voie ferrée.

Le terrain est séparé actuellement des quartiers d'habitations existants par la voie principale de desserte de la ZAC . Il est prévu dans le plan d'aménagement de la ZAC que des bâtiments tertiaires seront construits le long de cet axe et joueront un effet de masque entre les futures activités industrielles et les maisons existantes .

Les nuisances sonores liées au fonctionnement de l'installation ainsi qu'au trafic routier lié à l'exploitation seront règlementées 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 notamment de celles édictées dans le cadre de l'arrêté préfectoral d'autorisation .

Par ailleurs 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.

II.3.3 -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 .

II-3- Préservation de la biodiversité et prévention des pollutions

II-3-1- L'impact du projet sur la faune, la flore, les milieux naturels

L'étude d'impact réalisée en 2017 pour évaluer les impacts du projet sur la faune, la flore et le milieu naturel a conclu à la persistance d' impacts résiduels qualifiés de moyens , malgré les mesures de préservation opérées dans le cadre de la création de la ZAC.

Nous avons noté que des mesures de suivi complémentaires, notamment au niveau du Labérano , sont prévues sur le terrain de Terra2 dans le cadre de la ZAC (mesure MS1). Nous avons également relevé qu'un cahier des charges environnementales serait imposé aux entreprises intervenantes dans le cadre des travaux (mesure MGA1).

Etant donné les mesures prévues les impacts résiduels peuvent être selon nous être qualifiés d'acceptables.

Néanmoins, compte tenu que le public a signalé lors de l'enquête publique la présence de certaines espèces faunistiques sur le terrain , - dont notamment *l'Elanum Blanc* (rapace repertorié 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, , un complément d'investigations pour une mise à jour de l'étude d'impact parait nécessaire.

En effet, dans le cadre de la réalisation de la ZAC des Portes du Tarn, a été pris en date du 10 novembre 2014 un arrêté préfectoral relatif à une autorisation de dérogation vis-à-vis de l'interdiction de destruction, altération, dégradation d'aires de repos et/ou de reproduction d'espèces protégées.

La présence d'autres espèces que celles mentionnées en annexe 1 de cet arrêté nécessite, si cette présence est avérée, des investigations complémentaires. Elles permettront également de préciser leur localisation par rapport aux limites cadastrales du terrain.

II-3-2- L'impact 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 peut donc provenir principalement des eaux pluviales polluées, 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 réglementaires 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 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 .

L'étude de dangers du dossier de demande d'autorisation indique que le volume de rétention nécessaire pour un incendie de 2h est de de 2884m³, en prenant en compte une cuve sprinkler de 558m³ et une surface imperméalisée du terrain de 124 608m² (toiture et voirie). Elle précise que les dispositifs prévus permettront de contenir l'ensemble des eaux d'extinction, à savoir :

- La rétention sur 5cm sur le dallage d'une partie des cellules de stockage assurant le stockage de 1509 m³ stockés)
- Un bassin étanche des eaux pluviales de voiries situé à l'Est de la parcelle assurant le stockage de 1375 m³

Ces dispositifs ont été prévus pour permettre de contenir l'ensemble des eaux d'extinction d'incendie et prévenir en conséquence tout risque de pollution des eaux en cas d'incendie.

II-3-3- 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 bosquées 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 Vinaloie déjà construit , mais situé de l'autre coté 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.

II.4.- 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 558m3, 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 180m3/h que de la réserve incendie à l'intérieur de la parcelle de 720m3,

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/m2 (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 (7,9m²) seront augmenter pour atteindre au moins une surface de 21m² 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 prévues (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.

II.5- 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 (lanterneaux) 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, Étant 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 de la consommation énergétique que ce projet va engendrer, le recours aux énergies renouvelables nous paraît impérative,, d'autant plus nécessaire que la ZAC étant donné le contexte environnemental . Nous émettons une réserve en ce sens.(réserve n°1).

Quant à la consommation énergétique et à la quantification des émissions de CO₂ , une part importante de la réduction des GES proviendra de la flotte des camions dont le choix sera déterminant lors de l'exploitation.

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)

IV- CONCLUSIONS

Le projet de plateforme logistique présentée par la société Terra2 prévu dans la ZAC d'activités des Portes du Tarn ,est conforme à la destination de cette zone vouée à accueillir des activités mixtes, parmi lesquelles des activités industrielles auxquelles le projet de plateforme logistique peut être rattaché.

La présence d'axes routiers majeurs, la proximité de l'échangeur de l'autoroute A68 et les différents réseaux qui vont être aménagés dans le cadre de la ZAC sont adaptés à cette implantation.

L'activité économique et les emplois qu'il va générer sont des points favorables à ce projet.

Le projet répond aux dispositions réglementaires des PLU respectifs de deux communes concernées et au cahier des charges de cession des terrains de la ZAC avec une surface de plancher de 69 705m² sur un terrain de près de 16ha, une hauteur de 13,95m.

Concernant les principaux impacts du projet sur l'environnement, le trafic routier engendré par le projet avec un trafic estimé à 250 poids lourds / jour et 300 véhicules légers/jour va avoir un impact non négligeable sur la circulation mais devrait principalement être canalisé vers l'autoroute A68 pour rejoindre via l'agglomération toulousaine les principaux axes routiers nationaux. .

Les mesures prévues pour réduire les nuisances sonores et la pollution atmosphérique liées à la circulation des poids lourds, comme l'arrêt obligatoire des moteurs lors des chargements/déchargements ou la limitation de la vitesse à 30km/h, vont contribuer à atténuer ces nuisances dans l'enceinte du projet . Les nuisances sur la pollution atmosphérique vont bien sûr s'étendre au-delà ; le choix de la flotte des camions utilisés par le futur exploitant y sera déterminant.

Les niveaux de bruit qui devront être mesurés dans les premiers mois de démarrage de l'exploitation devront respecter les niveaux fixés réglementairement dans l'arrêté d'autorisation.

L'impact du projet sur la faune, la flore et les milieux naturels apparait relativement limité, compte tenu des mesures d'évitement, de réduction et compensation prescrites dans le cadre de la ZAC. Cependant, un complément d'investigation parait nécessaire en raison de la présence de certaines espèces protégées non répertoriées dans l'étude d'impact.

Les dispositifs prévus pour pallier à la pollution de l'eau tant au niveau des eaux pluviales que des eaux d'extinction d'un incendie nous paraissent adaptées à prévenir tout risque.

Les moyens de prévention et de lutte contre l'incendie devront être renforcés de façon à ce que les flux thermiques définis dans l'étude de dangers et susceptibles d'avoir des effets graves sur la santé humaine restent cantonnés dans l'enceinte de propriété.

Le traitement architectural de la façade Est du projet et les aménagements paysagers sur l'ensemble de la parcelle devraient permettre d'atténuer le caractère massif du bâtiment et une intégration du bâtiment au paysage, étant entendu que cette intégration ne sera effective que lorsque les autres bâtiments mitoyens seront construits.

Enfin, compte-tenu de la consommation énergétique que ce projet va engendrer, le recours aux énergies renouvelables notamment au photovoltaïque nous paraît nécessaire pour couvrir totalement, ou au moins en grande partie, sa propre consommation.

En outre, nous avons bien noté que la société TERRA2 sera en tant que titulaire de l'arrêté préfectoral d'exploiter, seul garant devant l'administration du respect des différentes prescriptions qui y seront édictés.

En conséquence, après l'analyse détaillée du dossier de demande d'autorisation environnementale et du dossier de permis de construire , ainsi que de l'ensemble des observations du public et des collectivités,

nous donnons un AVIS FAVORABLE à la demande de permis de construire déposée par la société TERRA2 pour la construction d'un l'entrepôt présentée sur la ZAC des Portes du Tarn sur les communes de Buzet-sur Tarn et Saint Sulpice-la Pointe,

assorti des réserves suivantes :

- **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 4 décembre 2018

Isabelle Zuili
Commissaire Enquêteur