



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)

Document 1/3

A- Rapport d'enquête

ENQUETE PUBLIQUE DU 3/09/2018 AU 19/10/2018

Enquête publique du 3 septembre 2018 au 19 octobre 2018

Isabelle ZUILLI
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**

SOMMAIRE

A- RAPPORT D'ENQUETE

A-I - OBJET DE L'ENQUETE UNIQUE

A-I-1 – PRESENTATION	3
A-I.2. CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE	3
A-I.3. NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET	3
A-I. 4. CONSTITUTION DU DOSSIER D'ENQUETE	6
LE DOSSIER D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE	6
LE DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE (SI SULPICE)	7
LE DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE (BUZET)	8

A-II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

A-II.1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	9
A-II.2. DUREE ET LIEUX DE CONSULTATION	9
A-II.3. PERMANENCES EN MAIRIE	9
A-II.4. MODALITES DE DEPOT DES OBSERVATIONS	10
A-II.5. PUBLICITE DE L'ENQUETE	10
A-II.6. REUNION PUBLIQUE	11
A-II.7. REUNIONS AVEC LES AUTORITES ADMINISTRATIVES ET LE RESPONSABLE DU PROJET	13
A-II.8. INCIDENTS	13

A-III - AVIS DES COMMUNES SUR LE PROJET

A-III.1. AVIS DE LA COMMUNE DE SAINT-SULPICE-LA-POINTE	13
A-III.2. AVIS DE LA COMMUNE DE BUZET-SUR-TARN	13

A-IV - OBSERVATIONS DU PUBLIC

A-IV.1. ANALYSE COMPTABLE DES OBSERVATIONS	14
A-IV.2. ANALYSE SYNTHETIQUE DES OBSERVATIONS	14
Thème 1 : Le projet dans le contexte de la ZAC	15
Thème 2- Le choix du site – La nature du projet	18
Thème 3- La société JMG/TERRA2 -Le montage de l'opération-Le financement	22
Thème 4-Le projet vis-à-vis des objectifs environnementaux .Impact du projet sur le climat(GES)	23
Thème 5- La gestion de l'énergie	24
Thème 6 Le trafic induit par le projet	27
Thème 7-Les nuisances sonores	33
Thème 8-L'impact sur la qualité de l'air	34
Thème 9-Les surfaces imperméabilisées- La densité	35
Thème 10- Les nuisances lumineuses	37
Thème 11- L'impact sur la faune, la flore , le milieu naturel	37
Thème 12- L'impact sur le paysage	40
Thème 13- L'emploi	41
Thème 14- La sécurité	42
Thème 15- Les dangers liés au projet	43

Liste des annexes	46
-------------------	----

A-I - OBJET DE L'ENQUETE UNIQUE

A-I-1 – PRESENTATION

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 située à la fois sur la commune de Saint-Sulpice-La-Pointe 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'envergure régionale d'une superficie de près de 200 hectares, dont 126ha commercialisables, a une vocation mixte, 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 tourisme, agriculture et à une aire de services.

Le pétitionnaire est la société TERRA2 qui agit sous forme juridique d'une S.A.S dont le siège social se situe 13 rue du Docteur Lancereaux 75008 Paris et dont le Président directeur général est M.Eric Gagnière, signataire de la demande de permis de construire et dont le Directeur Général , signataire de la demande d'autorisation environnementale est M.Jean-Michel JEDELE.

La société TERRA2 est une filiale de la société JMG PARTNERS, groupe immobilier spécialisé dans le développement de bâtiments logistiques en France.

Le dossier indique que le bâtiment projeté sera proposé en location à des professionnels de la logistique ou de l'entreposage et est destiné au stockage de « biens manufacturés de *l'industrie* et/ou de la grande distribution ». La nature des marchandises stockées et leur volume évolueront en fonction des contrats passés entre l'exploitant et ses clients, dans les limites des natures et volumes des rubriques de la nomenclature des I.C.P.E autorisées.

A-I-2 – CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

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-Pointe et de Buzet-sur-Tarn statueront respectivement sur la demande de permis de construire relative à la construction de cet entrepôt.

A-I.3. NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

Le projet est implanté sur un terrain de 164 204m² dans la zone d'activités « Les Portes du Tarn » .

Cette zone d'activités de 198ha située à cheval entre le Tarn et la Haute Garonne a été créée en 2012 et a fait l'objet d'un arrêté interpréfectoral de déclaration d'utilité publique le 13 mars 2014. Cette zone d'activités à vocation régionale est vouée à accueillir des activités principalement industrielles, mais également des activités de loisirs, services et commerces, des activités de tourisme tournées vers l'activité vinicole, des bureaux, des activités agricoles ainsi qu'une aire de services.

Desservie directement par la création d'un échangeur sur l'autoroute A68 la reliant à la métropole toulousaine , elle comporte des infrastructures routières , une possibilité d'un embranchement ferroviaire, de vastes espaces paysagers. Elle a la particularité d'afficher une ambition d'écologie industrielle, « alliant performance économique et respect de l'environnement ».

Le projet se situe en partie centrale de cette zone d'activités, en bordure de l'axe routier principal (RD630), sur les parcelles D1, D2, D3 destinées dans le programme de la ZAC à des « activités industrielles ».

Les dimensions du bâtiment sont de 533mètres de long et 125 mètres de large, hauteur : 13.95m. Sa surface totale de plancher est de 69 703m2 dont 67 130m2 d'entrepôt et 2573m2 de bureaux.

Le bâtiment comprendra :

- 5 cellules de près de 12 000m2 et d'une cellule de 6018m2.
- Un local technique destiné à la chaufferie
- 3 locaux de charge de batterie
- Des bureaux et locaux sociaux (1480m2 en R+2 et 973m2 au R+1)
- 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 parkings 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 représentant environ 25% de la surface du terrain (39648m2).

Le bâtiment est destiné à être proposé en location à des professionnels de la logistique ou de l'entreposage de produits de la grande distribution ou /et de grande consommation. L'activité qui sera exercée dans le bâtiment n'est pas précisée dans le dossier.

Les produits et les emballages stockés pour lesquels la demande d'autorisation est déposée sont composés de :

- combustibles solides : bois, papiers, carton,...
- non combustibles : verre, métal,...
- liquides non inflammables ; boissons non alcoolisées, eau, produits lessiviels,...

Le dossier indique pour les rubriques de la nomenclature ICPE :

« les tonnages ou volumes indiqués dans la demande sont les plus majorants. Ils sont destinés à couvrir les différentes éventualités de stockage dans ces bâtiments. **Le cumul de ces volumes n'est donc pas réaliste par rapport à un cas concret qui dépendra de la nature des marchandises stockées.** En effet, le classement indiqué est destiné à couvrir différents scénarios de stockage. »

Sur cette base, la demande d'autorisation d'exploiter présentée par la société SAS TERRA2 concerne les rubriques de la nomenclature des ICPE suivantes :

n° Rubrique ICPE	Désignation de l'activité	Volume de l'activité	Classement (rayon d'affichage)	seuil autorisation
ACTIVITES SOUMISES A AUTORISATION				
1510.1	Entrepôts couverts (stockage de matières oi produits combustibles en quantité suoérieure à 500t dans des)	902 350 m3	Autorisation (1 km)	> à 300 000 m3
1530.1	Papiers, cartons ou matériaux combustibles analogues, y compris les produits finis conditionnés (dépot de)	275 000 m3	Autorisation (1 km)	> à 50 000 m3
1532.1	Bois ou matériaux combustibles analogues y compris les produits finis conditionnés et les produits ou déchets répondant à la définition de la biomasse et visés par la rubrique 29410-A, ne elevant pas de la rubrique 1531 (stockage de), à l'exception des ERP	275 000 m3	Autorisation (1 km)	> à 50 000 m3
2662.1	Polymères stockage de matières plastiques, caoutchoucs, élastomères, résines et adhésifs synthétiques)	275 000 m3	Autorisation (2 km)	> à 40 000 m3
2663.1.a	Stockage de Pneumatiques et produits dont 50% au moins de la masse totale unitaire est composée de polymères (matières plastiques, caoutchoucs, élastomères, résines et adhésifs syntétiques) à l'état alvéolaire ou expansé tels que mousse de latex, de polyuréthane, de polystyrène,...	275 000 m3 (volume de stockage indiqué par FLUMILOG*)	Autorisation (2 km)	> à 45 000 m3
2663.2.a	Stockage de Pneumatiques et produits dont 50% au moins de la masse totale unitaire est composée de polymères (matières plastiques, caoutchoucs, élastomères, résines et adhésifs syntétiques) dans les autres cas et pour les pneumatiques	275 000 m3 (volume de stockage indiqué par FLUMILOG*)	Autorisation (2 km)	> à 80 000 m3
ACTIVITES SOUMISES A DECLARATION				
2910	Combustion à l'exception des installations visées par les rubriques 2770 et 2771			
	Lorsque l'installation consomme exclusivement, seuls ou en mélange, du gaz naturel, des gaz de pétrole liquéfiés, du fioul domestique, du charbon, des fiouls lourds, de la biomasse telle que définie au a) ou au b)i) ou au b)iv) de la définition de déchets au sens de l'article L541-4-3 du code de l'environnement, à l'exclusion des installations visées par d'autres rubriques de la nomenclature pour lesquelles la combustion participe à la fusion, la cuisson ou au traitement, en mélange avec les gaz de biomasse, des produits connexes de scierie issus du b)v) de la définition de biomasse ou lorsque la biomasse est issue de combustion, des matières entrantes, si la puissance thermique nominale de l'installation est supérieure à 2MW, mais inférieure à 20MW	chaufferie gaz d'une puissance de 5MW	Déclaration soumis à contrôle périodique (DC)	2MW> P> 20MW
2925	Ateliers de charge d'accumulateurs			
	Puissance maximale se courant continu utilisable pour cette opération	3 locaux de charge de 150KW/local soit 450KW au total	Déclaration	> à 50KW
LOI SUR L'EAU				
2.1.5.0	Rejets d'eaux pluviales	pas d'infiltration	N.C	
3.2.3.0	Plans 'eau permanent ou non, dont la superfie	bassin de rétention d'une surface de 0,2ha	Déclaration	0,1ha > S > 3ha
* L'exploitant n'étant pas connu, l'entrepôt est construit en blanc. Afin de pouvoir satisfaire les besoins des futurs locataires, les quantités indiquées pour chaque rubriques correspondent aux volumes de stockage maximal que peuvent contenir les cellules.				

Le dossier indique que les effectifs du personnel sont de 250 à 350 personnes (100 à 150 personnes dans les bureaux et 150 à 200 personnes dans les entrepôts). La plage horaire de fonctionnement est de 5h à 22h pendant 6 jours sur 7.

Conformité du projet avec les documents d'urbanisme

Le dossier indique que le projet est en conformité avec le PLU de Buzet et St Sulpice. Le détail de sa conformité aux différents articles du règlement de la zone AUX1 dans laquelle il se situe est présenté dans le dossier d'enquête.

Situation du projet par rapport aux périmètre d'inventaire et aux périmètres réglementaires

Le dossier indique que le terrain n'est pas inscrit dans l'emprise des périmètres de protection de zones naturelles, type ZNIEFF, ni ZICO et ne se situe pas au sein d'une zone Natura 2000. Il ne se situe pas dans l'emprise d'un site faisant l'objet d'un arrêté de biotope, ni de zones humides.

A-I. 4. CONSTITUTION DU DOSSIER D'ENQUETE

Le dossier d'enquête publique comportait les pièces suivantes :

A- Le dossier de demande d'autorisation environnementale

0-.Documents relatifs à la procédure

- Liste des pièces du dossier de demande d'autorisation environnementale
- AU1 :Plan de situation du projet – échelle : 1/25 000
- AU2 : Justification de la maîtrise foncière
Attestation du directeur général de la SPLA81 « Les portes du Tarn » autorisant la société TERRA 2 à déposer un permis de construire et d'ICPE sur les parcelles D1, D2, D3 dans la AZC
- AU3 : Prestation de l'établissement et description des activités avec notamment la description des dispositions prises dans le projet au regard des prescriptions de l'arrêté du 11 avril 2017
- AU4 : Régime juridique – Classement des installations dans la nomenclature des ICPE
- AU 5 : Eléments graphiques (plans ou cartes utiles à la compréhension du projet) format A3
Plan de masse
Plan de masse paysager
Plan des niveaux
Plan de coupe
Plan de principe en simple quai
Façades
Plan de toiture
Tableau des surfaces
Perspectives du projet
- AU6 : Note de présentation non technique du projet (10 pages)
- AU7-1 : Résumé non technique de l'étude d'impact (26 pages)
- AU7-2 : Etude d'impact –(Bureau Véritas Exploitation)-version rev1 Mars 2018 (147 pages)
- AU8 : Capacités techniques et financières (3 pages)
- AU9 : Plan d'ensemble
Plan d'environnement – éch : 1/2000e
Plan de masse -ech 1/750°
- AU10-1 : Résumé non technique de l'étude de dangers (9 pages)
- AU10-2 : Etude de dangers (110 pages)
- AU11: Avis du propriétaire et des mairies sur la remise en état du site

ANNEXES

Annexe 1 : Récépissé de dépôt du permis de construire

Annexe 2 : Documents d'urbanisme

Annexe 3 : Etudes paysagères -

Annexe 4 : Note Mutabilis – (notice paysagère)

Annexe 5 : Rapport acoustique – 16 pages (Bureau Véritas Exploitation Montpellier en date du 22/06/2017)

Annexe 6 : Notes de calculs FLUMILOG : Flux thermiques Détermination des distances d'effets – 12/10/2107

- Annexe 7 : Etude de trafic de la ZAC Portes du Tarn – cabinet ITER – version du 06/05/2013
 Annexe 8 : Etude Air – BURGEAP Volet « Air et santé » dans le cadre de la création de la ZAC « Les Portes du Tarn » - 15/03/2013 (170 pages)
 Annexe 9 : Etude Faune et flore – Etude d'impact -Volet Milieu naturel, flore et faune Prjet de plateforme logistique sur la ZAC des Portes du Tarn– auteur : Cabinet BIOTOPE – octobre 2017 (120 pages)
 Annexe 10 : Coût des équipements de sécurité
 Annexe 11 : Notice de gestion de l'eau, notes de calcul et plan des réseaux
 Annexe 12 : Etude du risque Foudre – Analyse du risque Foudre sur les structures de l'ent.Bâtiment logistique 81370 St Sulpice- Bureau Véritas Exploitation -22/06/2017
 Annexe 13 : Modélisation Explosion chaufferie -Bureau Véritas service Risques industriels -9/08/2017
 Annexe 14 : Etude de dispersion de fumées toxiques --Bureau Véritas service Risques industriels -10/08/2017- Bureau Véritas service Risques industriels -9/09/2017
 Annexe 15 : Dossier Loi sur l'Eau (arrêté interdépartemental Loi sur l'Eau relatif à la ZAC des Portes du Tarn en date du 27/03/2014)
 Annexe 16 : Programme environnemental- cabinet ADDENDA – 27/10/2017
 Annexe 17 : Suivi écologique – cabinet BIOTOPE Midi Pyrénées -Avancement des mesures et suivis environnementaux sur 2017

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

B- Le dossier de demande de permis de construire déposé à la mairie de Saint Sulpice La Pointe PC n° 08127117A0121 déposé le 22/11/2017 à la mairie de Saint Sulpice

1-Pièces écrites et graphiques

- Formulaire Cerfa
- Bordereau de dépôt des pièces
- Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions
- Récépissé du dépôt du dossier de PC en mairie de St Sulpice daté du 22/11/2017
- Courrier de la DREAL (unité dép.Tarn Aveyron Subdivision Risques accidentels) du 27/12/2017 adressé à la mairie de St Sulpice
- Courrier de l'ARS du 12/01/2018 adressé à la DREAL dans le cadre de l'examen préalable d'Autorisation Environnementale
- Courrier de la DRAC du 12/01/2018 adressé à la mairie de St Sulpice (archéologie préventive)
- Courrier du SDIS Tarn en date du 22/12/20108 adressé à la mairie de St Sulpice

PC16.1 – Attestation de prise en compte de la réglementation thermique

Etude de faisabilité des approvisionnements en énergie

PC25 – Justificatif du dépôt de demande d'autorisation ICPE en date du 06/12/2017

PC30- Cahier des charges de cession ou location de terrains (CCCT) du 17/10/20104

Avenant au CCCT en date du 20/10/20107

Note de dimensionnement Ouvrages Rétention et Evacuation EP-Voirie Est – 09/2017

AU 7.1 Résumé non technique de l'étude d'impact et AU 7.2 Etude d'impact (Bureau Véritas Exploitation) -version rev1 Mars 2018

2-Pièces graphiques

- Grands formats

PC02a – Plan de masse-Paysager – (ech :1/500)

PC02b – Plan de masse – Réseaux- (ech :1/500^e)

PC02c – Plan d'implantation- (ech :1/500^e)

PC03 – Plan en coupe du terrain et de la construction (1/200 – ech :1/500^e)

PC05a –Plan des façades

PC05b- Plan des façades-Plan des toitures

Annexe Plan des niveaux (ech :1/500^e)

3-Notice de présentation (format A3)

PC01a - Plan de situation (ech : 1/25 000)

- PC01b – Plan de situation ZAC Portes du Tarn
 PC04 – Notice de présentation (2 pages)
 PC04 – Notice paysagère (3 pages)
 PC04 –Fiche matériaux
 PC04 –Clôtures-Entrées-Détail emplacement des 2 roues (2 pages)
 -Tableau de conformité PLU
 -Tableau des surfaces
 -Plan Masse (réduit au format A3)
 -Façades (réduit au format A3)
 -Coupes (réduit au format A3)
 PC06 – Insertion paysagère (6 pages)
 PC07 – Photographies proches
 PC08 – Photographies lointaines
 -Plan de superposition du projet sur le plan cadastral

Note de la société TERRA2 en date du 01/08/2017 adressée à l'Unité Départementale Tarn Aveyron comprenant ::

- Liste des textes législatifs et réglementaires qui régissent l'enquête publique
- Insertion de l'enquête dans la procédure administrative (schéma synoptique)
- L'indication selon laquelle aucune concertation ni débat public n'a eu lieu

Et en annexe les documents suivants :

- Courriel de la préfecture en date du 13/7/18 et 27/7/2018
- Courrier de la préfecture du 04/07/2017 relatif à l'examen au cas par cas pour soumettre le dossier à évaluation environnementale
- Information sur l'absence d'avis de l'autorité environnementale en date du 09/05/2018

Les avis des services lors de l'instruction de l'autorisation environnementale suivants:

1/Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS) en date du 12/01/2018 :

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.

2/Avis de la DDT Service eau, risques environnement et sécurité en date du 18/12/2017

Rejet qualitatif dans le réseau public conforme à l'arrêté interdépartemental d'autorisation de la ZAC des Portes du Tarn du 27/03/2017

3/Avis de l'Institut de l'Origine et le la qualité (INAO) du 27/12/2017

Pas de remarque

4/Avis des sapeurs pompiers (SDIS TARN) en date du 03/01/2018

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 (organes de coupure, vérification périodique,...)et aux moyens de secours (volume disponible pour les sapeurs pompiers de 960m3 d'eau et volume identique en recueil des eaux polluées.

5/Avis de l'ARS en date du 12/01/2018

C/Le dossier de demande de permis de construire déposé à la mairie de BUZET-SUR-TARN

PC n° 031094-17-Z0045 déposé le 23/11/2017 à la mairie de Buzet

Composé des mêmes pièces que listées ci-dessus , à l'exception des pièces suivantes (courriers et avis):

- Courrier de la DREAL (unité dép.Tarn Aveyron Subdivision Risques accidentels) du 27/12/2017 adressé à la CC VAL AIGO service instructeur
- Courrier de la CC VAL AIGO service instructeur à la DRAC Midi Pyrénées pour demande d'avis et réponse de la DRAC du 12/01/2018 : pas de prescriptions au titre de l'archéologie préventive
- Courrier de la CC VAL AIGO au SDIS Haute Garonne et réponse du SDIS par mail en date du 22/02/2018
- Courrier de Terra 2 en date du 9/01/2018 à la mairie de Buzet pour production de pièces complémentaires du PC

A-II - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

A-II.1. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Madame Isabelle ZUILLI, 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.

A-II.2. Arrêté de mise à l'enquête publique et arrêté de prolongation de l'enquête

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**.

Ces arrêtés figurent en annexe n°1 du présent rapport.

A.II.3- LIEUX DE CONSULTATION DU DOSSIER D'ENQUETE

Pendant cette période, 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.

Incident

Une interruption de l'accès par internet au dossier d'enquête les 6 et 7 octobre 2018 a été signalée par le public à la Préfecture du Tarn.

La Préfecture du Tarn a répondu de la façon suivante :

« Cela fait suite à un paramétrage informatique de la mise en ligne de ces documents correspondant à la période initiale de l'enquête publique soit du 3 septembre au 5 octobre 2018. Ce paramétrage n'a pas été modifié à la suite de la prolongation de l'enquête publique jusqu'au 19 octobre.

Cet incident, bien que regrettable, reste d'une portée limitée d'autant que les documents ont été rapidement remis à la disposition du public sur le site internet de la préfecture.

Quoi qu'il en soit, la dématérialisation des enquêtes publiques ne se substitue pas au volet "présentiel" de ces procédures d'information et de participation du public, ni à l'utilité d'un dossier sur support papier.

De plus, au vu du nombre des observations, certaines très détaillées avec mention des pages du dossier, il n'apparaît pas, encore une fois, qu'il y ait eu une entrave à l'expression de ceux et celles qui voulaient faire connaître leurs avis sur votre projet. » - M. Emmanuel Brugier, Service de coordination des politiques publiques et de l'appui territorial, Bureau de l'Environnement et des Affaires Foncières, Préfecture du Tarn

A-II.3. PERMANENCES EN MAIRIE

Conformément aux dispositions prévues dans l'arrêté interpréfectoral du 6 août 2018 prescrivant l'ouverture de l'enquête, 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
- à la mairie de Buzet-sur-Tarn :
 - Mardi 11 septembre 2018 de 14h à 17h
 - Mercredi 26 septembre 2018 de 14h à 17h.

Conformément aux dispositions prévues dans l'arrêté interpréfectoral du 1^{er} octobre 2018 prescrivant la prolongation de la durée de l'enquête le commissaire enquêteur a également tenu une permanence complémentaire

- Mardi 16 octobre 2018 de 15h à 18h à la mairie de Saint-Sulpice-La-Pointe.

Une quarantaine de personnes se sont rendues aux permanences pour rencontrer le commissaire enquêteur et formuler ses observations . (cf.paragraphe A.III ci-après) ;

Aucun incident n'est à signaler durant ces permanences.

A-II.4. MODALITES DE DEPOT DES OBSERVATIONS

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.

Les observations formulées à l'adresse mail mentionnée dans l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête étaient consultables sur le site internet de la préfecture du Tarn

(Accueil > Politiques publiques > Environnement, prévention des risques naturels et technologiques > Projets impactant l'environnement > Observations du public > Enquête publique unique, société TERRA 2, ZAC des Portes du Tarn)

Elles ont été également été imprimées et annexées au fur-et-à-mesure au registre déposé au siège de l'enquête.

Formalités concernant les registres d'enquête

Les registres d'enquête ont été ouverts et clôturés par le commissaire-enquêteur conformément aux textes réglementaires. Ils ont été ensuite remis avec les pièces annexées à la Préfecture du Tarn.

A-II.5. PUBLICITE DE L'ENQUETE

L'avis d'ouverture d'enquête a été porté à la connaissance du public :

⇒ Par voie de presse

L'information du public sur la tenue de l'enquête publique a été effectuée, conformément à la réglementation dans le délai de quinze jours précédant le début de l'enquête, dans les journaux suivants :

- ⇒ « La Dépêche du Midi » éd.Haute Garonne du 16 août 2018
- ⇒ « Voix du Midi Toulouse » du 16 août 2018
- ⇒ « La Dépêche du Midi » éd.Tarn du 16 août 2018
- ⇒ « Le Tarn Libre » du 17 août 2018

Suite à une erreur dans l'intitulé de l'adresse électronique parue dans la Dépêche du Midi, un avis rectificatif a été publié dans :

- ⇒ « La Dépêche du Midi » éd.Haute Garonne du 24 août 2018
- ⇒ « La Dépêche du Midi » éd.Tarn du 24 août 2018

Une deuxième parution a eu lieu dans les huit premiers jours de l'enquête :

- ⇒ « La Dépêche du Midi » éd.Haute Garonne du du 6 septembre 2018
- ⇒ « Voix du Midi Toulouse » du 6 septembre 2018
- ⇒ « Le Tarn Libre » du 7 septembre 2018
- ⇒ « La Dépêche du Midi » éd.Tarn du 6 septembre 2018 ;

L'avis au public informant de la prolongation de la durée de l'enquête est parue dans les journaux suivants :

- ⇒ « La Dépêche du Midi » éd.Haute Garonne du 3 octobre 2018
- ⇒ « La Dépêche du Midi » éd.Tarn du 3 octobre 2018
- ⇒ « Voix du Midi Toulouse » du 4 octobre 2018
- ⇒ « Le Tarn Libre » du 5 octobre 2018

Cet avis faisait mention également de la date de la réunion publique au samedi 6 octobre 2018.

La réunion publique ayant due être reportée au mercredi 10 octobre 2018 suite à une indisponibilité du responsable du projet, un avis modificatif a été diffusé pour informer le public du report de la date de la réunion dans :

- ⇒ « La Dépêche du Midi » éd.Haute Garonne du 6 octobre 2018
- ⇒ « La Dépêche du Midi » éd.Tarn du 6 octobre 2018

Les copies de ces publications figurent en annexe 3 du présent rapport.

⇒ **Par voie d'affiches**

- dans les mairies de BUZET-SUR-TARN, SAINT SULPICE LA POINTE, AZAS , MEZENS et ROQUESERIERE , communes comprises dans le rayon de 2km autour de l'installation et susceptibles d'être affectées par le projet .

Les certificats d'affichage em mairie figurent en annexe 2 du présent rapport.

- sur le site même du projet, ZAC des Portes du Tarn :
 - ⇒ en limite Nord-Est du terrain, à proximité du rond-point
 - ⇒ et en limite Sud- Est du terrain, en bordure de la D630

Les affiches sur le site du projet étaient conformes aux dispositions règlementaires (format A2 sur fond jaune).

⇒ Par internet

L'avis d'enquête a été diffusée sur les sites internet de la préfecture du Tarn et sur celui de la Haute-Garonne.

Publicité complémentaire

La publicité légale a été complété par les moyens suivants :

- Diffusion de l'avis d'enquête sur le site internet des communes sus-mentionnées.
- Affichage devant le bâtiment « Point informations » de la ZAC des Portes du Tarn, situé au croisement de l'avenue des Terres Noires et de la route de Roquesérière.

A-II.6. REUNION 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.

Cette réunion publique a été organisée à l'initiative du commissaire enquêteur dans le cadre de l'article R.123-17 du code de l'environnement, en concertation avec la Préfecture du Tarn et les responsables du projet.

Cette réunion est en effet apparue opportune pour les raisons suivantes :

- permettre une meilleure information sur le projet auprès du public, en éclairant et en permettant d'apporter éventuellement des explications sur certains points du projet qui apparaissaient à certains comme insuffisamment compréhensibles ou difficilement accessibles dans le dossier d'enquête

- permettre au public d'émettre son avis ou ses observations en toute connaissance de cause et en disposant d'une information la plus complète possible sur le projet et en ayant eu la possibilité de dialoguer directement avec le porteur de projet.

A ces considérations s'est ajouté le fait que cette réunion a été sollicitée par plusieurs membres et représentants de parti politique ou de réseaux associatifs (Europe Ecologie Les Verts Lavour-Graulhet-Saint Sulpice, Et Pourquoi Pas, Un œil sur Villemur, Saint-Sulpice Active et Citoyenne, Parti de Gauche 81 et Groupes France Insoumise Couffouleux et Saint Sulpice) ainsi que par la commune de Buzet-sur-Tarn et de Saint-Sulpice-La-Pointe (cf . en annexe 4 pour la commune de Buzet : la délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 2018 et pour la commune de St Sulpice : la réponse du maire de St Sulpice à la question posée par M.Leroy , groupe St Sulpice Active et Citoyenne lors du conseil municipal du 20 septembre 2018).

Etaient présents à cette réunion :

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 ZULI Commissaire enquêteur

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

- Antoine CHORRO Directeur Général de la SPLA « Les Portes du Tarn »,
- M.BERNARDIN, Maire de Saint-Sulpice-La-Pointe
- M. 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

Parmi le public, des représentants d'associations dont EELV Lavour Graulhet, Parti de Gauche 81, Saint Sulpice Active et Citoyenne,...

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.

Après une présentation du projet, M.JEDELE et M.Eric GAGNIERE ont répondu aux questions du public. M.CHORRO et M.BONHOMME sont également intervenus de façon ponctuelle pour les questions relatives à la ZAC .

Les principaux points abordés ont été les suivants :

- l'opportunité du choix du site
- le nombre d'emplois créés
- la performance énergétique du bâtiment
- le trafic routier généré par le projet : estimation du volume des trafics, itinéraires
- le projet par rapport aux visées environnementales de la ZAC
- les nuisances (sonores, pollution atmosphérique ,...)

Un compte-rendu de cette réunion a été transmis le 13 octobre 2018 aux responsables de la société Terra2 ainsi qu'à la Préfecture du Tarn.(cf. compte-rendu de la réunion en annexe 6 du présent rapport) .

L'enregistrement audio de cette réunion, qui a été fait après en avoir informé les participants au début de la réunion, a été remis par le commissaire enquêteur à la Préfecture du Tarn avec le rapport et les conclusions de l'enquête.

La tenue de cette réunion a nécessité une prolongation de la durée de l'enquête de 15 jours, soit jusqu'au 19 octobre 2018, afin notamment de permettre au public de s'exprimer après les informations et échanges intervenus lors de la réunion.

Une permanence supplémentaire a également été organisée après la réunion, le mardi 16 octobre 2018 à la mairie de St Sulpice.

A-II.7. REUNIONS AVEC LES AUTORITES ADMINISTRATIVES ET LE RESPONSABLE DU PROJET

Préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, le 12 juillet 2018, une réunion s'est tenue à la Préfecture du Tarn pour définir les modalités de l'enquête .

Le 27 août 2018 nous avons rencontré M.JEDELE Directeur de la société TERRA2 pour une présentation du projet ainsi que M.CHORRO Directeur Général de la SPLA Les Portes du Tarn pour une présentation de la ZAC des Portes du Tarn.

A l'issue de l'enquête, nous avons rencontré conformément à l'article R123.18 du code de l'Environnement, Monsieur JEDELE en tant que responsable du projet afin de lui communiquer les observations du public. Cette rencontre s'est tenue dans les locaux de la Préfecture de Haute-Garonne. Une synthèse des observations du public, consignées dans un procès-verbal (joint en annexe 7) lui ont été remises le 31 octobre 2018 à l'issue de cet entretien, ainsi que quelques questions complémentaires sur le dossier.

Le mémoire en réponse de la société TERRA2 nous est parvenu le 14 novembre 2018. – cf. en annexe 8.

A-II.8. INCIDENTS

Aucun incident n'est à signaler.

A-III - AVIS DES COMMUNES SUR LE PROJET

Conformément à l'article R181-38 du Code de l'Environnement, le Préfet a demandé, dans le cadre de la procédure relative à l'autorisation environnementale par courrier du 13 août 2018, l'avis sur le projet aux communes concernées.

Les communes de Buzet-sur-Tarn et de Saint-Sulpice-la-Pointe ont émis les avis ci-dessous (joint en annexe 5) . La préfecture du Tarn nous a informé que les communes de Mezens, Roqueserrière et Azas n'ont pas émis d'avis dans le délai imparti.

A-III-1- AVIS DE LA COMMUNE DE SAINT-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 :

- obtenir la garantie que la SAS TERRA2 sera le seul et unique bâtiment logistique industrielle sur la ZAC « Les Portes du Tarn »
- garantir le ratio emplois/hectares
- 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

A-III-2- AVIS DE LA COMMUNE 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.

Les 7 voix contre sont assorties des réserves suivantes :

- Le projet JMG Partners (et ses 250 camions/jour) sera le seul projet logistique de la zone des Portes du Tarn
- L'étude d'impact complète est demandée sur la commune de Buzet
- 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
- le ratio emplois/hectares commercialisables consommés devra être supérieur à 20 (objectif étant d'atteindre les 330 pour l'ensemble de la zone)
- 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.

- 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.
- 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).

A-IV - OBSERVATIONS DU PUBLIC

A-IV-1- Analyse comptable des observations du public

95 observations écrites ont été émises par le public durant l'enquête. Elles se répartissent ainsi :

- 12 observations ont été déposées ou inscrites directement sur le registre d'enquête déposé en mairie de Buzet sur Tarn
- 13 observations ont été déposées ou inscrites directement sur les registres d'enquête déposés en mairie de Saint Sulpice La Pointe (7 observations sur le registre n°1 et 6 observations sur le registre n°2), en dehors des courriers postaux et des observations émises par voie électronique, imprimées et agrafées dans ces deux registres.
- 70 observations ont été émises par mail (via l'adresse mail indiquée sur l'avis d'enquête),
- 1 observation a été formulée par courrier postal (envoyée aussi par mail donc comptabilisée avec les mails)

Soit un total de 95 observations.

Les quatre vingt quinze observations émanent pour :

- 73% de particuliers, dont une grande partie d'habitants de Saint Sulpice
- 20% d'associations ou de partis politiques
- 7% de collectivités ou d'élus

Parmi les associations et partis politiques, se sont notamment exprimés :

France Nature Environnement, Europe Ecologie Les Verts Lavour-Graulhet-Saint Sulpice, Et Pourquoi Pas, Un œil sur Villemur, Saint-Sulpice Active et Citoyenne, Parti de Gauche 81, Groupes de France Insoumise Couffouleux et Saint Sulpice, Initiatives Citoyennes de Montastruc.

La liste des personnes s'étant exprimés figure en annexe du PV de synthèse des observations du public (annexe 5). Quelques-unes d'entre elles ont souhaité rester anonyme.

A-IV-2- Analyse synthétique des observations du public

Les observations du public ont été regroupées par thème.

- 1- Le projet dans la ZAC
- 2- Le choix du site – La nature du projet
- 3- La société Terra2 -Le montage de l'opération- Le financement
- 4- Le projet par rapport aux objectifs environnementaux nationaux et internationaux. L'impact sur le climat (GES)
- 5- La gestion de l'énergie
- 6- Le trafic induit par le projet
- 7- Les nuisances sonores
- 8- L'impact sur la qualité de l'air
- 9- L'imperméabilisation des sols
- 10- La pollution lumineuse
- 11- L'impact du projet sur la faune, la flore, les milieux naturels

- 12- L'impact sur le paysage
- 13- L'emploi
- 14- La sécurité
- 15- Les dangers liés au projet

Pour chaque thème sont exposées la synthèse des observations du public, suivies des éléments de réponse apportés par le porteur de projet : la société TERRA2 ou , pour les questions relatives à la ZAC des Portes du Tarn , les réponses de l'aménageur de la ZAC : la SPLA 81, puis l'analyse du commissaire-enquêteur.

Une variation des polices de caractère assure l'identification de chaque propos : les observations du public en caractère italiques, les éléments de réponse du porteur de projet et/ou de la SPLA81 en caractère normal sur fond grisé, l'analyse du commissaire-enquêteur en caractère normal encadré.

Thème 1 : Le projet dans le contexte de la ZAC

Il s'agit d'un des sujets le plus fréquemment abordé par le public.

La ZAC a été présentée lors de sa création et de sa déclaration d'utilité publique comme un projet innovant et soucieux de l'environnement offrant un « mode de gouvernance intégrée avec optimisation de la gestion des flux de matières et d'énergies des entreprises. »

Une large majorité du public exprime sa déception ou son vif mécontentement, considérant que le projet ne répond pas aux principes fondateurs de la zone, à savoir une démarche exemplaire axée sur le développement durable.

Une large partie du public trouve que le projet ne répond pas aux orientations fixées au départ pour la ZAC et principalement aux orientations environnementales qui devaient être mises en œuvre.

Eléments de réponse apportés par la SPLA81 aménageur des Portes du Tarn :

Une démarche environnementale exemplaire au niveau national est appliquée sur le parc d'activités des Portes du Tarn, et ce, depuis sa conception.

Désireux d'aller plus loin que les concepts de zones industrielles classiques, le parc d'activités des Portes du Tarn se présente comme un espace partagé aux vocations complémentaires. Sensibilisé à la démarche d'Economie Circulaire lors de leur rencontre avec l'association OREE, la S.P.L.A Les Portes du Tarn et ses actionnaires ont compris que l'EIT, pouvait devenir un puissant levier de différenciation pour le parc d'activités, que ce soit dans sa conception, dans sa gestion future et dans l'offre aux futures entreprises implantées. Cette volonté d'intégrer une démarche d'Economie Circulaire sur un projet encore en phase de conception étant totalement novatrice, les porteurs de l'opération ont décidé d'y consacrer un programme de recherche « COPREI » (Conception d'un parc d'activités sur les Principes de l'Ecologie Industrielle).

Lancé en 2014 en partenariat avec l'association OREE, Toulouse INP-ENSIACET et le soutien financier de l'ADEME, l'objectif du programme COPREI était notamment de développer de nombreux outils méthodologiques et informatiques nécessaires à cette démarche pionnière.

Autres actions :

- Logiciel EFFIE
- Capteurs d'évaluation de l'impact des activités sur l'environnement (trafic, bruit, qualité de l'air). Mise en service : mars 2019
- Stratégie photovoltaïque sur le parc à partir des possibilités que va offrir la loi PACTE/ELAN

Analyse du commissaire enquêteur :

La démarche initiée pour ce parc d'activités procédant de la volonté de conjuguer en un même lieu activités industrielles, commerciales, de bureaux, de loisirs dans un contexte « d'économie industrielle » est novatrice et prometteuse en termes de développement durable. Le succès de cette démarche novatrice est toutefois conditionné par l'implication de chacune partie prenante à ce processus, et à l'adhésion à cette démarche d'écologie industrielle.

Les différents acteurs de ce processus (investisseurs immobiliers, industriels, groupe financier, entreprises, aménageur...) doivent entrer dans cette démarche collectivement en conciliant des intérêts économiques et environnementaux quelquefois divergents.

Concernant les critiques du public vis-à-vis de la façon dont le projet répond au concept de la ZAC, nous y revenons dans chacun des thèmes développés ci-après.

L'attente du public est d'autant plus forte que ce projet est le premier, après Vivalie- qui lui est situé au Sud de l'autoroute - à venir s'implanter dans la zone et qu'il va occuper en partie centrale de celle-ci une surface foncière importante en ayant regroupé 3 parcelles contigües (16,5ha au total).

Observations du public :

L'absence ou le manque de cohérence entre les objectifs d'écologie industrielle affichés pour la ZAC et le projet.

Eléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R4 : La notion d'écologie industrielle a pour objectif de réduire l'impact des activités économiques sur l'environnement dans le cadre d'une démarche globale visant en particulier à une gestion optimisée des ressources et de l'énergie. Les composantes du projet de ZAC, intègrent cet objectif d'écologie industrielle, par exemple sur les points suivants :

- mobilité : co-voiturage, transports en commun depuis la gare,
- réseau de chaleur
- réseau d'eau brute limitant la consommation d'eau potable lorsque cela n'est pas nécessaire, pour les usages suivants : eaux sanitaires, réseau incendie privatif et eau d'arrosage des espaces verts
- réseau de noues paysagères qui assurent le traitement des eaux pluviales tout en participant à la création de corridors écologiques pour la faune et la flore.

Le projet TERRA utilisera ces différents services dans le cadre de la future activité.

Par ailleurs, la conception de notre projet intègre également les points suivants qui relèvent de l'écologie industrielle :

- Solution de terrassement - traitement du sol visant d'une part à traiter au liant (chaux/ciment) le sol en place, permettant ainsi de ne pas apporter depuis l'extérieur de matériaux, et calage altimétrique du projet permettant un équilibre des déblais- remblais de l'opération visant à ne pas apporter ni évacuer de matériaux hors du site.
- Raccordement sur le réseau d'eau brute pour les usages suivants : eau sanitaires, réseau incendie privatif et eau d'arrosage des espaces verts
- Mise en place d'une centrale photovoltaïque réduisant ainsi les besoins énergétiques, et utilisant les énergies renouvelables
- Démarche BREAAAM VERY GOOD Assurant la performance énergétique du bâtiment : éclairage par LED, surisolation des bâtiments, recyclage de l'eau de pluie pour les sanitaires, bornes de recharges pour véhicules électriques...

Eléments de réponse apportés par la SPLA81

Une démarche environnementale exemplaire au niveau national est appliquée sur le parc d'activités des Portes du Tarn, et ce, depuis sa conception.

Désireux d'aller plus loin que les concepts de zones industrielles classiques, le parc d'activités des Portes du Tarn se présente comme un espace partagé aux vocations complémentaires. Sensibilisé à la démarche d'Economie Circulaire lors de leur rencontre avec l'association OREE, la S.P.L.A Les Portes du Tarn et ses actionnaires ont compris que l'EIT, pouvait devenir un puissant levier de différenciation pour le parc d'activités, que ce soit dans sa conception, dans sa gestion future et dans l'offre aux futures entreprises implantées. Cette volonté d'intégrer une démarche d'Economie Circulaire sur un projet encore en phase de conception étant totalement novatrice, les

porteurs de l'opération ont décidé d'y consacrer un programme de recherche « COPREI » (Conception d'un parc d'activités sur les Principes de l'Ecologie Industrielle). 2

Lancée en 2014 en partenariat avec l'association OREE, Toulouse INP-ENSIACET et le soutien financier de l'ADEME, l'objectif du programme COPREI était notamment de développer de nombreux outils méthodologiques et informatiques nécessaires à cette démarche pionnière.

Autres actions :

Logiciel EFFIE

Capteurs d'évaluation de l'impact des activités sur l'environnement (trafic, bruit, qualité de l'air). Mise en service : mars 2019

Stratégie photovoltaïque sur le parc à partir des possibilités que va offrir la loi PACT/ELAN

Analyse du commissaire enquêteur :

Le projet de ZAC affiche une ambition forte en termes d'écologie industrielle. La société TERRA2 s'insère à cette démarche et rappelle ici un certain nombre de points qui seront mis en œuvre dans le projet pouvant être rattachés à ce concept - concept par ailleurs assez large et pouvant revêtir de multiples déclinaisons -.

Néanmoins, la « mise en place d'une centrale photovoltaïque » mentionnée par TERRA2 n'est qu'un projet ultérieur qui ne fait pas partie du permis de construire.

Au niveau de la ZAC, nous notons que l'optimisation de la gestion des ressources énergétiques et notamment le réseau de chaleur de la ZAC n'est pour l'instant qu'au stade d'étude. La mutualisation des besoins et services est à mettre en œuvre au fil des installations des entreprises en ayant été anticipée par l'aménageur (au niveau des parkings mutualisés notamment).

Observations du public :

Le projet ne correspond pas au type d'activités industrielles prévues au départ pour la ZAC (secteurs de l'aéronautique, électronique, informatique, recherche...).

Certains craignent que l'activité de plateforme logistique n'apporte des difficultés pour l'avenir de la ZAC et estiment qu'elle risque de dissuader des entreprises appartenant à des secteurs « de pointe » de s'installer dans la ZAC alors que telle était pourtant à l'origine la vocation de la ZAC.

Eléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R5 : le dossier de création de ZAC ainsi que le dossier de réalisation ont clairement prévu dans la programmation, très diverse, la réalisation de plate-forme de distribution à valeur ajoutée : cf pages 107, 109, 121, 160, 164, de l'étude d'impact de juillet 2011 version 3 ci-annexées et pages 15, 114, 116 de l'étude d'impact du dossier de réalisation du 31 juillet 2013. Ces extraits figurent en ANNEXE 02

Le projet TERRA 2 vise à proposer sur le marché, une offre de bâtiment qui concernera aussi bien les chargeurs industriels, les distributeurs ou les entreprises de e.commerce et/ou leurs prestataires, en cohérence avec les éléments annoncés lors de la création de la ZAC.

En cohérence avec cette programmation à vocation « industrielle », incluant tout aussi bien la production industrielle, la distribution à valeur ajoutée que l'activité classique, les PLU des deux communes de Buzet et St Sulpice ont été mis en compatibilité avec le projet de ZAC et autorisent notre projet.

L'aménageur dans son courrier joint en ANNEXE 01 complète notre réponse.

Analyse du commissaire enquêteur :

L'étude d'impact de réalisation de la ZAC indique pour le terrain concerné par le projet une vocation « d'activités industrielles, de production et distribution à valeur ajoutée ». Même si « la valeur ajoutée » reste encore relativement floue dans la mesure où l'exploitant de l'entrepôt n'est pas encore connu, l'activité d'entrepôt logistique ne peut pas être considérée toutefois comme étant incompatible avec la vocation industrielle assignée à ce terrain.

Observations du public :

L'absence de services mutualisés entre les entreprises implantées dans la ZAC notamment quant au stationnement et au transport en commun des salariés et de logistique quant au partage des camions. Des représentants d'Europe Ecologie les Verts proposent une mutualisation des parkings pour l'ensemble de la ZAC, qui seraient situés sur une partie de la parcelle dédiée à cet usage, et qui pourraient être évolutifs en fonction des besoins. La mise en place de ces parkings répondrait à un objectif de mutualisation des services prévue pour la ZAC.

Eléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R6 : Il est aujourd'hui difficile de mutualiser les services alors que pour l'heure, une seule entreprise utilisatrice est implantée dans la ZAC. La mise en place de services mutualisés trouvera du sens dès lors qu'une masse critique d'entreprises suffisante sera présente sur la ZAC. La mutualisation des stationnements, qui relève du parti d'aménagement de la ZAC, n'est pas prévue dans la ZAC et donc non imposée dans celle-ci, ce qui peut s'expliquer par son échelle : notre seul terrain fait plus de 615 m de long, 250 m de large en moyenne et comporte plus de 300 places VL réparties sur deux parkings. La mutualisation de parking en quelques endroits dans la ZAC aurait inévitablement pour effet d'éloigner le personnel de son lieu de travail, ce qui serait néfaste à leur confort d'usage.

Concernant les transports en commun : L'aménageur dans son courrier joint en ANNEXE 01 complète notre réponse.

Pour ce qui est du partage des camions, cela dépendra du schéma logistique de l'utilisateur du bâtiment. Pour ce qui est la mutualisation d'un parking à l'échelle de la ZAC, nous ne pensons pas que cette solution soit viable. En effet, dans le schéma de fonctionnement des bureaux et des parcs d'activités, les salariés se garent au plus proche de leur lieu de travail et non à plus de 500m.

Eléments de réponse apportés par la SPLA81

Une aire de covoiturage est présente au sud de l'A68, en connexion directe avec l'échangeur n°5.

Analyse du commissaire enquêteur :

Concernant la mutualisation des stationnements, si la distance à parcourir par les salariés peut en effet être un frein à leur utilisation optimale, on ne peut en revanche pas écarter cette proposition pour ce seul motif. Néanmoins on peut constater que la ZAC est divisée dans sa totalité en lots commercialisables sans que ne soit prévu de surface dédiée à des parkings mutualisés. Par ailleurs, ni le cahier des charges de cession des terrains, ni le PLU ne font état de prescription en ce sens.

Thème 2- Le choix du site – La nature du projet

Le choix du site

Observations du public :

De nombreuses personnes critiquent 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.

Eléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R10 : Nous considérons que le site d'implantation du projet est tout à fait pertinent par rapport à sa vocation de plate-forme de distribution. En effet, situé au Nord-Est de Toulouse, le parc d'activités « Les Portes du Tarn » intègre la zone d'influence économique toulousaine qui est la quatrième métropole française. Elle bénéficie d'un dynamisme économique et d'une très grande attractivité au niveau national. Par ailleurs, la croissance économique y est environ deux fois plus élevée que la moyenne nationale, avec de nombreux secteurs d'activités fortement représentés et en croissance.

Face à cette situation de croissance, le foncier économique disponible et réellement opérationnel des Portes du Tarn est parfaitement adapté pour l'accueil de grands projets. La croissance de la métropole concerne aussi la démographie avec une croissance très supérieure à la moyenne nationale, faisant ainsi de cette région : un bassin d'emploi permettant de disposer de la main d'œuvre nécessaire et un bassin de consommation qui justifie l'implantation de plateforme de distribution. Enfin, la qualité de la desserte autoroutière avec un nouvel échangeur sur l'A68 raccordé directement au périphérique de Toulouse justifie le choix du site.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le choix du site nous paraît pertinent pour les raisons rappelées ci-dessus (proximité et attractivité de la métropole toulousaine, desserte autoroutière notamment). Il participe aussi à une meilleure répartition des activités économiques et des emplois sur le territoire régional.

Observations du public :

Quelques personnes craignent que le projet n'entraîne une concurrence commerciale vis-à-vis des commerces du centre-ville de Saint-Sulpice. Ils proposent de le déplacer sur la partie de la ZAC plus au sud, dédiée aux services et commerces.

Éléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R11 : Le projet de TERRA 2 ne comprend pas de surface commerciale. Aussi, il ne fera pas concurrence aux commerces du centre-ville.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le projet d'entrepôt logistique a une destination industrielle. Des activités commerciales sont bien prévues dans la ZAC mais devront être situées à proximité de l'autoroute, et non pas sur les parcelles concernées par le projet de Terra2.

Observations du public :

D'autres personnes souhaiteraient que le site du projet soit déplacé plus au sud, en bordure de l'autoroute pour réduire les déplacements des poids lourds à l'intérieur de la zone, et les nuisances associées à ce trafic.

Éléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R12 : le dossier de création et de réalisation de la ZAC alloue aux terrains situés en bordure d'autoroute, une vocation de loisir et commerces incompatible avec notre projet. A l'inverse, le terrain d'assiette de notre projet correspond bien à la vocation « industrielle » de notre projet.

Analyse du commissaire enquêteur :

Les terrains situés en bordure de l'autoroute ne sont en effet pas destinés, dans le plan d'aménagement de la ZAC, à recevoir un projet de type activité industrielle dont relève le projet Terra2.
L'affectation des terrains et de leur destination dans la ZAC est hors sujet avec l'objet de l'enquête.

La nature du projet

Observations du public :

Le projet vis à vis des accords passés

Plusieurs associations, comités d'habitants, et particuliers rappellent le protocole d'accord signé le 12 mars 2015 entre la commune de Saint-Sulpice (Mme Rondi maire de St Sulpice), la Communauté de communes Tarn Agout (M. Bonhomme président de la CCTA) et M. Carcenac président du CD81 et de la SPLA 81 qui stipulait que :

« Les partenaires décident de ne pas implanter de plate-forme logistique non rattachée à une activité industrielle validée par le comité d'agrément, ainsi que le refus de plate-forme logistique de massification (peu d'emploi à l'hectare).

Cet accord n'a selon eux pas été respecté dès lors que la plate-forme logistique de Terra2 n'est pas rattachée à une activité industrielle.

Eléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R13 : nous n'avons pas connaissance de l'existence de ce protocole. Comme indiqué ci-dessus, notre projet de plate-forme de distribution à valeur ajoutée est cohérent avec la ZAC des Portes du Tarn, le PLU et la promesse de vente conclue avec l'aménageur après accord du Syndicat Mixte, Maître d'ouvrage de la ZAC et unique autorité compétente en la matière.

L'aménageur dans son courrier joint en ANNEXE 01 complète notre réponse.

Eléments de réponse apportés par la SPLA81

Cette ZAC prévoit depuis 2012 l'implantation de grands ensembles industriels, ou de distribution à valeur ajoutée (logistiques créatrices d'emplois) sur son périmètre. Il est important de rappeler que le projet JMG sera le seul projet de plateforme de logistique sur le parc d'activités des Portes du Tarn.

Analyse du commissaire enquêteur :

Nous n'avons pas ici dans le cadre de l'enquête publique à nous prononcer sur le respect des accords passés entre les collectivités territoriales et le maire de Saint Sulpice.

Est indiqué en page 5 du dossier de demande d'autorisation environnementale « Le bâtiment est prévu pour être utilisé en tant qu'entrepôt général, les produits relevant de ce type de stockage étant des biens manufacturés de l'industrie ou de la grande distribution. »

La destination du projet

Plusieurs associations contestent l'activité de logistique portée par le projet, qui ne répond pas selon eux au programme défini dans l'avenant au cahier des charges de cession des terrains (CCCT n°2) de la ZAC d'octobre 2017 qui prévoit l'exercice « d'activités industrielles » sur le terrain.

Eléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R14 : le programme de construction défini à l'article 3, titre I du CCCT et son avenant, « activités industrielles », renvoie à la définition qui en est faite dans les documents de la ZAC, à savoir production et distribution à valeur ajoutée (cf. ci-dessus).

Par ailleurs, le titre I susvisé du cahier des charges de cession de terrain n'est pas un document opposable par les tiers, mais seulement par l'aménageur comme ceci est stipulé à l'article 1.3 du CCCT qui le précise.

Analyse du commissaire enquêteur :

Nous prenons acte de la réponse. Nous envoyons également à notre réponse précédente.

Question du public :

Quelle sera l'activité pratiquée dans cet entrepôt ? Quels produits et marchandises y seront stockés ?

Eléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R15 : L'activité qui sera exercée dans le bâtiment n'est pas précisée connue à ce stade du projet. Toutefois, cette activité sera conforme à celle décrite dans le dossier de demande d'autorisation unique et en particulier s'agissant de la nature des produits stockés qui sera conforme aux rubriques de la nomenclature ICPE demandées, soit 1510, 1511, 1530, 1532, 2662, 2663.1, 2663.2. Il s'agit de stockage de bien manufacturés de l'industrie

et/ou de la grande distribution (par exemple des articles de sport, des textiles, des jouets, des meubles, du matériel électroménager, de l'alimentaire...), de leur préparation de commandes (activités de picking manuel/automatisé), de conditionnement à façon, de packaging, de gestion des retours, de service après-vente...

L'activité sera encadrée par l'arrêté préfectoral qui sera délivré en fin de procédure. La nature des marchandises stockées pourra évoluer dans le temps, tout en restant conforme à l'arrêté préfectoral. Le respect de la conformité des produits stockés peut faire l'objet de contrôle par la DREAL.

Analyse du commissaire enquêteur :

La nature des marchandises stockées et leur volume pourront en effet évoluer mais uniquement dans les limites de la nature et volumes des rubriques de la nomenclature des I.C.P.E qui seront autorisées dans l'arrêté préfectoral.

Question du public :

Comment apprécier l'adéquation du projet avec le bassin d'emploi ?

Eléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R18 : le secteur des Portes du Tarn bénéficie d'un bassin d'emploi pertinent par rapport à la vocation de notre projet de plate-forme de distribution. En effet, il bénéficie :

- D'un bassin de population proche d'environ 42 000 habitants situé dans les deux intercommunalités sur lesquelles est implanté le projet.
- D'une accessibilité aisée depuis la Métropole Toulousaine, que ce soit par la route ou en transports en commun, facilitant ainsi l'accès à un très grand nombre de futurs salariés du site,
- D'une croissance de la démographie annuelle la plus élevée de la Métropole Toulousaine, offrant ainsi la possibilité à ces nouveaux habitants de trouver un emploi localement,
- D'une forte évacuation des salariés du secteur vers la Métropole : le projet pourrait ainsi leur offrir l'opportunité de trouver un emploi plus proche de leur domicile.

Les données sur l'emploi figurent en ANNEXE 03

Analyse du commissaire enquêteur :

Nous prenons acte de la réponse.

Le dossier indique également que les effectifs du personnel seront de 250 à 350 personnes (100 à 150 personnes dans les bureaux et 150 à 200 personnes dans les entrepôts).

Le bâtiment sera-t-il exploité par une seule ou par plusieurs entreprises ?

Une durée minimale des contrats de location est-elle prévue ?

Eléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R19 : Le bâtiment pourra être exploité par une ou plusieurs entreprises. La conception technique et fonctionnelle du bâtiment permet cette divisibilité qui est fondamentale dans la durée, pour permettre à ce bâtiment d'avoir une grande flexibilité d'utilisation dans le temps. La durée des contrats de location est généralement de 9 ans mais peut varier en fonction des discussions avec le preneur.

Analyse du commissaire enquêteur :

La société TERRA2 a précisé également dans sa réponse (voir réponse au PV en annexe 5) qu'il sera en tant que titulaire de l'arrêté préfectoral d'exploiter garant du respect des différentes prescriptions devant l'administration. Il devra à ce titre respecter et faire respecter les dispositions de cet arrêté.

Il précise que dans le cas d'une location, l'arrêté préfectoral fera partie du bail et s'imposera au preneur.

Thème 3- La société JMG/TERRA2-Le montage de l'opération- Le financementPrécisions sur la fiabilité financière

Des précisions sont demandées sur la qualité de la filiale de JMG PARTNERS de la société Terra 2 et sur le taux de détention du capital de Terra 2 par JMG PARTNERS.

Des observations sont faites sur le faible montant du capital de la SAS TERRA2 au regard du montant de l'investissement global. Certaines personnes citent les informations comptables publiées sur le site société.com indiquant des déficits importants en 2016 pour les sociétés JMG et Terra Nobilis.

De nombreuses personnes se plaignent de ce que le dossier ne donne pas suffisamment d'informations quant aux capacités financières de la société TERRA2 .

Eléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R20 : TERRA 2 est une filiale contrôlée par JMG Partners à 62,07%, et dont JMG Partners est la présidente.

JMG PARTNERS est un groupe immobilier spécialisé dans le développement de bâtiments logistiques dont les maisons mères financent le développement des opérations immobilières réalisées en direct ou filialisées.

JMG Partners va développer, en France, à court terme, pour le compte d'utilisateurs ou de grands investisseurs plus de 650 000 m² de bâtiments logistiques, générant un chiffre d'affaires de 400 Millions d'Euros environ.

TERRA 2 porte donc le projet des Portes du Tarn ainsi que d'autres projets de développement en France. Elle a donc financé sur ses fonds propres les premières études et démarches administratives (PC, dossier ICPE, ...) du projet des Portes du Tarn. Au fur et à mesure des besoins, les sociétés mères de TERRA 2, qui disposent de capacités financières significatives, apportent les fonds nécessaires au projet.

TERRA 2 a clôturé son premier exercice, les charges de création et de gestion de la première année ont donc pesées sur le résultat, notamment car le projet des Portes du Tarn a pris du retard.

Les programmes immobiliers sont filialisés pour des raisons de financement bancaire. En effet, la réalisation d'un projet tel que celui des Portes du Tarn, qui représente plusieurs dizaines de millions d'investissement, à vocation à être cédé par TERRA 2 à un investisseur institutionnel qui en assurera donc le financement (sur fonds propres et/ou financement bancaire).

JMG PARTNERS a actuellement trois opérations en cours représentant près de 100.000 m² de bâtiments qui sont organisées dans ce schéma. Ils sont tous financés.

Les banques souhaitent avoir un véhicule ad hoc par projet, ce qui leur permet de mieux se garantir (hypothèque, nantissement de parts, engagements divers de la société et de ses actionnaires, garantie financière d'achèvement) en contrepartie de l'accord de financement.

Tous les programmes immobiliers sont donc montés de la sorte à la demande des banques, les sociétés mères de TERRA 2 sont également engagés pour contre garantir le financement à l'établissement financier. Pour illustrer notre capacité à réaliser ce genre de projet, nous vous invitons à regarder sur notre site internet les annonces de lancement des bâtiments du Groupe JMG Partners.

Afin de garantir la réalisation du projet jusqu'à son terme, TERRA 2 produira une garantie financière d'achèvement du bâtiment, émise par une banque de premier rang.

Enfin les sociétés mères de TERRA 2 bénéficient de capitaux propres de l'ordre de 80 M€.

Pour l'ensemble de ces raisons, la Préfecture a jugé satisfaisante la capacité financière de TERRA 2 à mener le projet.

Analyse du commissaire enquêteur :

Nous prenons acte de la réponse.

Observations/questions du public :

Des précisions sont demandées sur le montant du coût global et sur le coût détaillé par poste

Eléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R21 : Le montant global de l'investissement immobilier est de l'ordre de 45 M€. Ce montant pour Le cout détaillé par poste n'a pas à être divulgué et est à notre avis sans lien avec l'objet de l'enquête publique.

Analyse du commissaire enquêteur :

L'estimation sommaire des dépenses n'est pas une pièce exigée par le règlementation dans le cadre d'une enquête relative au permis de construire et à l'autorisation environnementale, contrairement à d'autres types d'enquête publique (Déclaration d'Utilité Publique par exemple).

Le dossier d'autorisation environnementale soumis à enquête publique comportait en annexe 10 une estimation détaillée du coût des investissements et mesures prises pour la sécurité : 4 860 514 €H.T, la réduction des consommations : 885 900 €H.T, la certification BREEAM Very Good : 763 425 €H.T.

**4-Le projet vis-à-vis des objectifs environnementaux régionaux, nationaux et internationaux
L'impact du projet sur le climat (GES)**

La majorité des observations fait état de l'absence ou de la faiblesse de prise en compte dans le projet des préoccupations environnementales, du développement durable, de l'utilisation des énergies renouvelables et des économies d'énergie.

De nombreuses personnes estiment que le projet :

- est en contradiction avec les objectifs régionaux de développement durable, ou à l'opposé des principes de transition écologique
- va l'encontre des objectifs gouvernementaux et du plan climat régional de diminution des émissions de gaz à effet de serre.
- ne répond pas aux objectifs du GIEC qui, dans son rapport du 8 octobre 2018, appelle à « une transition rapide, de grande envergure et de grande portée en matière d'énergie, d'usage des sols, de transport et de systèmes industriels. » mais au contraire contribue à aggraver les conséquences de la hausse globale des températures .

Eléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R22 : Le projet TERRA 2 s'inscrit et est conforme aux textes de lois qui lui sont opposables à savoir : les règlements d'urbanismes et le code de l'environnement pour ce qui relève de l'autorisation environnementale au titre des ICPE. Il bénéficie par ailleurs d'une certification environnementale BREAAM qui témoigne de l'ambition du projet en termes de développement durable et de transition énergétique, ainsi qu'indiqué dans les réponses ci-dessus.

S'agissant des objectifs du GIEC, ceux-ci n'ont pas encore été déclinés de façon « prescriptive » à un projet comme celui que nous portons. Néanmoins, le projet répond aux objectifs du GIEC notamment au travers des dispositions suivantes :

- La mise en place d'une toiture de couleur claire permettant de réduire de plus de 10°C la température des toitures.
- La réduction significative des consommations de chauffage par rapport à un projet classique du fait de l'isolation de l'entrepôt.
- La réduction des consommations d'éclairage artificiel du fait de la mise en place d'un système FULL LED performant à l'intérieur et à l'extérieur.
- L'apport d'éclairage naturel a également été réfléchi afin de réduire les consommations électriques. Le nombre de lanterneaux de l'entrepôt a été augmenté. Ils ont par ailleurs été prévus de manière à optimiser l'éclairage naturel et minimiser les déperditions en période hivernale.

- Les émissions de CO2 induites par les consommations énergétiques, mais également par les produits de construction et la construction elle-même seront déterminées.

Analyse du commissaire enquêteur :

Si les dispositions prévues notamment dans le cadre de la certification du label environnemental BREEAM vont avoir une part certaine dans la réduction de la consommation énergétique du bâtiment, elles restent selon nous toutefois insuffisantes par rapport à la taille du bâtiment et aux besoins énergétiques qu'il va générer .

La mise en place d'une centrale photovoltaïque contribuerait favorablement à améliorer ce dispositif.

Quant à la consommation énergétique et à la quantification des émissions de CO2 induites par les produits du bâtiment et le bâtiment lui-même, une part importante de la réduction des GES proviendra également de la flotte des camions qui sera déterminante lors de l'exploitation.

5-La gestion de l'énergie

Observations du public :

Le public a critiqué 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 .

Cette réaction du public est exacerbée par les promesses de gestion énergétique exemplaire présentées lors de la création de la ZAC.

Concernant une éventuelle mise en place ultérieure du photovoltaïque –information qui a été indiquée lors de la réunion publique mais qui ne figure pas au dossier -, les observations suivantes ont été formulées :

- la structure du bâtiment est-elle prévue pour supporter des panneaux photovoltaïques ?
- pourquoi ne pas l'avoir prévu dès la conception initiale ?
- il s'agit d'un effet d'annonce qui ne sera en fait pas réalisé dès lors qu' aucun engagement n'a été pris.
- le risque incendie pourrait en entraver la réalisation

Éléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R1 : La possibilité de la mise en place d'une centrale photovoltaïque est inscrite dans le dossier de permis de construire PC4 notice de présentation : « Suivant l'évolution de la réglementation sur les installations de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et le résultat des Appels d'Offres de l'Etat sur les Centrales Photovoltaïques lauréates, ce bâtiment pourra être équipé de panneaux photovoltaïques en toiture. »

En effet, afin d'être en mesure de revendre de l'énergie sur le réseau de distribution, le producteur de cette énergie doit avoir préalablement été choisi lors des appels d'offre de la CRE (commission de régulation de l'énergie). Il est précisé que pour pouvoir répondre à ces appels d'offres, il est nécessaire que le permis de construire du projet soit obtenu.

Le projet sera équipé d'une centrale photovoltaïque visant à couvrir une partie des besoins propres en électricité du bâtiment, permettant ainsi de développer une solution d'autoconsommation.

Par ailleurs, en fonction des possibilités offertes par les lois Pacte et Elan en cours de discussion et de la faisabilité technico-financière d'une telle solution, la société TERRA 2 étudiera avec l'aménageur de la

ZAC, la possibilité de réaliser de « l'autoconsommation collective » visant à pouvoir alimenter les futurs bâtiments voisins.

Dans la perspective de réalisation d'une centrale photovoltaïque en toiture, les différentes dispositions constructives seront prises en compte : surcharge d'environ 20 kg/m², isolant en toiture de classe C, autres prescriptions techniques arrêtées en coordination avec les services d'incendie.

Analyse du commissaire enquêteur :

Nous avons bien noté l'engagement de la société Terra2 d'équiper le bâtiment de panneaux photovoltaïques. Cette option, qui reste encore un projet ultérieur, répond à une démarche de qualité environnementale et rejoint la démarche « d'écologie industrielle » à travers laquelle la ZAC veut se démarquer.

Néanmoins, le permis de construire indique dans sa notice explicative (pièce PC4) « le bâtiment pourra être équipé de panneaux photovoltaïques... » .Il ne s'agit là que d'une possibilité .Le permis de construire qui a été déposé et qui est présenté à enquête publique ne comportent pas ni sur le toit, ni en façade de panneaux photovoltaïques. Etant donné l'ampleur du bâtiment et les besoins énergétiques qu'il va déployer, la mise en place de panneaux photovoltaïques permettrait d'assurer une partie ou la totalité de ses besoins propres en électricité. Compte-tenu de la superficie offerte sur la toiture du bâtiment et le fait que ce projet intervienne dans une zone d'activités aux exigences environnementales fortes – et présentée comme telle lors de sa création -, l'attente du public en la matière nous paraît justifiée.

Le réseau de chaleur

En matière de gestion de l'énergie,est souvent citée également l'absence de raccordement au réseau de chaleur, pourtant largement mis en avant lors de la création de la ZAC .

Eléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R3 : la réalisation d'un réseau de chaleur dans la ZAC reste à ce jour un projet qui est toujours en cours d'étude. Lorsque ce projet sera validé, et en fonction de la date à laquelle il serait réalisé, nous examinerons les conditions techniques, juridiques et financières d'un raccordement du bâtiment au réseau de chaleur. L'aménageur dans son courrier joint en ANNEXE 01 complète notre réponse.

Eléments de réponse apportés par l'aménageur (SPLA81)

Le projet de réseau de chaleur devrait voir le jour dans le cadre de l'arrivée d'un projet industriel de production de chaleur ENR, qui devrait prochainement s'implanter sur la ZAC; Les négociations sont actuellement en cours, nous ne pouvons donc pas communiquer d'informations complémentaires pour le moment.

Accord de principe pour que Terra2 étudie une connexion au futur réseau de chaleur qui sera créé d'ici 2021 (études opérationnelles en cours)

Questions du public

La chaleur produite sera issue de *quelle source d'énergie ? A quelle échéance le réseau de chaleur sera-t-il opérationnel ?*

Réponse de SPLA81: En cours de définition

Des travaux ont-ils déjà été engagés ?

Réponse de SPLA81: Non

Toutes les entreprises auront-elles l'obligation de s'y raccorder ?

Réponse de SPLA81: : Non il n'y aura aucune obligation pour les entreprises. Il s'agira de leur proposer un modèle économique et environnemental plus avantageux.

La chaleur produite sera issue d'un projet en lien avec l'énergie qui devrait s'implanter prochainement sur le parc d'activités. Selon l'évolution de la loi PACTE, qui permettrait d'injecter l'électricité produite pour de l'autoconsommation collective au sein de la ZAC, l'idée serait de créer plusieurs centrales photovoltaïques interconnectées.

Les négociations étant actuellement en cours nous n'avons pas connaissance des échéances à venir. En revanche, nous pouvons confirmer que les entreprises pourront adhérer volontairement à cette démarche globale qui doit être source d'économie financière tout en étant respectueuse de l'environnement.

Analyse du commissaire enquêteur :

Nous relevons que le projet de réseau de chaleur sera créé d'ici 2021.

Le décalage entre la mise en service effective de ce futur réseau de chaleur dont la création est prévue en 2021- et la réalisation du projet (2019) contraint la société TERRA2 à l'installation d'un système de chauffage propre à son bâtiment (chaudière au gaz naturel).

Nous avons bien noté que la société TERRA2 s'est engagée à étudier un possible raccordement à ce réseau de chaleur. Cet engagement ne concerne toutefois que les études relatives à ce raccordement, pas le raccordement lui-même.

Concernant l'obligation pour les entreprises de se raccorder à ce réseau de chaleur, nous avons relevé que le Cahier des Charges de Cession des Terrains, approuvé le 17/07/2014, et joint au dossier d'enquête (permis de construire) stipule dans son article 15

« Si l'aménageur fait installer un réseau de chauffage collectif, les dispositions suivantes s'appliquent. Chaque constructeur est obligatoirement tenu de se brancher au réseau pour le chauffage de tous ses bâtiments. Les travaux de branchement correspondants seront à la charge entière de l'acquéreur... »

Des exonérations à l'obligation de se brancher sur le réseau collectif pourront être accordées par l'aménageur, en accord avec la collectivité compétente, la collectivité concédante ... »

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 restent étroitement liées à l'**obligation** pour les constructeurs, selon des modalités restant à définir, de s'y raccorder.

Observations du public :

L'estimation de la consommation d'énergie n'est pas quantifiée. Les systèmes automatisés permettant le stockage et l'exploitation du bâtiment consomment une énergie importante. Aucune production in situ n'est prévue à ce jour.

Eléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R26 : En page 4/17 du cerfa de demande de permis de construire est indiqué le besoin en puissance électrique, soit 2000 kVA.

Par ailleurs la puissance de la chaudière est indiquée dans le dossier ICPE (partie AU 4 p.9) : l'entrepôt disposera d'une chaufferie gaz d'une puissance de 5 MW.

Concernant une production d'énergie in situ, cela est indiqué ci-dessus dans les réponses N°01 avec la mise en place d'une centrale photovoltaïque pour de l'autoconsommation.

Analyse du commissaire enquêteur :

Terra2 ne donne pas de réponse sur l'estimation de la consommation énergétique du bâtiment (KWh/m²/an).

Il aurait été intéressant que soit précisée également la répartition de la consommation par poste : éclairage, chauffage, ventilation,..

Concernant la production d'énergie in situ, il est utile de rappeler que la mise en place d'une centrale photovoltaïque ne figure pas dans le permis de construire . Ceci a fait l'objet de multiples observations du public durant l'enquête .

Observations du public :

Pourquoi ne pas avoir recherché la certification HQE française, plutôt que BREEAM ?

Eléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R27 : La certification BREEAM est un standard international plébiscité par les investisseurs et utilisateurs internationaux alors que HQE est purement Français. Ce référentiel est donc plus en phase avec nos clients qui sont pour l'essentiel des grands comptes internationaux.

Obs : *La certification BREEAM serait selon certains moins exigeante que d'autres référentiels de qualification, comme HQE (Haute Performance Energétique)*

Eléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R28 : Le BREEAM au niveau VERY GOOD n'est pas moins contraignant que la certification HQE Bâtiment Durable. Ce qu'il faut savoir c'est qu'il y a 5 niveaux de certification BREEAM : PASS-GOOD-VERY GOOD-EXCELLENT-OUTSTANDING. La certification HQE propose quant à elle 4 niveaux de certification : PERFORMANT- TRES PERFORMANT-EXCELLENT-EXCEPTIONNEL. Cette opération sera de niveau BREEAM VERY GOOD. Ce niveau est plus exigeant que le niveau Très Performant de la certification HQE Bâtiment durable et moins exigeant que le niveau Excellent. Les exigences environnementales des 2 certifications sont sensiblement les mêmes.

Analyse du commissaire enquêteur :

Nous avons bien noté que concernant la certification BREEAM (« Builing Research Establishment Enviromental Assessment Method ») le bâtiment vise un niveau de certification élevé : niveau « Very good » .

La certification BREEAM est une méthode d'évaluation de la performance environnementale des bâtiments.

Le référentiel BREEAM attribue pour chaque projet une note , entre 0 et 100% qui permet de situer le projet sur une échelle de valeur. L'évaluation pour le référentiel BREEAM porte sur 10 thématiques : managment, santé et bien-être, énergie, Transport, Eau, Matériaux, Déchets, Occupation du sol et écologie, Pollution, Innovation.

Les niveaux de certification vont du niveau Pass (30%) à Excellent (>à 70%) ; le niveau Very Good requiert une note d'au moins 55% sur cette échelle de valeur.

Il est important de préciser que cette démarche de certification reste d'application volontaire et n'est exigée par aucune disposition réglementaire. Elle relève quant au choix du label (BREEAM, HQE ,...) du libre choix du porteur de projet.

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.

6-Le trafic induit par le projet**6.1- L'évaluation du trafic engendré par le projet**

L'estimation du trafic induit par le projet apparait pour une large partie du public comme étant sous-estimée dans le dossier, étant donnée la taille de l'entrepôt et le nombre de quais.

Les bases de calcul et les sources qui ont conduit à une estimation dans le dossier de 250 poids lourds /jour et de 300véhicules légers /jour ne sont pas citées dans le dossier.

Eléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R29 : Pour ce qui est du trafic VL, le trafic est lié au nombre d'emplois prévu sur le site et est donc cohérent (300 places de parking). Pour ce qui est de l'estimation du trafic PL, celle-ci provient de retours d'expérience et de ratios communément employés pour ce type de projet. Afin d'illustrer ce propos, ci-dessous un tableau comparatif des ratios de PL pour des projets de taille et nature comparable (les sources ayant permis l'élaboration du tableau ci-dessous figurent en ANNEXE 04).

Comparatif des ratios pl/j pour différents entrepôts logistiques							
Programme	n°	ville	Source	Surface	Trafic (en pl/j)	ratio (pl/j/10 000m²)	Application de ces ratios nb Pl pour 70 000 m²
FM Logistic	1	Reyssens sur Matz (60)	Exploitant / etude d'impact p.27	76 300	150	19,66	138
FM Logistic	2	Crépy-en-Valois (60)	Exploitant / résumé etude d'impact p.11	116 400	300	25,77	180
CARREFOUR	3	Aulnay-sous-Bois (93)	Exploitant / etude d'impact p.48	59 000	230	38,98	273
TEREVA	4	Puisignan	mail Exploitant	32 000	70	21,88	153
AMAZON	5	Colombier	Exploitant / Etude de trafic p.27	161 511	501	31,02	217
Denjean Logistique	6	Grand Sud Logistique	Exploitant / Etude d'impact p.159	47 188	100	21,19	148
Leroy Merlin	7	REAAU	Exploitant / Avis de l'AE p.9	71 348	250	35,04	245
Action	8	Labastide St Pierre	Exploitant / Avis de l'AE p.6	40 000	134	33,50	235
AIRBUS	9	Cornebarrieu	Exploitant / rapport enquete publique p.4	48 000	179	37,29	261
MOYENNE				651 747	1914	0,0029	206
Autre données	n°		Source			ratio (pl/j/10 000m²)	nb Pl pour 70 000 m²
ZAC des portes du Tarn	10		dossier de création de ZAC			20,00	140
CD VIA	11		Mail BET spécialisé	300*85%			255

Comme nous pouvons le constater, ces données sont très diversifiées et ont pour source :

- Des dossiers de demande d'autorisation déposés directement par des exploitants dans des secteurs différents (grande distribution, acteurs du e-commerce, logisticiens, chargeur industriel) : les pièces jointes sont des données extraites directement des dossiers, ou rapportées dans l'avis de l'autorité environnementale ou de rapports de commissaire enquêteur
- L'étude d'impact relative à un dossier de création de ZAC réalisée par un BET spécialisé
- L'étude de trafic réalisée par un BET spécialisé ainsi qu'un mail d'un BET qui intervient sur toute l'Ile de France

La moyenne des ces trafics fait ressortir une valeur de 29 PL/j/10000 m² de SP, qui appliquée à notre projet, ferait un trafic de 210 PL/J.

Ces éléments confirment que notre estimation de 250 de pl/j pour le projet des Portes du Tarn est tout à fait cohérente et correspond bien à une valeur haute, corroborée par ces éléments justificatifs

L'aménageur dans son courrier joint en ANNEXE 01 complète notre réponse.

Analyse du commissaire enquêteur :

L'estimation du trafic de l'entrepôt à 250PL/j semble cohérente avec la surface de plancher du projet et une activité de type logistique industrielle, en comparaison avec des projets d'entrepôts logistiques de taille équivalentes. Les limites de cette estimation, qui reste basée uniquement sur des ratios de surface, proviennent du fait que l'activité réelle qui sera exercée dans le bâtiment n'est pas connue à ce stade du projet.

- Une étude spécifique a-t-elle été réalisée pour évaluer le trafic induit par l'exploitation de l'entrepôt ? À quelle date et par quel bureau d'études ?

Éléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

Comme indiqué dans la réponse N°29, l'évaluation du trafic induit a été réalisée sur la base de retour d'expérience pour ce type de projets. Elle est par ailleurs corroborée par les hypothèses prises par EGIS dans l'étude d'impact du dossier de création de ZAC (20 PL/j/10.000 m² de SP) jointe en ANNEXE 05, et par le mail du cabinet CDVIA (bureau d'étude spécialisé) jointe en ANNEXE 04.

Analyse du commissaire enquêteur :

Prend acte.
Cf. analyse ci-dessus.

Observations du public :

L'étude de trafic réalisée dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC est jugée trop ancienne (2013) et devrait être actualisée, certaines hypothèses de l'étude n'étant aujourd'hui plus valides :

- l'utilisation, pour une partie de la zone, de l'embranché fer est abandonnée

- la taille très importante de l'entrepôt de JMG et la nature de ses activités n'a pas été prise en compte .

Éléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R30 : L'étude de trafic de la ZAC a été faite dans la perspective de la ZAC et en fonction de sa programmation. Comme indiqué dans la réponse N°29, deux études d'impact sur le volet trafic ont été réalisées, l'une en juillet 2011 à l'occasion de la création, l'autre en juillet 2013 à l'occasion de la réalisation. L'analyse a bien porté sur une projection des différents flux à l'horizon 2040, et sur la base d'une programmation (page 6/42 de l'étude ITER jointe à ce dossier en ANNEXE 06) toujours valide à ce jour et dans laquelle notre projet s'inscrit parfaitement. Notre projet sera le seul projet de plate-forme logistique de distribution sur la ZAC conformément aux engagements pris par l'aménageur. Notre estimation de trafic, qui est un maximum, est donc cohérente avec l'estimation de trafic prise dans l'étude de trafic (cf. ANNEXE 05 pour l'extrait du dossier d'étude d'impact de la ZAC de juillet 2011). Par ailleurs, l'utilisation de l'embranchement fer dans la ZAC reste possible sur les terrains au nord de la voie ferrée.

Éléments de réponse apportés par l'aménageur (SPLA81) concernant l'embranchée fer

L'ITE est toujours en attente, et pourra être mobilisée à tout moment dès l'arrivée d'une demande d'utilisation par une entreprise identifiée et validée par le Comité d'engagement du SMIX.

Analyse du commissaire enquêteur :

L'étude de trafic réalisée en 2013 par le cabinet ITER a bien pris en compte dans ses hypothèses la surface potentielle possible (77750m2) sur les parcelles D1, D2, D3 et la destination industrielle de ces parcelles. Les conclusions relatives à l'impact de la ZAC sur la voirie existante nous paraissent donc, en ce sens, être valides.

Observations du public :

Certaines personnes demandent une étude de trafic actualisée prenant en compte les créneaux horaires de pointe du projet (5h /7h et 17h /19h) . Ils considèrent que l'étude d'impact du trafic de la ZAC n'est pas valable , les hypothèses de l'étude reposant sur un postulat de trafic des activités industrielles quasi inexistant aux heures de pointe (vendredi 17/18h et samedi 15/16h).

Éléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R31 : comme précisé dans l'étude d'impact des trafic, les horaires de pointe des flux de camions sont en décalés par rapport aux heures de pointe de la ZAC, considérées dans ladite étude à celle du vendredi à 17 h et du samedi 15 h , résultant de la fréquentation du pôle commerces-loisirs prévu dans la ZAC. La mise à jour de l'étude de trafic de la ZAC, qui n'est pas du ressort de TERRA 2, n'est donc à notre avis pas du tout justifié.

Analyse du commissaire enquêteur :

Prend acte.

Observations du public :

L'étude d'impact réalisée par ITER dans le cadre de la ZAC a estimé le trafic poids lourds à 300 PL par jour alors que le projet évalue son propre trafic à 250 PL par jour. Une nouvelle étude est demandée pour réviser en conséquence les données qui ont servi d'hypothèses de calcul pour évaluer le trafic de la ZAC et ses incidences sur l'environnement.

Éléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R33 : cf. réponse N°29 pour la cohérence de notre projet et de son trafic induit par rapport aux études de trafic de la ZAC. Page 7/42 de l'étude ITER (cf ANNEXE N°06), il apparaît clairement que les

hypothèses de génération de trafic VL et PL prennent bien en compte la composante « activités industrielles et logistiques » de la ZAC dont notre projet fait partie.

Nous précisons par ailleurs que cette étude s'intéresse tout particulièrement aux heures de pointe du vendredi fin d'après-midi et samedi début d'après-midi, à l'heure de grande affluence de fréquentation du futur pôle commerce-loisir prévu dans la ZAC, estimé à environ 800 véh/h. Cette démarche a pour objet de vérifier l'adéquation des aménagements routiers prévus avec cette fréquentation. Il va de soi que cette adéquation, confirmée par les conclusions de l'étude 5 (cf paragraphe 6.4, page 32/42), permet aussi de conclure qu'en dehors des heures de pointe, le trafic dans la ZAC est cohérent avec les aménagements routiers prévus (gabarit des voies, réserves de capacité des giratoires...)

Analyse du commissaire enquêteur :

Cette question de la part de poids lourds dans le trafic de la ZAC par rapport à la programmation des activités, et également à l'adéquation des aménagements routiers réalisés et prévus est du ressort de l'aménageur la SPLA81. L'aménageur n'y apporte pas de réponse.

6.2- Les itinéraires du trafic

L'augmentation du trafic sur la D630

Le trafic PL depuis Montauban, Agen ou Paris s'effectuera en grande partie par la D630 plutôt que par l'A68 pour les raisons suivantes :

- Le passage des 2 péages pour rejoindre l'A62 allonge le trajet (temps d'attente au péage) et le rend plus onéreux.
- La rocade toulousaine étant saturée, le trajet sera plus long.

Éléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

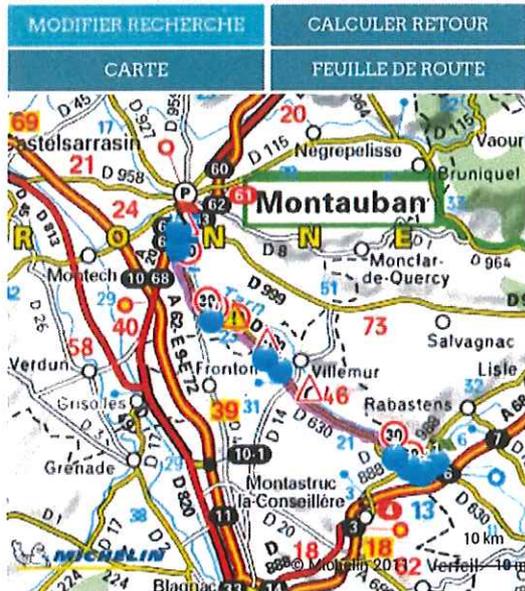
R34 : Nous considérons ces affirmations erronées. En matière de transports de flux logistiques, le critère essentiel est celui de la rapidité des déplacements et de la réduction du temps de transport, plus que celui du nombre de kilomètres parcourus et du budget associé. C'est pour cette raison que les PL utilisent les autoroutes. Or comme indiqué dans notre dossier, les flux logistiques les plus importants sont situés sur les créneaux horaires 5 h – 7 h le matin et 20 h - 22 h le soir, plages horaires pendant lesquelles la rocade toulousaine n'est pas saturée.

La crainte exprimée est qu'une partie significative des flux de PL empruntent la RD630 entre la ZAC et Montauban, plutôt que l'A68 et la rocade Toulousaine. Nous avons donc simulé les temps de parcours PL aux horaires précités depuis la sortie de l'A68 jusque Montauban par ces deux itinéraires.

Il en ressort les éléments suivants :

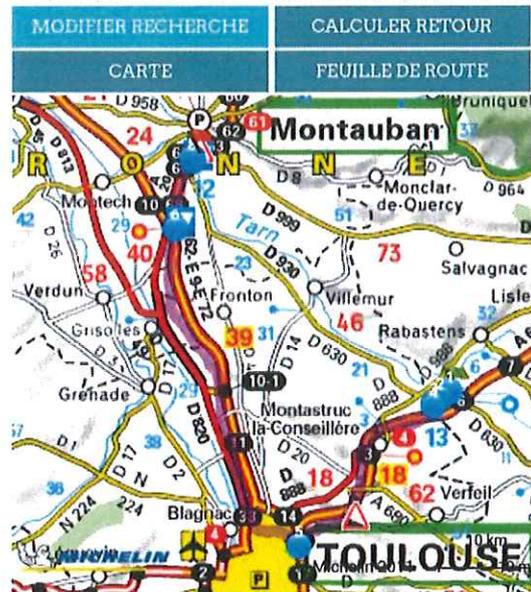
Itinéraires

Distance : 41.33km dont 0.73 km sur autoroutes
Temps : 01H03 | **Impact trafic :** +00H00
Coût estimé : 7.54 EUR
Péage : 0 EUR | **Carburant :** 7.54 EUR



Itinéraires

Distance : 72.82km dont 65.05 km sur autoroutes
Temps : 00H53 | **Impact trafic :** +00H12
Coût estimé : 24.89 EUR
Péage : 15.5 EUR | **Carburant :** 9.39 EUR



L'itinéraire le plus rapide aux heures de pointe des flux logistiques entre la ZAC et Montauban est celui empruntant l'A68, la rocade toulousaine et l'A20 : 53 min (compris 12 min d'impact trafic résultant des bouchons) contre 1h 03 par la RD 630.

Par ailleurs, l'itinéraire par l'autoroute est de plus beaucoup plus sécurisant que celui par la RD630 qui comporte de nombreux ronds-points et quelques traversées de villes peu adaptées à du trafic PL. C'est la raison pour laquelle l'A68 sera bien l'axe utilisé en très grande majorité pour les flux de notre projet, la RD630 ne l'étant que de façon très marginale (3 à 4 % selon l'étude de trafic ITER, page 15/42 en ANNEXE 06).

Enfin, pour les itinéraires vers et depuis le sud, notamment le Languedoc et l'Espagne, ceci ne pouvons se faire que par l'autoroute A68

Analyse du commissaire enquêteur :

Même si une large partie du trafic induit par le projet devrait logiquement emprunter l'autoroute, le temps de parcours étant sensiblement équivalent et cet itinéraire permettant d'éviter, comme le souligne Terra2, les traversées de plusieurs centres de village, le projet va inévitablement contribuer à augmenter le trafic sur les autres principaux axes .

Même si une grande partie du trafic devrait logiquement emprunter l'autoroute, les craintes exprimées par le public paraissent légitimes.

Il faut noter en effet que cette augmentation était bien prévue dans le cadre de la création de la ZAC . Selon l'étude ITER de 2013, les simulations du trafic prévoient à horizon 2040 une hausse du trafic vers Buzet estimée à 5841 véhicules/jour (TMJA) sans le projet de ZAC contre 7311 véhicules/jour (TMJA) avec le projet de ZAC soit 25% de trafic supplémentaire.

Cette étude conclut que le réseau viaire est apte à recevoir le trafic . Elle n'étudie pas si les aménagements connexes à ces voies, permettant de limiter les nuisances associées à cette augmentation du trafic, sont adaptés.

Observations du public :

Les conséquences du projet sur le trafic de la D630 , sur la traversée de Buzet, sur la traversée du centre-ville de Bessières n'ont pas été étudiées, ni celles liées aux conséquences de cette augmentation du trafic au niveau notamment des nuisances sonores et de la pollution de l'air.

Éléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R35 : ces éléments ne relèvent de TERRA 2 mais de la ZAC. Il est à noter que le Maire de Buzet s'est rapproché également du Conseil Départemental de Haute-Garonne, propriétaire et gestionnaire de la RD630, pour envisager différentes mesures visant à limiter les impacts résiduels : protections phoniques et visuelles par merlons ou murs, réduction de la vitesse permettant de réduire le bruit et les émissions de CO2.

Analyse du commissaire enquêteur :

L'augmentation du trafic sur la Départementale 630 et les nuisances associées à ce trafic est un problème récurrent et qui demeure depuis plusieurs années . La traversée du centre ville de Buzet par cette départementale engendre déjà à l'heure actuelle de nombreuses nuisances pour les riverains. L'augmentation du trafic lié à la zone d'activités des Portes du Tarn ne peuvent qu'accroître les nuisances associées.

Les études pour évaluer ses nuisances et les mesures à prévoir pour les limiter relèvent de l'ensemble des acteurs et principalement des Conseils Départementaux 31 et 81 . .

Nous recommandons donc que des études soient menées pour évaluer les nuisances associées à l'augmentation du trafic, notamment des PL au niveau des zones urbaines longeant la RD 630 et situées à proximité de la ZAC .

Observation du public :L'augmentation du trafic sur l'autoroute

Concernant l'autoroute A68, le trafic des poids lourds engendré par le projet va contribuer à augmenter la saturation déjà existante des péages, et créer des ralentissements supplémentaires ,voire des arrêts en particulier au niveau de la montée précédant la sortie vers Garidech et l'accès depuis Verfeil .

La topographie de l'A68, très vallonnée, et le fait que cet autoroute ne comporte que deux files de circulation par sens oblige souvent les automobilistes, à l'heure actuelle, à circuler sur la seule file de gauche, la file de droite étant bloquée aux heures de pointe par les poids lourds en train de gravir à allure réduite les portions d'autoroute en déclivité.

L'activité induite par le projet va conduire à l'aggravation de cette situation.

Éléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R36 : la question de l'A68 n'est pas du ressort de TERRA2. Comme indiqué précédemment, nous précisons que les heures de pointes de flux logistiques sont en décalés par rapport aux heures de pointe.

Observations du public :Les accès au site

Certaines personnes proposent que les accès au site pour les poids lourds s'opèrent plutôt sur la voie située au sud de la parcelle afin de raccourcir la distance par rapport à l'échangeur de l'autoroute.

Éléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R37 : La voie située au Sud de la parcelle n'est pas une voie de circulation mais une liaison piétonne et une noue paysagère destinée à recueillir les eaux pluviales.

Analyse du commissaire enquêteur :

La notice de présentation du permis de construire(pièce PC4) indique bien que la parcelle est bordée en limite Sud par la voie 05 qui est une voie piétons-cycles. L'accès des poids lourds est donc impossible coté Sud.

7-Les nuisances sonores

Observations du public :

Les observations relatives aux nuisances sonores concernent principalement celles liées au trafic des poids lourds et ont été nombreuses.

Des dispositifs visant à réduire les nuisances sonores sont demandés pour protéger du bruit du trafic les zones d'habitations situées à proximité (type merlon ou mur anti-bruit).

Des riverains de la D630 se plaignent également de l'incidence de l'augmentation du trafic des PL que va générer le projet sur la D630 , notamment au niveau du passage dans Buzet, et de l'augmentation des nuisances liées à ce trafic (bruit, pollution,dangerosité,...).

Est demandé que soient envisagés des aménagements en bordure de cette voie - de type merlons - sur la traversée de la commune de Buzet.

Il est fait état des nuisances sonores liées au trafic des PL amplifiées non pas par la vitesse, mais par les accélérations, décélérations, et changements de vitesse, notamment au niveau des ronds points et dans la montée pour franchir la voie ferrée.

Eléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R40 : Dans le cadre de l'étude d'impact du projet TERRA 2, une étude acoustique a été menée dont les résultats figurent p. 31 de l'étude d'impact. Une cartographie sonore de l'état initial du site a été réalisée sur la parcelle en 2017. Conformément à l'arrêté préfectoral du 11/04/2017 régissant les dispositions applicables au ICPE relevant des rubriques 1510, 1530, 1532, 2662 et 2663, l'émergence autorisée sur le site sera de 5dB le jour et 4dB la nuit. Pour ce qui est du bruit sur les voies environnantes, ce point ne concerne pas l'enquête publique mais la ZAC.

L'aménageur dans son courrier joint en ANNEXE 01 complète notre réponse.

Eléments de réponse apportés par l'aménageur (SPLA81)

Dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC, la distance avec les habitations et la limitation de la vitesse à 50km/h sont des dispositions suffisantes pour respecter les limites réglementaires.

Dans le cas où les limites seraient dépassées, alors la SPLA81 mettra en place les études et dispositifs adaptés aux problèmes rencontrés.

Par ailleurs, comme mentionné précédemment, des capteurs d'évaluation de l'impact des activités du parc sur son environnement sont en cours de mise en place et permettront notamment d'évaluer le trafic en temps réel sur la ZAC, le bruit, et la qualité de l'air. Ils devraient être opérationnels courant 2019

Le projet Terra2 a également anticipé la question du bruit et plusieurs mesures seront mises en place :

- Limitation de la vitesse (30km/h) sur la plateforme et au sein de la ZAC (50km/h) et arrêt des moteurs des camions lorsqu'ils sont à quai
- Interdiction de l'utilisation de mégaphone sur la plateforme

Sur les aménagements en bordure de la D630 sur la traversée de la commune de Buzet.

Hors sujet avec l'enquête en cours

Analyse du commissaire enquêteur :

Les nuisances sonores liées au fonctionnement de l'installation ainsi qu'au trafic sont règlementées et la société TERRA2 sera garante 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 réalisées 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 mesures devront être mises en œuvre pour les respecter (mur anti-bruit, merlon, isolation phonique de certains locaux, ...).

8-L'impact sur la qualité de l'air

Observations du public :

Un complément de l'étude d'impact sur le volet « Air et Santé » en vue d'évaluer l'impact du trafic lié au projet sur la qualité de l'air et la santé humaine est demandé par certaines personnes dès lors que l'étude « air et santé » réalisée par BURGEAP en 2013 dans le cadre de la création de la ZAC ne s'attachant qu' à l'évaluation des polluants liés au seul trafic automobile des visiteurs et non pas au trafic généré par les activités.

Eléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R41 : L'étude BURGEAP réalisé en 2013 dans le cadre de la création de la ZAC comprend bien l'évolution des polluants liés à toutes les formes de trafic compris les PL. En effet, le terme « automobile » en page 9 de l'étude ne se réfère pas uniquement aux voitures mais à tous les types de véhicules. On peut ainsi lire p. 15 que l'étude se base sur « les émissions liées au trafic routier » Par ailleurs, l'annexe 04 de l'étude BURGEAP (caractéristique des tronçons pris en compte), fait bien apparaître le trafic PL qui représente en moyenne 6 % du trafic.

L'activité projetée par TERRA 2 n'est pas de nature industrielle au sens où aucun process de production utilisant des produits chimiques ou des machines générant des rejets dans l'atmosphère.

Par ailleurs, il est à noter que l'impact de la pollution due au trafic sur la plateforme sera faible par rapport à la pollution atmosphérique liée à la présence de l'autoroute qui génère 21 500 vl/ j et 1 770 pl/j (comptage Etude ITER présent en ANNEXE 06 [du mémoire en réponse de Terra2](#))

Analyse du commissaire enquêteur :

Concernant l'observation relative aux hypothèses de l'étude d'impact Air Santé :

L'étude BURGEAP joint en annexe8 du dossier d'enquête d'autorisation environnementale avait pour objet d'évaluer l'impact de l'implantation de la ZAC sur la qualité de l'air et sur la santé des populations riveraines. Cette étude s'est basée sur une estimation des émissions de polluants liées au trafic « automobile » au sens large, comprenant (page 56 de l'étude) les véhicules légers (VL) regroupant les Véhicules Particuliers VP et les Véhicules Utilitaires (VUL) et les poids lourds (PL).

Cette étude concerne les émissions polluantes liées à l'ensemble du trafic et ne se limite pas aux seuls visiteurs.

Concernant les émissions liées au trafic et pas à l'exploitation elle-même :

Le dossier indique concernant les incidences sur l'air que les rejets atmosphériques de l'installation se limiteront à des gaz de combustion contenant du gaz carbonique, de la vapeur d'eau et des oxydes de soufre, liés essentiellement au fonctionnement des équipements techniques du bâtiment : rejet de gaz de combustion de la chaufferie, d'hydrogène de la zone de charge des batteries,...

Nous avons bien noté que les activités exercées dans les cellules du bâtiment ne seront pas à l'origine de dégagements de fumées ni de poussières ni d'odeurs.

Les mesures prévues pour éviter, réduire ou compenser ces effets sont :

-L'entretien régulier des installations (chaudière, ventilation du local de charge, ..)

-concernant les gaz d'échappement des poids lourds, l'arrêt du moteur pendant les phases de chargement/déchargement des poids lourds et la limitation de la vitesse dans l'enceinte du site.

Ces mesures paraissent adaptées pour réduire les nuisances liées à la pollution de l'air.

Même si l'étude se limite – comme prévu par la réglementation- à la circulation des camions dans l'enceinte du site, la pollution due à la circulation liée à l'activité de la plateforme ne représente qu'une faible partie de la pollution liée au trafic général de la ZAC et de celui de l'autoroute A68.

Observations du public :

Cette étude devrait préciser la production de particules fines et ultrafines induite par le trafic des poids lourds inhérent au projet, pour évaluer les conséquences sur la santé pour les riverains et au-delà, en prenant en compte notamment la topographie, les distances des zones habitées, la diffusion avec des vents dominants d'Ouest.

Éléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R42 : Le dossier d'étude d'impact (p.91) précise les émissions de polluants pour les gaz d'échappement sur le site :

	PARTICULES	OXYDE DE CARBONE	COMPOSES ORGANIQUES	OXYDE D'AZOTE
Trajet urbain	960	11 280	3 480	9 720

Observations du public :

D'une façon plus générale, le public s'est plaint de façon récurrente de la diffusion du dioxyde de carbone, de la pollution atmosphérique, de la diffusion de particules fines liées au trafic des poids lourds.

Éléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R43 : Notre projet d'inscrit parfaitement dans le cadre de la ZAC dont l'affectation de terrains à usage industriel et logistique induit nécessairement des flux de PL. Le trafic des poids lourds du projet TERRA2 ne représente qu'une très petite partie de l'ensemble des flux de la ZAC qui, d'après l'étude de trafic ITER, sont estimés à 17.600 veh/jour le samedi

Analyse du commissaire enquêteur :

Voir paragraphe ci-avant

9-Les surfaces imperméabilisées- La densité

Observations du public :

Les surfaces de sol imperméabilisées sont jugées excessives.

Selon certaines personnes, la densité des constructions est insuffisante par rapport à la surface du terrain et au regard des règles du PLU et conduit à une consommation excessive et inutile du foncier.

Éléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R46 : Ci après un rappel des surfaces du projet :

Surface de terrain : 164 204 m²

Surface de plancher : 69 703 m², soit un COS de 42 %

Surface d'emprise bâtiment : 69 747 m² soit un CE de 42 %

Surface d'espace vert : 40 382 m²

Surface voirie + bâtiment = 123 822 m² (75% d'imperméabilisation)

Le projet est conforme aux :

- règlements des PLU qui donnent un coefficient maximum (en non minimum) d'emprise au sol (CES) pour le bâtiment de 60%
- CCCT qui octroie les droits à construire et dans le cas présent : 70 350 m²
- dossier loi sur l'eau de la ZAC qui limite à 80% les surfaces imperméabilisée sur le projet

De plus, les règles relatives aux installations classées (arrêté d'avril 2017) imposent des prescriptions en matière de gestion des risques nécessitant d'inscrire les différents périmètres dans les limites du terrain ce qui limite de fait la possibilité d'une densification plus importante du bâtiment sur la parcelle.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le projet doit se conformer aux différentes exigences réglementaires en vigueur, tant au niveau du règlement du PLU que du cahier des charges de cession des terrains de ZAC , des arrêtés préfectoraux de la ZAC ,des prescriptions en matière de risques.
Les possibilités de construire paraissent avoir été exploitées à leur maximum.

Observations du public :

« Le projet est en contradiction avec la Loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages avec le combat contre l'artificialisation croissante des sols. »

Éléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R47 : la question de l'artificialisation des sols n'est pas le sujet de l'enquête publique TERRA2. Cette question relève de la ZAC qui aujourd'hui existe. Il est à noter que les deux CDPNAF du Tarn et de la Haute Garonne, ont émis un avis favorable dans le cadre de l'étude de compensation agricole relative à la ZAC. Notre projet est par ailleurs conforme à l'arrêté préfectoral relatif à la loi sur l'eau.

Analyse du commissaire enquêteur :

Nous prenons acte.

Observations du public :

« Les surfaces imperméabilisées occupent la majeure partie de la parcelle, les conséquences en matière d'eaux pluviales et l'impact sur le sol et le sous-sol ne sont pas suffisamment compensées . »

Éléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R48 : La conception du schéma hydraulique des eaux pluviales de notre projet (collecte, traitement, régulation et tamponnement dans des bassins, débit de fuite, rejet dans le réseau public) est conforme à l'arrêté Loi sur l'eau de la ZAC. Par ailleurs, les eaux pluviales de toiture et de voirie sont rejetées après traitement dans les noues infiltrantes de la ZAC permettant de restituer après régulation et épuration au milieu les eaux de pluies récoltées.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le projet paraît respecter les prescriptions de l'arrêté d'autorisation pris au titre de la loi sur l'eau concernant les travaux dans la ZAC .

Le Groupe La France Insoumise demande la mise en œuvre de mesures d'atténuation afin de limiter les dommages liés à l'imperméabilisation des sols par la mise en œuvre de revêtements perméables sur les voies de circulation et sur les parkings.

Éléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R49 : la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement ne permet pas de telles dispositions. Selon l'arrêté du 11 avril 2017 (1.6.4 Eaux pluviales) : « Les eaux pluviales susceptibles d'être polluées, notamment par ruissellement sur les voies de circulation, aires de stationnement, de chargement et déchargement, aires de stockage et autres surfaces imperméables, sont collectées par un réseau spécifique et traitées par un ou plusieurs dispositifs séparateurs d'hydrocarbures correctement dimensionnés ou tout autre dispositif d'effet équivalent » : l'infiltration de telles eaux via des voiries drainantes n'est donc pas possible. Comme précisé ci-dessus, la conception du fonctionnement hydraulique permet de renvoyer dans le sous-sol les eaux pluviales.

Analyse du commissaire enquêteur :

Les prescriptions de l'arrêté du 110 avril 2017 qui s'imposent à cet établissement interdisent ce type de revêtement du sol perméable pour les parkings extérieurs.

10-Les nuisances lumineuses

Quelques observations concernant la pollution lumineuse du projet, notamment l'éclairage continu des zones de déchargement.

Eléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R50 : Conformément au CCCT, aux obligations liées à la certification BREEAM et aux engagements pris dans le dossier d'étude d'impact (p 106), le projet TERRA 2 visera à limiter la pollution lumineuse et notamment :

- Les éclairages extérieurs seront limités aux exigences de sécurité des personnes et à la réalisation des rondes de surveillance, et seront réglés afin qu'ils éclairent uniquement les aires de circulation internes du site, sans créer d'éblouissements sur les aires de circulation externes à l'établissement et sans impact significatif pour le voisinage.
- Par ailleurs, les éclairages seront orientés vers le bas de sorte qu'ils n'éclairent pas la voûte céleste.
- enfin, l'éclairage sera éteint en dehors des heures d'ouverture du site.

Analyse du commissaire enquêteur :

Nous prenons acte de la série de mesures projetées pour réduire l'impact lumineux.

Compte-tenu de l'environnement immédiat du bâtiment, voué exclusivement à des activités industrielles et du fait 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), ces mesures nous paraissent adaptées au contexte et suffisantes pour limiter l'impact lumineux du projet.

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

Obs : Deux associations de protection de la nature et de l'environnement agréées (FNE Midi-Pyrénées et Nature en Occitanie) portent des observations sur l'incidence du projet sur plusieurs espèces protégées, dont la présence est indiquée dans le dossier mais sans que des réponses aux principes d'action de prévention et de correction ne soient prévues en vue d'atteindre l'objectif réglementaire d'absence de perte de biodiversité. (Agrion de Mercure, Triton palmé, Grenouille rieuse, Bruant proyer, Bergeronnette printanière, ...). Par ailleurs ces associations relèvent l'absence dans le dossier de demande au titre des articles L.411-1 et L.411-2 du code de l'environnement au vu de l'impact qu'aurait le projet sur plusieurs espèces et habitats protégés.

Eléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R51 : La ZAC a fait l'objet d'une étude d'impact complète faune flore (4 saisons), et d'un dossier de demande de dérogation pour la destruction d'espèces protégées. Cette demande a été suivie d'un arrêté inter préfectoral en date du 10 novembre 2014, aux termes duquel un ensemble de mesures de compensations écologiques ont été prescrites (cf. ANNEXE 07 qui est l'annexe 03 de l'arrêté préfectoral). Les actions nécessaires et imposées par l'arrêté susvisé, visant à réduire l'impact sur la faune et la flore, ont été mises en œuvre par l'aménageur, qui poursuit les investigations sur le terrain dans le cadre de campagnes régulières et de visite de terrain effectuées avec les services de l'Etat concerné en charge de la

biodiversité. L'incidence de notre projet est donc d'ores et déjà prise en compte par le travail effectué par l'aménageur en amont.

L'aménageur dans son courrier joint complète notre réponse.

Analyse du commissaire enquêteur :

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 à l'interdiction de destruction, altération, dégradation d'aires de repos et/ou de reproduction d'espèces protégées.

Cette dérogation a été accordée à la Société Publique d'Aménagement des Portes du Tarn, maître d'ouvrage de la ZAC .

Cette dérogation est conditionnée à un certain nombre de mesures d'évitement, de réduction d'impacts et de mesures d'accompagnement et de suivi , qui donne lieu chaque année à un bilan (les bilans des 3 dernières années, établis par le bureau d'études Biotope, sont produites en annexe 09 du mémoire en réponse de Terra2).

Toutefois cette dérogation a été accordée pour une liste exhaustive d'espèces protégées (listées en annexe 1 de cet arrêté). La présence, d'espèces protégées autres que celles listées dans l'arrêté préfectoral du 10/11/20104 devra donner lieu à une nouvelle demande de dérogation auprès des services de l'Etat qui apprécieront l'opportunité et les conditions de cette éventuelle nouvelle dérogation ainsi que les mesures de suivi écologique adéquates.

Une mise à jour de l'étude d'impact paraît en conséquence nécessaire. Nous émettons une réserve en ce sens dans nos conclusions.

Obs : Est également signalée l'absence d'information dans l'étude d'impact sur la présence de plusieurs espèces de rapaces protégées sur le plan national et sur l'omission de la présence constatée de l'Elanion blanc sur le terrain en limite sud de la parcelle du projet.

Éléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R52 : Le dossier de demande d'autorisation unique a été déposé le 06/12/2017. Les premières observations de l'Elanion blanc ont été faites en début d'année 2018, donc notre dossier ne pouvait viser cette espèce. De plus, l'Elanion blanc a été repéré dans un bosquet d'arbre situé en dehors de la parcelle TERRA 2 ainsi que cela résulte du plan présenté en ANNEXE 08 établi par le géomètre. Ce repérage a été fait également par l'aménageur dans le cadre des compléments d'investigations visés ci-dessus et présenté en ANNEXE 09. Si des actions sont nécessaires, elles s'effectueront dans le cadre de la ZAC en coordination avec les services de l'Etat.

L'aménageur dans son courrier joint complète notre réponse.

Réponse de l'aménageur (SPLA81)

Dans le cadre du suivi environnemental de la ZAC « Les Portes du Tarn », suite à l'aménagement des premières infrastructures réalisées de 2015 à 2017 (échangeur n°5, voie départementale, terrassements du parc paysager et des zones humides), nous avons engagé en début d'année 2018 une mise à jour de l'inventaire de la faune, de la flore et des milieux naturels. Cette mise à jour nécessite des observations de terrain tout au long de l'année. Dans le cadre de cet inventaire, qui a été réalisé par le bureau d'études Biotope, la présence de l'Elanion blanc a bien été identifiée. Il s'agit d'une espèce protégée qui n'était pas présente auparavant dans le périmètre de la ZAC.

Cette espèce sera donc bien intégrée à la mise à jour de l'inventaire, qui donnera lieu fin 2018 à l'établissement d'un rapport, regroupant les évolutions par rapport à l'inventaire initial, et proposant en conséquence des mesures adéquates pour sa protection, comme cela a été le cas pour l'ensemble des espèces identifiées dans le cadre de l'inventaire initial. Ces mesures seront soumises pour validation aux services de l'Etat, comme cela a été le cas pour l'ensemble des mesures proposées dans le cadre du dossier initial.

Analyse du commissaire enquêteur :

Nous prenons acte de cette information. En fonction de la position géographique des nidifications observées et des limites de propriété, il appartiendra de définir entre les parties(aménageur gestionnaire de la ZAC ou société TERRA2) le cadre et les acteurs des procédures administratives à mettre en œuvre.

Obs : *L'étude d'impact ne permet donc pas selon ces associations, d'aborder les incidences du projet sur l'avifaune et les mesures prévues pour pallier celles-ci (E,R,C) ; le dossier de demande d'autorisation ne répond donc pas selon eux aux exigences du code de l'Environnement, notamment au contenu des évaluations environnementales.*

Plusieurs particuliers considèrent que l'étude d'impact présente des lacunes concernant l'avifaune car basée sur un temps de prospection trop bref et trop ancien (datant de juin 2010), Ils estiment que la mise à jour de l'étude en lien avec le projet est insuffisante car trop brève (un seul passage réalisée le 2 aout 2017 pour cette mise en jour). Ces personnes demandent une mise à jour de l'étude d'impact pour compléter l'inventaire écologique du site et réévaluer les enjeux présents aujourd'hui. Les enjeux identifiés en 2010 sur le site alors occupé par une activité agricole ne seraient aujourd'hui plus les mêmes, comme en témoigne l'observation faite par des membres de LPO et France Nature Environnement d'espèces remarquables.

En effet il a été signalé la nidification de l'Elanion blanc (Elanus Caeruleus) sur le terrain en limite sud de la parcelle, ainsi que la présence de plusieurs espèces sensibles sans que ne soit apportée de mise à jour.

Eléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R53 : L'étude d'impact sur la faune et la flore présentée en annexe 9 du dossier ICPE est complète et couvre tous les groupes d'expertises. Il est rappelé que notre projet s'intègre dans le projet de ZAC qui a fait l'objet de l'ensemble des études et procédures administratives nécessaires, ayant abouti à l'arrêté préfectoral du 21 novembre 2014. Concernant l'avifaune, il est à noter que des passages effectués dans le cadre du travail de l'aménageur ont eu lieu : le 26/04/10 ; 19/05/10 ; 24/06/10 ; 25/06/10 ; 16/04/13 ; 02/08/2017.

L'aménageur dans son courrier joint complète notre réponse.

Analyse du commissaire enquêteur :

Nous renvoyons à l'analyse faite en page précédente et à la réserve formulée en ce sens.

Observations du public :

Ont été demandées des explications sur le non-respect des mesures compensatoires édictées dans l'arrêté préfectoral, en lisant en page 85 de l'étude d'impact : « Afin de pouvoir démarrer les travaux à tout moment, la société TERRA2 s'assurera d'empêcher la nidification d'espèces sur la zone du projet. »

Eléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R54 : Notre projet respectera l'ensemble des mesures de compensations prises au niveau de la ZAC. La mesure visant à empêcher la nidification d'espèces sur la zone du projet participe à la séquence ERC. En effet, il s'agit de rendre avant la période de nidification le site dans un état tel que les oiseaux ne nichent pas sur le site mais plutôt en périphérie et ne pas détruire des nids lors du démarrage des travaux. Pour ce faire, si nécessaire, nous pourrions procéder en respectant les directives de l'écologie, à plusieurs passages de charrue sur le site et au débroussaillage des bosquets avant la période de nidification des oiseaux.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le démarrage des travaux ne pourra se faire « à tout moment ». Le calendrier des travaux devra être adapté aux enjeux faunistiques (mesures de réduction ME@2 de l'arrêté préfectoral) définis dans l'étude d'impact.

Est notamment précisé page 77 de l'étude faune et flore réalisée par BIOTOPE en 2017 : « la période à privilégier pour la réalisation des déboisements/défrichement (haies et arbres) liés au projet s'étale de début septembre à fin octobre. Le décapage du sol devra quant à lui être réalisé avant le début de la période de nidification des oiseaux (soit au plus tard mi-mars...

Nous avons également noté que parmi les mesures visant à compenser l'impact du projet est prévu « le cahier des charges environnementales devra être intégré au cahier des charges techniques de chaque entreprise prestataires. Chaque procédure fera l'objet en phase chantier d'une validation du maître d'ouvrage, du maître d'œuvre et du coordinateur environnemental. » (MGA3)

12-L'impact sur le paysage

Les observations concernent les dimensions du bâtiment qui sont jugées démesurées, excessives, trop massives,....

« Le bâtiment va constituer une barrière physique au milieu de la zone. »

Certains pensent que le bâtiment n'est pas adapté à l'image d'une entrée de ville.

Eléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R55 : Le projet est conforme en tous points au cahier des charges de la ZAC et aux PLU des deux communes. Il a reçu un avis favorable de l'architecte conseil MUTABILIS (paysage et urbanisme) de la ZAC (annexe n° 04 du dossier d'autorisation environnementale). Par ailleurs, l'ensemble des façades et tout particulièrement celle donnant sur la voie principale de la ZAC a été traitée avec beaucoup de soin. Enfin, pour ce qui est du paysage, nous avons intégré un paysagiste qui a conçu un projet de grande qualité visant à terme à intégrer le caractère massif du bâtiment dans un écrin de verdure. Lorsque les autres bâtiments de la ZAC seront construits, ils constitueront des écrans visuels qui feront que la grande longueur du bâtiment ne sera perceptible à l'échelle du grand paysage

-Analyse du commissaire enquêteur :

Le bâtiment sera implanté au cœur de la ZAC des Portes du Tarn qui n'est aujourd'hui qu'au début de son développement.

Le paysage est relativement plat et découvert, peu arboré avec quelques bosquées ou alignements d'arbres le long des ruisseaux et des terrains agricole ou 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 Vinalie déjà construit, mais situé de l'autre côté de l'autoroute).

Si l'impact du projet sur le paysage sera inévitablement considérable, il peut toutefois être pondéré par le fait que ce paysage actuellement agricole est en pleine mutation et que la totalité de la zone est vouée à changer de destination et à être urbanisée.

Les terrains alentours sont destinés également à des activités industrielles.

Nous avons bien noté d'autre part que le projet prévoit, pour valoriser la perception du bâtiment, mais également atténuer son caractère massif, des aménagements paysagers et la plantation de nombreux arbres d'essences variés.

La façade du bâtiment la plus visible depuis l'espace public, à savoir la façade Est logeant la RD360 fait l'objet d'un traitement architectural particulièrement étudié avec des lames verticales colorées à orientation variable,...

La façade Sud en revanche avec sa longueur extrême (533 mètres de long) ne bénéficie d'aucun traitement particulier, sa monochromie (bardage métallique couleur gris beige) et l'absence de redans - sauf le local chaufferie - présage une 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 prévus dans le plan paysager (PC2a) - qui ne figurent plus sur le plan des espaces verts page 31 du mémoire en réponse (annexe XX) - paraissent indispensables pour atténuer, autant que faire se peut, l'effet massif de cette façade.

13-L'emploi

Observations du public :

: L'évaluation du nombre d'emplois qui serait créés par le projet apparaît très souvent au public comme surestimée. De nombreuses personnes sont sceptiques ou remettent en question les chiffres annoncés, notamment avec la mécanisation et la robotisation des procédés de stockage utilisés dans ce type d'entrepôt.

Le ratio nombre d'emplois/ surface sur lequel est estimé le nombre d'emplois créés est remis en question, en comparaison avec des zones logistiques autour de Toulouse (Colomiers, Tournefeuille, Castelnaud-Estretefonds,...).

La taille de l'entrepôt renforce l'idée que le chiffre annoncé est surestimé, les effectifs n'étant pas proportionnels à la taille de façon linéaire.

Est également cité le fait que :

« Les emplois seront pourvus par des personnes extérieures aux communes concernées directement par le projet »

« Le ratio d'emplois par hectare auquel prétend le projet ne pourra être atteint qu'en cas d'exploitation de la totalité des locaux et cette hypothèse est incertaine. »

« Les emplois créés seront précaires étant donné le turn-over prévisibles des locataires successifs. »

« Les emplois créés seront peu qualifiés, peu rémunérés. »

« Le niveau de qualification des emplois ne correspondra pas au bassin d'emplois »

Eléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R56 : Un des objectifs de la ZAC est la création d'emplois de toute nature et de toute typologie. Le secteur des Portes du Tarn comporte un taux de chômage d'environ 10.2 % : notre projet sera de nature à offrir des offres d'emplois aux populations locales, moyennant le cas échéant des formations. Le chiffre d'emplois annoncé, soit 250-350 personnes (p.10 de l'étude d'impact) représentant environ 15 à 21 emplois par hectares, est cohérent avec l'objectif de création de plate-forme de distribution à valeur ajoutée. A titre d'exemple, l'implantation du groupe Casino à Montbartier générera un nombre d'emplois de 500 pour 20 ha de terrain, soit 25 emplois/ha.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le projet de plateforme logistique va être créateur d'emplois. Les chiffres d'emplois annoncés (entre 250 et 350 emplois), même s'ils ne sont que des estimations, laissent des perspectives intéressantes en termes d'embauche.

Observations du public :

Concernant les impacts du projet sur la santé, les observations suivantes ont été formulées : Les conditions de travail des salariés dans ce type de projet sont souvent médiocres. Des études démontreraient que le nombre de maladies professionnelles et d'accidents du travail de salariés d'entrepôt logistique serait extrêmement élevé, plus encore que dans le BTP (CPAM 2009 cité)

Eléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R57 : Les éléments du code du travail sont intégrés dans la conception du projet TERRA 2 et notamment les éléments non exhaustifs suivants : la gestion de l'évacuation des personnes avec un nombre suffisant d'issues de secours pour respecter les distances réglementaires à ces issues en tout point du bâtiment ; le nombre de sanitaires par rapport au nombre d'employé projeté sur le site ; ...

Par ailleurs, de nombreux TMS sont dus aux secousses répétées des chariots de manutention qui ont lieux lors du passage des chariots sur les joints de construction du dallage de l'entrepôt. Afin de limiter ces secousses en nombre : le dallage dans les cellules de l'entrepôt sera de type "sans joint de construction".

Afin de limiter l'intensité des secousses, il sera installé des joints de construction de type sinusoïdaux aux passages des portes entre les cellules (là où il est impossible d'avoir un dallage "sans joint")

Le projet TERRA 2 intègre également des prestations visant à améliorer les conditions de travail des salariés notamment en ce qui concerne l'éclairage naturel avec 4% d'éclairage zénithal et des bandeaux vitrés en façade.

Enfin, la mécanisation des plateformes logistiques a également pour objet de faciliter le travail des employés du secteur avec notamment les technologies dites "goods to man" qui visent à apporter les marchandises de l'entrepôt au préparateur de commande pour qu'il limite ces déplacements.

Analyse du commissaire enquêteur :

Les conditions de travail sont règlementées de façon stricte par le code du travail, comme le bruit, l'éclairage, la prévention des risques,...

Observations du public :

Les questions suivantes ont également été posées :

Sur quelles bases de calcul s'appuie l'estimation du nombre d'emplois créés ?

Quelle est l'estimation du nombre d'emplois en équivalent temps plein ?

Répartition d'emplois par poste dans les entrepôts et dans les bureaux

Quelle sera la durée des contrats de location ?

Éléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R58 : ces chiffres reposent sur nos retours d'expérience. L'essentiel des postes sera des équivalents temps plein, avec recours à l'intérim pour les périodes de pic d'activités. Le personnel d'exploitation de l'entrepôt représente la très grande majorité des postes. Les contrats de location sont généralement de 9 ou 12 ans.

Analyse du commissaire enquêteur :

Nous prenons acte.

14-La sécurité

Observations du public :

Des précisions sont demandées sur les moyens de défense extérieure contre l'incendie, les débits disponibles sur le réseau AEP de la ZAC et, dans le cas où ils ne seraient pas encore opérationnels, l'échéance prévue de leur réalisation.

Éléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R59 : le débit disponible sur le réseau d'eau brute de la ZAC qui servira pour la défense incendie du bâtiment sera de 180 m³/h pendant 2 heures selon les engagements contractuels de l'aménageur. Par ailleurs, conformément à l'engagement pris par l'aménageur, celui-ci a l'obligation de viabiliser le terrain avant l'achèvement du bâtiment.

Analyse du commissaire enquêteur :

Prend acte de la réponse

Observations du public :

Certains s'inquiètent du nombre et de la localisation des accès aux engins de secours

Éléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R60 : Les engins de secours pourront accéder au bâtiment par 2 accès distincts : le premier au nord sur la voie V01 et le second à l'ouest sur la voie V02. Ceci est conforme aux exigences du SDIS.

Analyse du commissaire enquêteur :

Nous prenons acte. Nous constatons également que les futures voies V01 et V02 auront des accès distants depuis la RD 630 et qu' aucune d'elles ne se trouve en impasse.

Obs : Le directeur de l'école élémentaire Emile Massié à Buzet demande si des aménagements de sécurité sont prévus en bordure de la RD630, cette voie jouxtant cette école à une quinzaine de mètres seulement.

Éléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R61 : la réponse à cette question, à laquelle les élus de Buzet sont également très sensibles, est à traiter à la fois par la commune et par le conseil Départemental de Haute-Garonne, gestionnaire de la RD630.

Analyse du commissaire enquêteur :

Cette observation est sans rapport avec l'objet de l'enquête.

15- Les dangers liés au projet

Observations du public

Obs : L'étude relative à la dispersion des fumées en cas d'incendie (étude Flumilog) conclut à l'absence de risques à hauteur d'homme. Mais qu'en est-il des risques toxiques et des conséquences pour l'homme dans l'hypothèse de personnes se trouvant dans les étages des habitations, dans les locaux des futurs bâtiments tertiaires qui sont prévus le long du boulevard , et des futures entreprises mitoyennes?

L'évaluation relative aux dispersions des fumées fait état, suivant de multiples hypothèses, de colonnes de fumées pouvant se propager entre 5m et 280m de hauteur sur plusieurs dizaines de mètres. Les fumées toxiques pourraient-elles atteindre les collines entourant la plaine où se situent le projet, les habitations riveraines, les futurs immeubles de bureaux ?

Éléments de réponse apportés par la société TERRA2 :

R62 : Attention à ne pas confondre l'étude sur la dispersion des fumées (annexe 14 du dossier d'autorisation unique) et celle sur les effets des flux thermique (annexe 6 Flumilog).

Concernant les dispersions de fumées, les conclusions sont rappelées ci-dessous :

	SPEL (SELS par défaut)	SEI
Incendie débutant		
Cible à hauteur d'homme (1,8 m) / niveau de l'entrepôt	Non atteint	Non atteint
Cible à 10 m de hauteur / niveau de l'entrepôt	Non atteint	70 m (conditions D10)
Cible à 20 m de hauteur / niveau de l'entrepôt	25 m (conditions D10)	100 m (conditions D10)
Cible à 30 m de hauteur / niveau de l'entrepôt	25 m (conditions F3)	105 m (conditions D10)
Incendie généralisé		
Cible à hauteur d'homme (1,8 m) / niveau de l'entrepôt	Non atteint	Non atteint
Cible à 10 m de hauteur / niveau de l'entrepôt	Non atteint	Non atteint
Cible à 20 m de hauteur / niveau de l'entrepôt	Non atteint	Non atteint
Cible à 30 m de hauteur / niveau de l'entrepôt	Non atteint	Non atteint

Distances d'effets lues sur les graphes présentés précédemment, à compter depuis les façades de la cellule en feu.

Il est à noter que les hauteurs de cible 1.8m, 10m, 20m et 30m sont données par rapport au niveau RDC de l'entrepôt. Il faut également noter que les distances des SELS et SEI sont données par rapport à la façade qui elle-même se trouve à plus de 40m des limites de propriété (ce qui contient les effets SELS dans la parcelle). A hauteur d'homme, quel que soit le scénario d'incendie (débutant ou généralisé) et quelles que soient les conditions météorologiques, les seuils des effets létaux et irréversibles équivalents des fumées ne sont pas atteints. Il n'y a donc pas de risque toxique.

Dans le panache, en hauteur (jusqu'à 30 m correspondant à la hauteur maximale d'un immeuble d'habitation), les distances maximales atteintes pour les effets létaux et les effets irréversibles sont respectivement d'environ 25 m et 105 m de la cellule en feu. La dispersion des fumées dépend de nombreux paramètres en cas d'incident dont le sens et la force du vent. Les effets sortiraient de quelques dizaines de mètres des limites de propriété. Les habitations avoisinantes sont de hauteur bien inférieure à 10 mètres pour être atteintes.

Par ailleurs, il est important de préciser la conclusion de cette étude : « D'une façon générale, les distances d'effets obtenues sont à considérer comme des ordres de grandeur car elles reposent sur un ensemble d'hypothèses jugées conservatives et ont été déterminées à l'aide de modèles semi-empiriques ou théoriques. Notamment, il n'est pas tenu compte de la dilution des fumées par la vapeur d'eau générées par l'eau d'extinction. Les distances obtenues apparaissent, au vue su retour d'expérience, pénalisantes. En effet, l'accidentologie ne relate pas de cas d'intoxication irréversibles lors de feu d'entrepôts de matières combustibles diverses »

Les colonnes de fumées peuvent monter jusque 280 mètres mais les distances de toxicité restent celles présentées dans le tableau ci-dessus. Les réponses en restent identiques.

Analyse du commissaire enquêteur :

La modélisation des effets liés à la dispersion des fumées d'incendie en annexe 14 du dossier d'autorisation dont est extrait le tableau ci-dessus conclut , comme le rappelle la société Terra2 ci-dessus, qu'à hauteur d'homme (1.80m) dans le cas d'un incendie débutant, il n'y a pas de risque toxique.

Analyse de l'étude de dangers

Le dossier indique que « les tonnages et volumes indiqués sont les plus majorants. Ils sont destinés à couvrir les différentes éventualités de stockage dans ces bâtiments. Le cumul de ces tonnages n'est donc pas réaliste par rapport à un cas concret qui dépendra de la nature des marchandises stockées. Le classement indiqué est

destiné à couvrir différents scénarios de stockage. Il ne s'agit en fait que d'hypothèses de scénarios de stockage. »

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 maximal .

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 mentionné 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.

Nous émettrons donc une réserve sur ce point.

A Toulouse, le 4 décembre 2018

Isabelle Zuili
Commissaire Enquêteur

LISTE DES ANNEXES

1. Arrêté interpréfectoral d'ouverture d'enquête publique du 06/08/2018
Arrêté interpréfectoral de prolongation de l'enquête publique du 01/10/2018
2. Certificats d'affichage de l'avis d'enquête des maires de BUZET-SUR-TARN, SAINT SULPICE LA POINTE, AZAS ; MEZENS et ROQUESERIERE
3. Parutions dans la presse de :
 - l'avis d'ouverture d'enquête dans la presse
 - l'avis de prolongation de l'enquête publique
 - l'addendum informant du report de la date de la réunion publique
4. Demande de réunion publique par les municipalités
5. Délibérations des communes sur le projet
6. Compte-rendu de la réunion publique du 10/10/2018
7. PV de synthèse des observations du public
8. Mémoire en réponse du responsable du projet au P.V de synthèse des observations du public
9. Accord de la Préfecture sur le report de la date de remise du rapport d'enquête par le commissaire enquêteur