

prennent les parties pour conduire sur le moyen/long terme une politique foncière sur le périmètre, défini en annexe 1, nécessaires à la réalisation du projet, et à préciser la portée de ces engagements.

La convention est prévue pour une durée de 8 ans et prévoit un engagement de l'EPF à hauteur de 750 000 euros pour l'acquisition des biens, les frais annexes (notaires, assurances...) dans le but de réaliser une opération d'aménagement à dominante de logements comprenant au moins 25 % de logements sociaux. La communauté d'agglomération du Muretain, également partie prenante de la convention, s'engage notamment :

- à assister la commune lors de l'élaboration de son document d'urbanisme et dans la mise en place des outils fonciers, financiers et réglementaires facilitant l'action foncière et la mise en œuvre du projet ;
- à intégrer dans sa programmation des aides à la pierre, les besoins de financement annuels, nécessaires à la réalisation de logements locatifs sociaux, dans le cadre des crédits ouverts par l'Etat ;
- à faciliter le rapprochement avec les bailleurs sociaux susceptibles d'intervenir en vue de la réalisation du projet de la collectivité ;
- à apporter son appui à la commune pour le relogement des occupants en application de l'article L.314-1 du code de l'urbanisme ;
- à transmettre dès notification de la présente à l'EPF, sous support numérique et si besoin sous format papier, l'ensemble des données actualisées pouvant être utiles à la réalisation de sa mission (délibérations ou arrêtés relatifs au droit de préemption ou de priorité, données SIG, documents d'urbanisme...).

Il est proposé au conseil communautaire d'approuver le projet convention opérationnelle entre l'Établissement public foncier d'Occitanie, la commune de Saint-Hilaire et la communauté d'agglomération du Muretain sur le secteur « centre-ville » (annexe jointe).

#### **4.6 Commune Le Fauga - secteur "la Mandre" - création d'un parc d'activités économiques**

Par courrier en date du 4 octobre 2021, la commune de Le Fauga a informé le Muretain Agglo être sollicitée par des entreprises pour s'installer sur un terrain communal situé en zone UD du PLU en vigueur, zone principalement destinée aux équipements collectifs, commerces, bureaux et hébergements hôtelier.

Sur la commune de Le Fauga, le potentiel à vocation économique se situe majoritairement dans les zones d'activités dédiées et identifiées dans le PLU en vigueur (zone UE du « Luxembourg », zone UD de « La Mandre » et zone 2AUe de « Barbaron »). Etant donné que la zone 2AUe de « Barbaron » est pour l'instant fermée à l'urbanisation et que la zone UE du « Luxembourg » ne dispose plus de capacités d'accueil, les seules disponibilités foncières pour de l'activité se trouvent dans la zone UD de « La Mandre ».

Au vu de sa compétence en matière de création de zones d'activités économiques, le Muretain Agglo a engagé une étude de faisabilité d'aménagement d'un parc d'activité économique sur ce site, dit « la Mandre ».

Le projet de parc d'activité économique « la Mandre » est situé au Sud de la commune de Le Fauga, et du périmètre du Muretain Agglo. Le site bénéficie d'un niveau satisfaisant de desserte multimodale grâce à sa proximité de la gare, de la sortie 32 de l'autoroute A64, d'une aire de covoiturage et d'un arrêt de bus liO. L'attractivité d'un parc d'activité économique sur ce site, à moins de 500m du centre de la commune avec un effet vitrine depuis l'A64, est déjà constatée au stade des demandes d'implantation d'entreprises enregistrées par les services du Muretain agglo.

Ce projet entre donc dans la stratégie globale de développement économique menée par le Muretain agglo dans la mesure où il contribuera à développer une économie productive à proximité des axes structurants, créer des emplois à proximité des habitants et améliorer le ratio habitat/emploi, ainsi qu'équilibrer le maillage économique sur le territoire de l'agglomération.

Les études engagées par le Muretain Agglo ont permis de préciser les conditions de création du Parc d'activité économique « La Mandre » :

Il s'agit d'aménager un parc d'activités économiques qui répond aux besoins d'évolution des entreprises locales et d'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire, en vue de créer de l'emploi accessible.

Les enjeux de la création de ce nouveau parc d'activité économique sont identifiés comme suit :

- Faire preuve d'exemplarité, notamment au regard de la loi Climat et Résilience
- Proposer une zone d'activités attractive et fonctionnelle
- Proposer un projet qualitatif intégré dans le quartier existant et générant peu de nuisances, risques ou pollutions pour les habitants
- Développer des maillages doux à l'échelle du quartier et sécuriser les déplacements piétons aux abords du parc d'activités
- Préserver et valoriser les espaces boisés et les zones humides identifiées lors du pré-diagnostic écologique
- Limiter l'effet « îlot de chaleur » des aménagements et des constructions
- Favoriser le développement des énergies renouvelables et des constructions bioclimatiques
- **Aspects réglementaires du projet**

La mise en œuvre de ce parc d'activités économiques n'est actuellement pas rendue possible par les règles définies dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Fauga. Ce document nécessite :

- Une actualisation des conditions de desserte du site telles qu'étudiées avec le service des routes du Conseil Départemental de la Haute-Garonne, à savoir deux accès depuis la RD215 ;

- Une évolution des destinations autorisées afin permettre l'implantation d'activités d'artisanat ainsi que d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt et bureau).

C'est pour cela qu'il convient de modifier les orientations du PADD, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU de Le Fauga au travers d'une procédure de déclaration de projet en application de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme, destinée à mettre en compatibilité le PLU avec un projet d'intérêt général.

Au regard de la procédure d'évaluation environnementale, le projet devra être étudié dans sa globalité et sera soumis à examen au cas par cas.

Dans le cadre de l'étude de faisabilité, un pré-diagnostic écologique a été réalisé en juin 2022. Des mesures de conservation de l'habitat favorable à la nidification de la Cisticole des joncs sont intégrées au projet d'aménagement par la préservation d'une coulée verte reliant les deux espaces boisés présents à l'Ouest et à l'Est du site.

En parallèle, un inventaire de zones humides a été finalisé en octobre 2022. Les deux zones humides détectées selon le critère botanique sont évitées par le projet d'aménagement.

Au titre du Code de l'Environnement, le projet d'aménagement sera soumis à Dossier Loi sur l'Eau.

Au vu de l'article R.523-4 3° du Code du Patrimoine, l'opération n'entre pas dans le champ d'application de l'archéologie préventive.

- **Aspects techniques du projet**

#### **Le foncier – le périmètre**

Le terrain, d'une surface d'environ trois hectares, est une propriété privée de la commune en continuité des ateliers municipaux situés rue des Pyrénées. Il est encadré par la RD215, la rue des Pyrénées et le Chemin Darré Barraou.

Les parties de terrain à aménager, estimées à environ 2 hectares, seront à détacher des parcelles cadastrées section B n°1742, 1916 et 1918. (Cf. plan de périmètre du projet en annexe à la présente délibération)

L'avis du pôle d'évaluation domaniale de la DGFIP en date du 18 octobre 2022 détermine la valeur vénale d'une emprise de 30 667m<sup>2</sup> sur les parcelles susvisées à 307.000,00€, soit 10€/m<sup>2</sup>.

Compte tenu de l'acquisition par le Muretain agglo des seules parties à aménager et de la prise en charge par la Commune d'environ 1 hectare laissé en espace de nature, le prix convenu avec Le Fauga est de 371 196€. Ce prix correspond à 12€/m<sup>2</sup> sur le périmètre du projet, estimé à 30 933m<sup>2</sup>, revalorisés à 18€/m<sup>2</sup> de surface aménagée, estimée à 21 043m<sup>2</sup>, et à 19€/m<sup>2</sup> de surface commercialisée, estimée à 18 888m<sup>2</sup>.

Le paiement du prix du foncier sera lissé sur le rythme de commercialisation des lots.

#### **Le programme des équipements publics**

L'opération prévoit classiquement l'aménagement des voiries et réseaux nécessaires à la viabilisation des lots, les aménagements piétons cycles, l'éclairage public, le mobilier urbain.

En concertation avec les services du Conseil départemental de la Haute-Garonne, le projet prévoit la création d'un accès direct sur la RD 215 pour la desserte de la partie à aménager située le plus au Nord et la création d'une voie en impasse raccordée à la RD 215 pour la desserte de la partie à aménager située le plus au Sud.

Le raccordement du projet aux cheminements piétons existants sera sécurisé.

Les eaux pluviales de la voirie seront gérées par une noue d'infiltration. Les eaux pluviales de chaque lot devront être gérées à la parcelle.

Sous réserve de la validation des concessionnaires de réseaux, le projet pourra être raccordé à tous les réseaux secs et humides qui sont existants à proximité du site, rue des Pyrénées et Chemin Darré Barraou.

- **Le Programme prévisionnel des constructions**

Le projet vise des activités de bureaux, artisanat, logistique et petite industrie. Plusieurs activités nouvelles sont d'ores et déjà identifiées.

Un macro-lot de 7 842 m<sup>2</sup>, destiné à la construction d'un bâtiment tramé, est envisagé sur la partie située le plus au Nord. L'opération prévoit sur la partie située le plus au Sud l'aménagement de 6 à 7 lots de 1 156 m<sup>2</sup> à 2 470 m<sup>2</sup> de superficie.

La totalité du projet comprend ainsi environ 19 000 m<sup>2</sup> de surface cessible pour environ 8 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher à construire.

- **La démarche qualité**

Le projet s'inscrit dans une démarche de sobriété foncière, de qualité environnementale, de développement durable et d'une recherche d'un meilleur cadre de vie.

Les nuisances sonores et visuelles générées par les activités seront encadrées dans le PLU et dans les cahiers des charges de cession de terrain.

L'intégration paysagère sera soignée et tiendra compte des interfaces avec les habitations.

L'optimisation du foncier est favorisée notamment par la faible emprise des voiries, la non réglementation de l'emprise au sol des constructions et la possibilité d'implanter les bâtiments sur certaines limites séparatives latérales.

Des prescriptions architecturales et paysagères seront imposées aux constructeurs : un minimum de 30% de pleine terre, orientation du bâti optimisant l'énergie bioclimatique, infiltration des eaux pluviales à la parcelle, revêtements perméables des places de stationnements, encadrement de l'aspect des clôtures, des aires de collecte des déchets, des enseignes, des couleurs, mesures de préservation de la petite faune locale à l'échelle des parcelles, ...

- **L'équilibre financier de l'opération**

En l'état actuel de l'avancement des études, le prix de sortie de l'opération s'établit à 85€/m<sup>2</sup> pour les terrains offrant la meilleure visibilité depuis l'autoroute A64 et à 75€/m<sup>2</sup> pour les autres lots moins visibles. Le prix de sortie définitif sera fixé à l'issue de l'attribution des marchés de travaux.

Le coût des études préliminaires est estimé à 67 000,00€.

Le coût des travaux est estimé à 650 000,00 €.

Sur ces bases, l'opération est excédentaire de 350 000€. (Cf. bilan prévisionnel en annexe)

La fiscalité induite par l'opération est estimée comme suit :

- TA : 224 000,00€
- Recettes fiscales EPCI : 36 000€/an
- Recettes fiscales Commune : 25 000€/an

- **Calendrier prévisionnel**

Approbation de la mise en compatibilité du PLU : 4ème trimestre 2023

Délivrance du permis d'aménager : 1<sup>er</sup> trimestre 2024

Signature des promesses de vente : à partir du troisième trimestre 2024

Achèvement des travaux d'aménagement : à partir du quatrième trimestre 2024

Il est proposé au conseil communautaire d'approuver

- la création du Parc d'activité économique dit « La Mandre ».
- son périmètre (parcelles B n°1742p, 1916p et 1918p).
- la réalisation de cette opération d'aménagement en régie dans le cadre d'une procédure de lotissement.

#### **4.7 Commune Le Fauga - secteur "la Mandre" - lancement de la procédure de déclaration de projet destinée à une mise en compatibilité du PLU**

Le Muretain Agglo mène une stratégie globale de développement économique, avec notamment l'aménagement de nouveaux parcs de proximités situés directement en contact avec un bassin de vie, dans un contexte de rareté de foncier disponible dans les parcs d'activités existants sur le Muretain et d'une forte demande d'installations d'activités artisanales, de petite industrie et de logistique qui nécessite une offre foncière et immobilière dédiée à proximité d'équipements et d'axes de transport performants.

Le projet de parc d'activité économique sur le site de la Mandre est situé au Sud de la commune de Le Fauga, et du périmètre du Muretain Agglo. Le site bénéficie d'un niveau satisfaisant de desserte multimodale grâce à sa proximité de la gare, de la sortie 32 de l'autoroute A64, d'une aire de covoiturage et d'un arrêt de bus IIO. L'attractivité d'un parc d'activité économique sur ce site, à moins de 500m du centre de la commune avec un effet vitrine depuis l'A64, est déjà constatée au stade des demandes d'implantation d'entreprises enregistrées par les services du Muretain agglo.

Ce projet présente un caractère d'intérêt général dans la mesure où il contribuera à développer une économie productive à proximité des axes structurants, créer des emplois à proximité des habitants et améliorer le ratio habitat/emploi, ainsi qu'à équilibrer le maillage économique sur le territoire de l'agglomération.

La création de ce nouveau parc d'activité économique a pour ambition l'exemplarité, notamment au regard de la loi Climat et Résilience : sobriété foncière, impact environnemental minimisé, conditions d'accessibilité optimales en faveur du multimodal et qualité d'aménagement.

Il est envisagé un projet qualitatif, générant peu de nuisances, risques ou pollutions pour les habitants et bien intégré dans le quartier existant ; les déplacements piétons aux abords du parc d'activités seront sécurisés, les espaces boisés et les zones humides seront préservés.

A l'échelle du parc, l'objectif est de proposer une zone d'activités attractive et fonctionnelle permettant l'évolution des entreprises locales, limiter l'effet « îlot de chaleur » des aménagements et des constructions et enfin favoriser le développement des énergies renouvelables et des constructions bioclimatiques.

Le terrain, d'une surface d'environ 3 hectares, dont environ 2 hectares seront aménagés, est une propriété privée de la commune en continuité des ateliers municipaux situés rue des Pyrénées. Il se situe déjà dans une zone urbaine à vocation d'activités classée en zone UD du PLU en vigueur.

La mise en œuvre de ce parc d'activités économiques avec les objectifs détaillés ci-dessus n'est actuellement pas rendue possible par le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Le Fauga. Ce document nécessite :

- une actualisation des conditions de desserte du site telles qu'étudiées avec le service des routes du Conseil Départemental de Haute-Garonne pour permettre deux accès depuis la RD215;
- une évolution des destinations autorisées pour permettre l'implantation d'activités d'artisanat ainsi que d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (industrie, entrepôt, bureau).

C'est pour cela qu'il convient de modifier les orientations du PADD, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU de Le Fauga.

Afin de permettre la réalisation de ce projet d'intérêt général, il est par conséquent nécessaire de mettre en compatibilité le PLU de la commune de Le Fauga ayant pour objet, notamment, la modification d'une orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Il est proposé au conseil communautaire d'engager une procédure de déclaration de projet en application de l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme, destinée à mettre en compatibilité le PLU avec un projet d'intérêt général.