

## PRESENTATION SABLA DU 2 FEVRIER 2022



### Photo 1

La Sabla était une usine de regards en béton qui a fermé en juillet 2015.

### Photo 2

Pendant 5 ans, le site est resté en l'état (il l'est toujours), avant d'être racheté par le promoteur Green City, très présent sur Plaisance. Ce rachat s'est fait officiellement le 22 décembre 2020.

**La surface est de 96 236 m<sup>2</sup>, soit environ 10 ha, qui ont été payés 6 060 000 € (63 €/m<sup>2</sup>).**

### Photo 3

Nous avons su que le site avait été racheté, lorsque nous avons vu, sur le grillage, les panneaux d'autorisation de démolir. Ce qui est étonnant, c'est que cette autorisation a été donnée à Green City le 26 octobre 2020, avant la date officielle du rachat...



#### Photo 4 et 5

En rose, voici la parcelle de l'usine de la Sabla. Et voici la zone totale que l'équipe du maire veut aménager, y compris la petite prairie entre le rond-point ovale et la Sabla, qui est aujourd'hui une propriété privée.

**Sur les 60 ha supplémentaires (voir 80 ha selon les documents), la commune en possède déjà 40.**

Pour construire le complexe scolaire, **la commune va devoir racheter 2,5 ha à Green-City. Pourquoi, alors, la mairie n'a-t-elle pas préempté le terrain dont elle avait besoin**, avant que le promoteur ne mette la main dessus ? **Nous avons posé la question en conseil municipal le 7 avril 2021. Les réponses très intéressantes de l'adjoint à l'urbanisme et du maire sont en annexe.**

#### Photo 6 Sabla ateliers

En parallèle, la mairie a lancé un « appel d'offre », le 16 octobre 2020 pour **recruter un cabinet pour l'étude de définition et de conception urbaine autour de la friche industrielle de la Sabla, futur cœur de quartier et structuration de l'entrée sud de la ville.** Ce marché a été présenté à la commission Achat du 18 décembre 2020.

Estimation du marché était de 50 000 €. Huit entreprises ont postulé. Celle qui a été retenue est un **collectif de 7 cabinets professionnels, qu'on appellera Chicago, dont la proposition se montait à 100 866 € TTC, soit plus du double de l'estimation du marché.**

Le travail de ce collectif a commencé avec les études menées par La Capitainerie : questionnaire en ligne sur le site de la mairie, entretiens avec des responsables d'association, des riverains, un élu d'opposition, circuit à vélo, ateliers organisés sur le site de la Sabla.

Un recueil des témoignages des Plaisançois a été mis en ligne sur le site de la mairie. Puis plus rien... jusqu'à la **présentation d'une maquette en septembre 2021**.



Photo 7 dessin maquette

Lorsque le cabinet Chicago avait été choisi, le prix de la prestation, du double de ce qui était suggéré pour ce marché, avait été justifié par le fait qu'on demandait à ces professionnels de travailler rapidement pour avoir un rendu début juillet 2021, voire en juin.

Par la suite, au printemps, on nous a fait voter 3 000 € de plus de budget pour que le collectif rédige une demande de subvention dans le cadre du programme de réhabilitation des friches industrielles, proposé par le gouvernement.



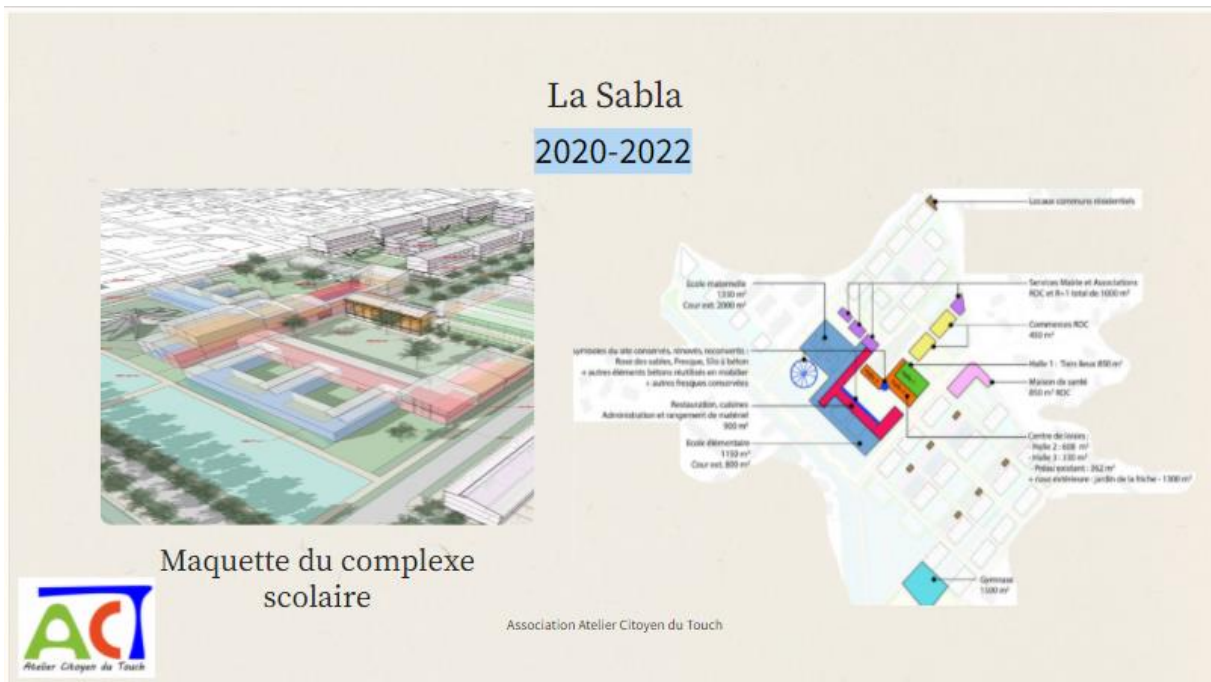


Photo 8 et 9 : maquette complexe scolaire

La maquette présente un complexe scolaire de 14 classes, avec centre de loisirs, gymnase et quelques locaux administratifs, partie publique du projet, et 27 immeubles pour la partie privée de Green City. Le nombre de logements prévus en septembre, 434 annoncés en septembre 2021, est passé à 452 en janvier 2022, dont plus de 20 % de logements sociaux.

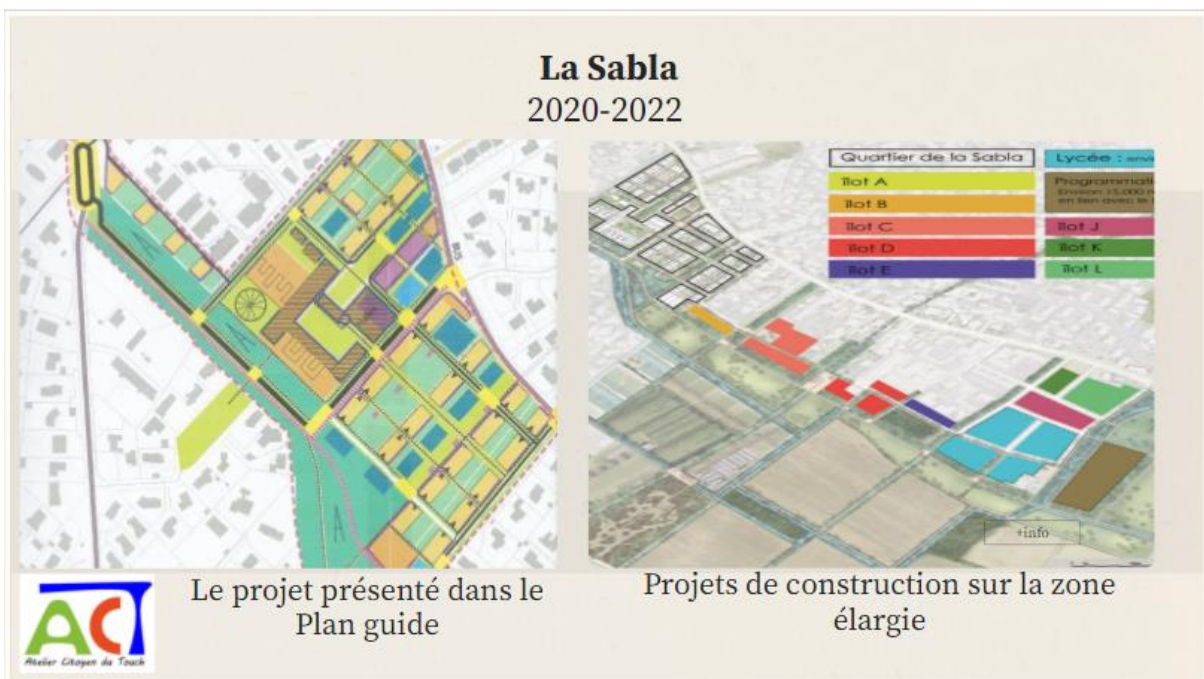


Photo 10 : dessin aménagement

Plusieurs semaines après, et parce qu'on a réclamé, on a obtenu le Plan guide rédigé par le collectif de cabinets d'études Chicago. On remarque alors que, dans ce document, le projet

**repose sur le maintien et la réhabilitation de certains bâtiments du site industriel et sur l'appropriation du site par les citoyens pour des activités culturelles, artistiques, collectives, sous forme de tiers-lieux, d'espaces de restauration, de guinguettes... bien loin de ce qui est représenté sur la maquette !**

On remarque aussi un vocabulaire choisi pour tout ce qui est aménagement lié au bétonnage. **La rue en double-sens, avec piste cyclable et trottoirs** qui doit traverser le site et passer sur le petit pré, s'appelle un **parkway**. Les **parkings** sont des **cours de mobilité** et les **immeubles, de grandes maisons**.

Ces immeubles seront des **R+3+attique**, pour ne pas dire **R+4**, ce qui est quand même assez haut.

A cela s'ajoutent les 4 immeubles prévus dans le pré, le long de la rue des Grives aux abords du parkway, en R+1+combles, donc R+2, soit plus de 60 logements supplémentaires.

**Au total 452 logements sur la partie Green City, plus 60 logements le long de la rue des Grives, et plus de 800 places de parking prévues.**

**A l'échelle des 70 ha** qu'il est prévu d'aménager, on découvre sur le dessin de droite, les projets de constructions, matérialisés ici par des aplats de couleur. En bleu clair, l'espace d'un **futur lycée**, non encore programmé par le conseil régional d'Occitanie et, à droite en marron « 15 000 m<sup>2</sup> en lien avec le lycée ».

Où en sommes-nous aujourd'hui ?

Lors du conseil municipal du 11 janvier exceptionnel : on a découvert le document préparé pour lancer le **concours d'architecte pour le complexe scolaire**.

Une délibération a été votée ce 11 janvier pour un **projet de 10 M€ budgété sur le mandat de l'équipe municipale actuelle pour la première tranche du complexe éducatif** (12 classes, l'Alae et la cantine), auxquels s'ajouteront **7 M€, à programmer par l'équipe municipale suivante**, pour 2 autres classes et le centre de loisirs. **Le gymnase, en revanche, n'est prévu dans aucun des budgets.**

On nous a annoncé que **tout allait être détruit des actuelles infrastructures de la Sabla car rien ne pouvait être gardé. « A la limite, le silo en étoile ».**

**Or, l'architecte Louis Moutard, qui a travaillé avec le collectif Chicago, indique « qu'en faisant l'étude urbaine, ce qu'il a pu voir du site ne l'inquiétait pas outre mesure » (quant à sa solidité). Il poursuit en disant : « j'aimerais, pour l'identité urbaine de ce futur quartier, que cette ancienne usine puisse être partiellement maintenue dans ses volumes pour pouvoir abriter des espaces extérieurs, par exemple des préaux d'école ou des ateliers du centre de loisirs ».**

Enfin, nous avons appris, au conseil municipal du 25 janvier que **la concertation sur la création d'une ZAC, zone d'aménagement concertée, était ouverte depuis le 6 octobre, soit**

le lendemain du conseil municipal lors duquel l'idée de création de la ZAC avait été lancée et votée.

Il paraît qu'un registre de concertation est accessible en mairie pour y déposer ses remarques, depuis le 6 octobre. En revanche, il n'est pas en ligne. Et **personne ne sait sur quel périmètre on se concerte : 10 ha, 70 ha, 90 ha ?**

La création d'une ZAC devrait permettre de bloquer les permis de construire déposés en mairie et de faciliter le changement d'attribution de la zone dans le PLU.

Dernière minute : selon l'ARAC, Agence régionale d'aménagement construction d'Occitanie, la ZAC et le complexe éducatif ne se feront pas avant huit ans.

## Green City aujourd'hui à Plaisance, sur l'ancien parc de l'IME



Exemple du dernier chantier Green City en cours sur Plaisance, à la place du grand parc arboré de l'IME, face à Monestié : grosse densité avec 243 appartements T2 à T4 en construction.

## Des friches réhabilitées



Darwin à Bordeaux



La Poèterie - village d'artistes de  
Saint-Sauveur en Puisaye (Yonne)



Association Atelier Citoyen du Touch



**Ancienne papeterie de  
Montech (Tarn-et-Garonne) :  
médiathèque, office de  
tourisme...**



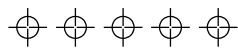
Exemples de friches industrielles réhabilitées dans d'autres villes. A Montech, c'est par la volonté du maire que l'ancienne papeterie est devenue une médiathèque, un office de tourisme, une salle d'exposition, des locaux associatifs... D'autres bâtiments équivalents restent à rénover et des projets sont dans les tuyaux. Le conseil départemental du Tarn-et-Garonne a participé financièrement à la réhabilitation. Comme quoi, c'est possible !

**Florence QUEVAL**

**Voir ci-dessous les échanges en conseil municipal, à propos des terrains de la Sabla (procès-verbal officiel de la mairie).**



# VILLE DE PLAISANCE DU TOUCH



## SEANCE DU CONSEIL MUNICIPAL MERCREDI 7 AVRIL 2021



# COMPTE-RENDU





## **QUESTIONS DIVERSES**

### **Groupe « Plaisance Citoyenne »**

#### **\* Site de Bonna Sabla**

*En introduction des ateliers organisés par La Capitainerie, sur le site de Bonna Sabla, le Samedi 6 Mars 2021, Monsieur le Maire nous a indiqué que la commune n'avait pas pu racheter ce site car il coûtait trop cher. Pouvez-vous nous dire :*

- à combien ce site a été mis en vente ?
- s'il y a eu une estimation des Domaines ?
- pourquoi la commune n'a pas utilisé son droit de préemption pour acquérir une partie du site, afin de pouvoir y installer les infrastructures publiques prévues, tels que le complexe scolaire, le centre de loisirs, le gymnase et la plaine de sport ?

M. MORIN répond que le bien a été acquis par GreenCity en 2020 au prix de 6 millions d'euros TTC. Tous les frais de démolition et de dépollution sont à la charge de l'acquéreur.

Il indique ensuite que les Domaines n'ont pas été sollicités pour l'estimation, le bien vendu n'étant pas communal et l'acquéreur étant une personne privée.

Il donne ensuite lecture de la réponse au troisième point :

*Le bien se situe en zone UE du PLU en vigueur, soit à vocation économique (artisanale et commerciale). De ce fait, la compétence de préemption est communautaire, le transfert de compétence de planification urbaine en 2019 de la commune vers le PCI a entraîné ipso facto le transfert du bien de préemption urbaine. Par délibération du 11 juillet 2019, la CCST a délégué une partie de son droit de préemption aux communes sur les zones U hors zones économiques. Le développement économique étant de compétence communautaire, le DPU associé ne peut être délégué. C'est donc la CCST qui a renoncé à la préemption le 19 octobre 2020. Si, en théorie, une préemption partielle est possible dans le cadre de l'article du Code de l'urbanisme créé par la loi SRU en 2000. En pratique, le vendeur peut exiger de la collectivité une préemption totale ou obtenir des dédommagements du fait du fractionnement de l'unité foncière, et donc de la perte de valeur de la partie restante non préemptée. Donc, il est probable que la préemption aurait dû être exercée sur la totalité du bien aliéné, soit la parcelle CH1 d'une superficie de 96 236 mètres carrés, pour le prix total de 6 millions d'euros, auxquels auraient dû se rajouter les frais de démolition et de dépollution.*

*En outre, la préemption doit être motivée par l'existence d'un projet porté par le collectif qui présente. Or, la CCST n'a pas compétence à porter de projet relatif à la création d'un groupe scolaire et d'un centre de loisirs.*

*Enfin, en 2020, lors de l'aliénation du terrain, aucune étude n'avait encore été menée pour identifier les besoins et les possibilités de création d'équipements publics sur ce secteur.*

Mme QUEVAL signale que c'est la CCST qui aurait dû préempter mais qui n'a, de toute façon, pas vocation à construire ce genre de....

M. MORIN répond par la négative. Ils n'ont pas la compétence.

Mme QUEVAL constate qu'il n'y a pas de solution. La Mairie n'aurait de toute façon pas pu...

M. MORIN précise, comme ce qui a été dit, le prix du terrain est de 6 millions. On parcellait un petit peu pour les besoins communaux mais cela aurait fait des sommes. Le prestataire privé aurait pu demander à la commune des dédommagements et on aurait eu à la charge toute la dépollution. A l'époque, on n'avait pas ce projet de complexe éducatif, on n'a pas eu l'intérêt de préempter ce terrain.

Mme QUEVAL signale qu'il lui avait déjà été répondu qu'une dépollution du site était inutile. Elle ajoute que la personne représentant GreenCity avait également expliqué que pour construire son projet, la commune devrait racheter à GreenCity une partie du terrain. Cela va coûter quand même quelque chose à la commune et plus cher.

M. MORIN explique que des négociations auront lieu entre l'opérateur et la commune.

Mme QUEVAL ne voit pas pourquoi Green City revendrait des terrains moins chers que ce qu'elle a acheté.

M. MORIN explique que Green City est un promoteur qui a des besoins et qui aimerait rentabiliser le terrain qu'il a acheté. De ce fait, la commune est là pour lui apporter une solution pour sa demande de logements. En contrepartie, il rétrocèdera à la commune le terrain qu'elle paiera, il espère, pas très cher et qui permettra à la commune de faire le complexe éducatif.

Mme QUEVAL souhaite se faire confirmer que les terrains agricoles de la commune qui jouxtent La Bonna Sabla seront conservés en l'état.

M. GUYOT assure ne pas avoir tenu de tels propos. Il fait savoir que la mairie attend le résultat de l'étude pour proposer l'utilisation de ces terrains.

Mme QUEVAL fait remarquer qu'ils ont été plusieurs à entendre ça.

M. GUYOT répond n'a pas dit que l'ensemble des terrains communaux seront préservés. Il a dit qu'on allait faire un projet. C'est un des objectifs de l'étude qui permettent de délimiter la ville de la campagne. On ne sait pas encore, c'est l'objet de l'étude qui va déterminer où est la limite de la ville. Ce qui est sûr, c'est que la commune a un certain nombre d'hectares et parmi ces hectares, on peut imaginer que la majorité soit conservée en agricole, soit proposée pour des cultures vivrières ou pour du verger... Il y a pleins de possibilités. On va attendre l'étude pour qu'ils nous fassent une proposition. Le but est qu'ils fassent une proposition sur l'ensemble des terrains mais on ne ferme pas la porte à finir la ville, en particulier à remplir un certain nombre de dents creuses. C'est ce qu'étudie actuellement le cabinet de l'ensemble puisqu'on lui a proposé une étude sur 70 hectares et pas simplement les 9 hectares de La Sabla. Le but est d'avoir un projet global sur toute cette partie droite de la rue des Mésanges, y compris les parties agricoles. M. GUYOT ne sait pas ce qui a pu être entendu, Il n'a jamais eu en tête de dire que l'ensemble des terrains agricoles de la commune continueront à être agricoles. On sait déjà que sur la friche, sur les 9 hectares, on va rendre perméable des zones imperméables. On a la possibilité d'imperméabiliser d'autres surfaces en compensation et qui permettra à la commune d'équilibrer son budget par rapport à ce qui est prévu comme financement sur l'ensemble de ce quartier, de ce cœur de ville. Il ne pense pas avoir dit consciemment, ou peut-être en dormant, que l'ensemble des terrains agricoles appartenant à la municipalité soit entièrement préservée.

Selon M. MORIN, il avait été indiqué que les terres agricoles seraient sanctuarisées autant que possible sur l'ensemble du territoire de Plaisance-du-Touch. Ce n'est pas axé sur ces différentes parcelles qui entourent La Sabla.

Mme QUEVAL ajoute qu'en l'occurrence, les interventions concernaient le site de La Sabla, on n'était pas en train de parler de l'aménagement de la commune. On a pu mal comprendre mais on était 5 présents à ces ateliers et on a tous compris la même chose. Ce doit être une hallucination collective.

M. GUYOT répond que vous avez, des fois, des hallucinations en écrivant un certain nombre de choses. Cela se comprend aussi. Il n'a jamais imaginé que l'ensemble des terrains communaux qui sont sur cette partie-là seraient tous, absolument tous, conservés comme agricoles.

Mme QUEVAL signale que cela les a surpris, vu le prix auquel on a payé les derniers 9 hectares.

M. GUYOT constate qu'ils ont du bon sens. S'ils avaient fait la remarque à ce moment-là, il aurait répondu de la même façon.

\* \* \* \* \*