

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE LA SALVETAT (31880)

5^{ème} MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



ENQUÊTE PUBLIQUE

du 08 janvier au 08 février 2017

Référence de l'enquête :

E 17000169 / 31

RAPPORT DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Henri GARRIGUES, commissaire enquêteur
par Décision du Président du Tribunal Administratif de Toulouse
en date du 18 07 2017

ENQUÊTE PUBLIQUE
5^{ème} modification du PLU
LA SALVETAT SAINT-GILLES (31 880)

(8 janvier au 8 février 2018)

➤ **Pièce n° 1 : Rapport d'enquête**

➤ **Pièce n° 2 : Conclusions**

➤ **Annexes : 15**

5^{ème} Modification du PLU de LA SALVETAT SAINT-GILLES (31880)

RAPPORT

SOMMAIRE

1. GENERALITES	page 2
11. Préambule	
12. Objet de l'enquête	
13. Origine et contexte du projet	
14. Cadre juridique	
15. Composition du dossier	
16. Avis des Personnes Publiques Associées et Consultées	
2. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	page 10
21. Désignation du commissaire enquêteur	
22. Maître d'ouvrage et bureau d'étude	
23. Modalités de l'enquête préparation et visite des lieux / ouverture du registre	
24. Information du public publicité / durée et lieu / consultation dossier	
25. Permanences	
26. Incidents relevés en cours d'enquête	
27. Climat de l'enquête	
28. Clôture de l'enquête et transfert du dossier	
29. Bilan comptable des observations	
3 APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE DOSSIER	page 12
31. Absence de pièces	
32. Appréciation sur la forme et le fond	
4 ANALYSE DES OBSERVATIONS	page 13
41. Inventaire des observations	
42. Catégorisation des observations	
43. Synthèse des observations	
44. Réponse aux observations du public	

LEXIQUE :

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

AOE : Autorité Organisatrice de l'Enquête

CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

CRCE : Schéma Régional de Cohérence Ecologique

GAT : Grande Agglomération Toulousaine

PLH : Programme Local de l'Habitat

SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, faunistique et floristique

1. – Généralités

11. Préambule

La commune de La Salvetat Saint-Gilles qui comptait 7512 habitants au dernier recensement (2014) est située à l'ouest de l'aire urbaine de Toulouse. Rattachée à la communauté de communes de la Save au Touch, elle dépend du canton de Léguevin. Sa superficie est de 575 hectares et présente une altitude moyenne de 191 mètres. La Salvetat est concernée par le SCoT central et doit participer à l'effort d'accueil de population sur son territoire.

Les villes et villages proches de La Salvetat sont : Plaisance du Touch à 2.28 km, Léguevin à 3.98 km, Brax à 4.68 km, Fonsorbes à 5.84 km et Colomiers à 7.40 km.

La Salvetat saint-Gilles connaît un développement croissant et important de sa population depuis les dernières décennies, grâce notamment à sa proximité par rapport :

- à Toulouse située à 18 km,
- aux pôles d'équilibre liés à Tournefeuille et à Colomiers,
- à Plaisance du Touch, correspondant à une commune disposant d'éléments de centralité,
- à la RN124, aménagée en 2x2 voies depuis quelques années.

Cet accroissement de la population (1962 : 278 hab, 1990 : 5779 hab, 2006 : 6311 hab) s'est traduit par l'urbanisation d'une très vaste partie du territoire communal sous la forme de quartiers composés principalement d'habitat pavillonnaire, répartis sur les secteurs de plateau, de part et d'autre du ruisseau de l'Aussonnelle. Une observation plus fine de la répartition de la population sur le territoire communal fait ressortir un déséquilibre dans la densité, qui est mesurée à l'ouest et forte à l'est. Les contraintes fixées par le SCoT sont :

- 35 logements/ha dans les autres territoires de la Ville intense,
- 15 logements/ha dans les pôles de services et noyaux villageois,
- 10 logements/ha hors pôles de services et noyaux villageois.

A noter également que la partie ouest ne bénéficie pas de réseau de transport, contrairement à la partie est. Le village se trouve à la jonction de deux axes routiers, l'un Nord - Sud (RD 82) et l'autre Est – Ouest (RD 42 et RD 65).

Depuis l'approbation du PLU en 2004 jusqu'à aujourd'hui, la commune a construit dans la majeure partie de ses zones ouvertes à l'urbanisation, principalement sous forme d'habitat groupé et de logements collectifs pour répondre aux objectifs de densité et de mixité sociale fixés par la Loi SRU et par le SCoT de La Grande Agglomération Toulousaine. Parallèlement, d'autres impératifs sont aussi à respecter en matière de continuités écologiques et d'espaces naturels. Pour ce faire, la commune souhaite permettre la mixité des usages sur certains secteurs, développer des quartiers durables munis d'espaces de respiration et de rencontre, mais également préserver les éléments végétaux, naturels et paysagers.

Afin de répondre à cet accroissement important de la population, la commune souhaite apporter les ajustements contenus dans la présente modification de son PLU.

12. Objet de la modification

Le PLU de la commune de La Salvetat-Saint Gilles a été approuvé le 22/11/2004. Il a été modifié par quatre fois respectivement en juillet 2005, en 2008, en juin 2010 et en février 2012.

Suite à la mise en pratique du règlement et des évolutions récentes du code de l'urbanisme, la commune de La Salvetat-Saint-Gilles souhaite effectuer la 5^{ème} modification de son PLU afin de :

- Mettre en compatibilité le PLU avec le SCoT de la grande agglomération toulousaine approuvé le 16 mars 2012 et modifié le 12 décembre 2013 ;
- Limiter les possibilités de densification résultant de la suppression, par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, des règles de Coefficient d'Occupation des Sols et de superficie minimale de terrain constructible ;
- Corriger certaines dispositions qui posent problème dans l'application du droit des sols pour améliorer la fonctionnalité des zones et faciliter l'émergence d'opérations d'ensemble ;
- Permettre la création d'équipements publics sur les terrains proches du centre-ville ;
- Créer une servitude de projet sur le centre-ville, dans l'attente d'un projet d'aménagement global du coeur de ville pour pallier à diverses problématiques (bâtiments anciens en proie à la ruine, espaces publics disséminés ayant un caractère routier, aménagement des abords de voirie...).
- De permettre le développement de la ville en trouvant un juste compromis entre la préservation de la qualité de son cadre de vie, la prise en compte des dispositions générales fixées dans le cadre du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine ainsi que l'accueil inévitable de nouveaux habitants.

Ces modifications visent à mieux encadrer la construction sur la commune pour préserver le cadre de vie et répondre à des préoccupations jugées urgentes sans remettre en cause les objectifs du PADD, cela dans l'attente d'une révision générale ultérieure du PLU.

Point de la modification	Pièces du dossier de PLU modifiées
Site n°1 : Ajout d'une servitude de projet <i>- Pour améliorer le coeur de ville</i>	- 1- Rapport de présentation - 2- Règlement Local d'Urbanisme - 4- Document Graphique de Zonage
Site n°2 : Création d'un secteur Ua1 <i>- Pour permettre une rénovation rapide du fait de l'état avancé de vétusté des bâtiments</i>	- 1- Rapport de présentation - 2- Règlement Local d'Urbanisme - 4- Document Graphique de Zonage
Site n°3 : Classement de parcelles en zone AU en zone Ub <i>- pour l'adéquation du PLU avec la réalité territoriale</i>	- 1- Rapport de présentation - 2- Règlement Local d'Urbanisme - 4- Document Graphique de Zonage
Site n°4 : Classement de la zone AUc en zone AU0b et en zone Ub <i>- Pour permettre la mixité des usages à travers l'accueil d'équipements publics (EHPAD, autres...), de logements collectifs et de commerces et services de proximité, en relation avec le coeur de village</i> <i>- Pour l'adéquation du PLU avec la réalité territoriale</i>	- 1- Rapport de présentation - 2- Règlement Local d'Urbanisme - 4- Document Graphique de Zonage
Site n°5 : Ajustement du secteur AUb2 <i>- Pour l'adéquation du PLU avec le projet de création d'un quartier durable</i>	- 1- Rapport de présentation - 2- Règlement Local d'Urbanisme - 3- Orientation d'Aménagement et de Programmation
Site n°6 : Ajustement du périmètre du secteur Na <i>- Pour être en compatibilité avec le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine et créer des jardins familiaux et une aire de repos</i>	- 1- Rapport de présentation - 2- Règlement Local d'Urbanisme - 4- Document Graphique de Zonage

<p>Site n°7 : Ajout d'éléments végétaux et paysagers à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et/ou au titre des Espaces Boisés Classés (EBC) - Pour être en compatibilité avec le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 1- Rapport de présentation - 2- Règlement Local d'Urbanisme
<p>Site n°8 : Ajustements des emplacements réservés du projet de PLU en vigueur - Pour prendre en compte les acquisitions communales et selon l'évolution des projets communaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 1- Rapport de présentation - 4- Document Graphique de Zonage
<p>Site n°9 : Ajustement des nouvelles possibilités de densification avec la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et de la superficie minimale de terrain constructible par la loi ALUR du 24 mars 2014 - Pour être en compatibilité avec les évolutions législatives</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 1- Rapport de présentation - 2- Règlement Local d'Urbanisme
<p>Site n°10 : Ajustement de certaines dispositions réglementaires - Pour faciliter l'application du droit des sols</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 1- Rapport de présentation - 2- Règlement Local d'Urbanisme
<p>Site n°11 : Zone inondable - Pour compléter et/ou mettre à jour des données du PLU en vigueur</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 1- Rapport de présentation - 2- Règlement Local d'Urbanisme - 5- Annexes
<p>Site n°12 : Ajout d'annexes - Pour compléter et/ou mettre à jour des données du PLU en vigueur</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 1- Rapport de présentation - 5- Annexes

13. Origine et contexte du projet

Dans le cadre de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13/12/00, le Conseil Municipal a souhaité engager une révision du PLU. Fruit d'une large concertation auprès du public par le biais de réunions de présentation, distribution de plaquette, enquête publique, le P.L.U a été approuvé par le Conseil Municipal en séance du 22/11/04. Il a fait l'objet de modifications pour tenir compte de certaines adaptations réglementaires: une première modification en Juillet 2005, une seconde modification en 2008, une troisième le 23 juin 2010, et une quatrième le 13 février 2012.

La procédure de 5^{ème} modification du PLU de La Salvetat-Saint-Gilles a été engagée par arrêté municipal le 22 juillet 2015. Le projet a été transmis aux Personnes Publiques Associées afin d'obtenir leur avis, puis suite à l'arrêté municipal du 25 juillet 2016, il a été présenté lors de l'enquête publique qui s'est tenue du 30 août 2016 au 30 septembre 2016. Le

commissaire enquêteur a rendu son rapport daté du 26 octobre 2016 avec un avis défavorable et faisant le bilan de 18 avis donnés.

La commune a alors fait le choix d'apporter des corrections au dossier de 5^{ème} modification du PLU, et de représenter une seconde fois le projet. L'arrêté municipal du 6 juin 2107, a prescrit le lancement de l'enquête et défini les modalités de mise à disposition du dossier au public.

14. Cadre juridique

- Arrêté du conseil municipal en date des 27 juin 2005, 12 février 2008, 23 juin 2010, 13 février 2012 et 18 mars 2013 ayant approuvé 4 modifications, une révision simplifiée et une modification simplifiée du PLU.

- Arrêté n° 2017-06-51 prescrivant la 5^{ème} modification du PLU de la commune.

- Arrêté n° 2017-11-120 prescrivant une enquête publique relative à la 5^{ème} modification du PLU de la commune.

Conformément aux articles L.153-36 à L.153-43 et R.153-20 du code de l'urbanisme et des articles L.123-1 à L.123-19 du **Code de l'Environnement**, la **procédure de modification** est une procédure de droit commun permettant de faire évoluer le PLU, lancée à l'initiative du président de l'EPCI ou du maire. Elle permet de :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Diminuer les possibilités de construire,
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- Modifier le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU,

sous réserve de ne pas :

- Porter atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de qualité des sites, des paysages et ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

De l'article L.153-36 à 153-38 et de l'article L.153-40 à L.153-41 et article L.153-43 du **Code de l'Urbanisme** :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée de l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

*Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.
Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.*

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal. »

Cet additif au rapport de présentation répond aux objectifs suivants :

- actualiser les éléments sur le contexte local,
- rappeler l'objet de la modification du PLU,
- justifier la procédure,
- expliciter les incidences de cette modification du document d'urbanisme.

15. Composition du dossier

Le dossier de modification comporte les pièces suivantes :

- Les pièces administratives :
 - Le premier arrêté du maire en date du 22 juillet 2015, prescrivant le lancement de la 5^{ème} modification du PLU et définissant les modalités de mise à disposition du dossier au public, annulé et remplacé par celui du 6 juin 2017,
 - Le second arrêté du maire n°2017-06-51, en date du 6 juin 2017, qui prescrit le lancement de la 5^{ème} modification du PLU et définit les modalités de mise à disposition du dossier au public,
 - L'arrêté du 07 novembre 2017, qui prescrit et organise l'enquête publique
- L'additif au rapport de présentation indiquant les modifications et leur justification et précisant leurs impacts sur l'environnement,
- L'extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- L'extrait du Règlement Local d'Urbanisme,
- Le plan de zonage modifié scindé en deux plans pour plus de clarté (un plan d'ensemble portant sur les limites de zones et un plan d'ensemble portant sur les espaces boisés classés, les servitudes de projet, plan d'alignement, les emplacements réservés, les espaces à préserver, les accès et les éléments remarquables du paysage),
- Des annexes composées :
 - o Du plan du réseau hydrographique,
 - o De la carte du bruit sur la commune,
 - o De l'arrêté de classement sonore des infrastructures terrestres de la Haute-Garonne.
- Les réponses des Personnes Publiques Associées (PPA).

16. Avis des Personnes Publiques

16. 1 : Personnes publiques Associées (PPA) :

Région Languedoc – Midi Pyrénées (19 juillet 2017)

Accuse réception de la demande d'examen de la 5^{ème} modification et informe de la retransmission du dossier à la Direction de l'Action Territoriale, de la Ruralité et de la Montagne qui répondra.

Conseil départemental 31 (28 août 2017) :

« ...une seule observation : concernant les aménagements du centre-ville, il faudra prendre en compte la réorganisation induite de la desserte routière et notamment du trafic des poids-lours, dont il conviendra de mesurer les impacts sur les voiries départementales (directement ou par report du trafic) avec les services routiers du Conseil départemental. »

Chambre de Métiers et e l'Artisanat (16 novembre 2017) :

« ...notre établissement n'a pas de remarque particulière à formuler. Nous transmettons un avis favorable sur ce dossier. »

Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de Haute-Garonne – Réseau 31 (07 septembre 2017) :

« ... Les modifications portées aux zones d'urbanisations AUc et AUb respectent les destinations définies au schéma directeur...Par ailleurs, les modifications portées au règlement, notamment les zones N et Na sont adaptées pour permettre la réalisation du collecteur de transfert (défi Aussonnelle) sur le territoire communal. Réseau 31 note toutefois la création de servitudes dont une bande d'inconstructibilité de 4 m vis-à-vis du réseau hydrographique et la création d'une liaison douce, sur 5 m de largeur de part et d'autre de l'Aussonnelle, entre le quartier de l'Apouticayre et le centre-ville.

A ce titre, Réseau 31 demande que l'inconstructibilité ne puisse s'appliquer aux aménagements qui pourraient intervenir sur les équipements publics.

Enfin, en raison de la modification du périmètre des EBC intégrée par cette révision, Réseau 31 sollicite le déclassement des EBC concernés par la réalisation du collecteur de transfert du projet Aussonnelle (plan ci-joint). »

SMEAT (Syndicat mixte d'études pour entreprendre et mettre en œuvre le schéma de cohérence territoriale de la Grande Agglomération Toulousaine (30 octobre 2017) :

« ...pris acte des évolutions réglementaires des zones Ua, Ub, Uc, et AU relatives à la suppression du COS et aux modalités d'emprise eu sol, en invitant la collectivité, dans les secteurs Ub et AU situés en territoire de développement mesuré, à prendre toutes les dispositions permettant de garantir leur compatibilité avec les densités recommandées par le SCOT.

Emet un avis favorable sur les autres dispositions règlementaires n'autorisant aucune constructibilité dans les espaces naturels protégés du SCOT.

Par un courrier en date du 17 juillet 2017, la commune a transmis au SMEAT une nouvelle version du projet de 5^{ème} modification du PLU comportant les mêmes objets, et complétée ou modifiée pour les points concernant :

- La justification d'une servitude de projet en centre-ville par une nouvelle étude conduisant à y limiter temporairement la constructibilité,
- Les dispositions relatives au logement locatif social (LLS), en abaissant le seuil (déclenchant l'obligation de réaliser 30% de LLS) de 250 à 200 m² de surface plancher (SP) en zone Ua, Ub et Uc, et en augmentant (pour ces zones ainsi que pour la zone AU) à 50% cette obligation, à partir de 500 m² de SP créée.

- *Les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques en zones Ua et Ub.*
- *Ces évolutions n'appellent pas d'observation, au regard du SCOT. »*

Agence Régionale de Santé Occitanie (7 novembre 2017) :

« Ce dossier n'appelle pas d'observations particulières de la part de mes services. »

CCI – Chambre de commerce et d'industrie de Toulouse (7 novembre 2017) :

« La modification du règlement de la zone AUc afin d'y autoriser une mixité des fonctions et des usages (habitat, commerces, services de proximité...), permettra un renforcement et un élargissement du cœur de ville. »

Direction Départementale des Territoires (DDT) (30 novembre 2017) :

« Le projet de cinquième modification de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU), transmis le 18 octobre dernier par courriel, appelle de ma part les observations suivantes :

1-Un projet de cœur de ville avec deux temporalités

a) Des outils de préservation dans l'attente d'une réflexion aboutie :

....la commune a mis en place une commission de cœur de ville, une plateforme collaborative à disposition des habitants et une consultation de la population en septembre 2017. Elle a en parallèle fait appel à l'assistance du CAUE pour la réalisation d'une étude préalable sur l'aménagement du centre-ville. Comme évoqué lors de la réunion du 6 septembre dernier, la DDT souhaite être étroitement associée et porter conseil dans le cadre de la rédaction du cahier des charges.

b) Un îlot de constructions vétustes à rénover rapidement :

Un îlot de constructions situé dans l'hyper centre est intégré dans un sous secteur Ua1 sans pour autant être intégré à la servitude de projet du fait de la vétusté du bâti rendant nécessaire une rénovation rapide des constructions....Le choix de ne pas retranscrire le projet d'aménagement retenu dans une orientation d'aménagement et de programmation devra être justifié. L'écriture d'une OAP permettrait d'en garantir une mise en œuvre pertinente en fixant à minima les invariants retenus par la collectivité dans le cadre d'échanges ultérieurs avec des porteurs de projets intéressés.

2-Remarques diverses

- *L'OAP proposé sur la zone AUb2 pour le secteur de « Camp Loung » expose de manière littérale l'aménagement projeté du secteur. En complément des parties descriptives, l'ajout d'un schéma de synthèse faciliterait l'appropriation de la vision du projet souhaité.*
- *Règlement écrit :*
 - *Préciser à partir d'où est mesuré le retrait de 4 m imposé le long de réseau hydrographique ;*
 - *Pour les zones concernées par le risque inondation, renvoyer à l'application du PPRi approuvé, exemple de rédaction, article 2 :....*
- *Cette procédure a fait l'objet d'un avis le 3 août 2017 de la CDPENAF. Il conviendra de présenter à l'enquête publique, en complément de la notice, un exposé sur les suites données à cet avis (réduction en surface du secteur et classement d'une partie en espace boisé classé).*

Les autres points visés au projet de modification n'appellent pas d'observation particulière....J'émet un avis favorable au projet de cinquième modification présenté. Cet avis sera porté à la connaissance du commissaire enquêteur et joint au dossier d'enquête publique. »

Chambre d'Agriculture Haute-Garonne (11 janvier 2018) :

« Monsieur Florent TESSAROTTO nous a sollicité concernant le projet de modification n° 5 du PLU de La Salvetat Saint-Gilles, pour lequel l'enquête publique est en cours. Ce projet prévoit l'ajout d'un emplacement réservé n° 20 sur une emprise de 16609 m² en vue de l'aménagement d'une liaison douce le long de l'Aussonnelle. L'aménagement d'une liaison piétonne de part et d'autre de l'Aussonnelle aurait pour conséquence des perturbations importantes et une remise en cause du fonctionnement de l'exploitation de Monsieur Florent TESSAROTTO. Monsieur TESSAROTTO est exploitant agricole avec un cheptel ovin de 600 bêtes. Son unité a été acquise il y a 2 ans dans le cadre d'une attribution SAFER. Préalablement à cette attribution, la SAFER s'était assuré auprès de la municipalité qu'aucun projet ne viendrait impacter les terrains concernés.

Nous comprenons les préoccupations d'aménagement communales notamment l'importance de créer des liaisons douces afin de relier les quartiers d'habitats aux centres urbains et aux équipements publics. Cependant la création de liaisons douces ne doit pas se faire au détriment des activités existantes.M. TESSAROTTO propose une solution alternative pour aménager une liaison douce qui ne viendrait pas compromettre le bon fonctionnement de l'exploitation et lui permettrait de maintenir son troupeau sur les terrains destinés au pâturage.

En conséquence, nous demandons expressément que l'emplacement réservé n° 20 tel qu'il est prévu dans le projet de modification n°5 du PLU soit supprimé et remplacé par un emplacement réservé résultant de la solution proposée par M. TESSAROTTO qui correspond à un compromis entre la nécessité d'une part, de répondre aux besoins collectifs d'aménagement de liaisons douces auquel la commune doit répondre et d'autre part, au maintien et au bon fonctionnement de l'exploitation de M. TESSAROTTO.

Nous rappelons :.....que les collectivités quand elles définissent des projets doivent s'assurer que ces derniers n'impactent pas l'activité agricole, pour ce faire elles doivent se rapprocher des exploitants concernés.

Nous vous demandons de nous tenir informés des suites données à la modification de l'emplacement réservé n°20. ... »

16.2 : Personnes Publiques Consultées (PPC) :

CDPENAF (Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers) (03 août 2017) :

« Un avis **défavorable** à la délimitation du STECAL Na dont l'objectif est de permettre la création de jardins familiaux et d'une aire de repos (aire de pique-nique avec aire de stationnement) aux motifs suivants :

- L'extension du STECAL est insuffisamment justifiée par rapport au STECAL existant (diagnostic, état des lieux de l'existant, besoin supplémentaire....)
- L'extension prévue du STECAL est située sur la continuité écologique, liée à l'Aussonnelle, qui constitue un corridor à restaurer/reconquérir au SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine (voir P9 et P10 du DOO). »

Commune de Fontenilles (28 août 2017) :

« ...nous n'avons **pas de remarque** particulière sur ce dossier. »

Les onze avis (PPA et PPC) étaient intégrés au dossier dès l'ouverture de l'enquête publique, le dixième, celui de la Chambre d'Agriculture a été joint au registre le 15 janvier 2018, dès son arrivée. Ces avis ont été parfois synthétisés, mais les textes originaux sont consultables dans la partie Annexes.

2. – Organisation et déroulement de l'enquête (Application de l'arrêté préfectoral)

21. Désignation du commissaire enquêteur

Désignation de M. Henri GARRIGUES en qualité de commissaire enquêteur, par la Décision du Tribunal Administratif de Toulouse N° E17000169 / 31 en date du 17 juillet 2017, en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet la demande présentée par M. le Maire de la Commune de La Salvetat Saint-Gilles ayant pour objet « *la modification du plan local d'urbanisme de la Commune de La Salvetat Saint-Gilles.* »

22. Maître d'ouvrage et bureau d'étude

Le maire est l'Autorité organisatrice de l'Enquête (AOE), le projet est conduit sous la maîtrise d'ouvrage de la commune de La Salvetat Saint-Gilles et le dossier d'enquête est réalisé par le bureau d'études URBACTIS www.urbactis.eu

Agence de Montauban

60 impasse de Berlin - CS 80391
Albasud - 82003 Montauban Cedex
Tel : 05 63 66 44 22 - Fax : 05 63 66 14 92

23. Modalités de l'enquête

➤ 23-1 Préparation de l'enquête et visite des lieux, objets de l'enquête

Date	Destination A-R	Motif
Ma 25/07/2017	LA SALVETAT	Prise de contact
Ma 01/08/2017	LA SALVETAT	Visite terrain – Examen dossier de présentation
Me 09/08/2017	LA SALVETAT	Récupération documents
J 31/08/2017	LA SALVETAT	Visite terrain
Me 06/09/2017	LA SALVETAT	Réunion mairie avec Urbactis
Ma 31/10/2017	LA SALVETAT	Réunion avec maire
Ma 12/12/2017	LA SALVETAT	Prépa docs – Reco terrain

Contenu des réunions en mairie : échanges sur le dossier d'enquête, organisation des permanences, modalités pratiques.

Personnes présentes lors des réunions : M. ARDERIU (Maire) – Mme ANDRAU (1^{ère} Adjointe, en charge de l'urbanisme) – M. SOST (Directeur général des services) – Mme ACA (Service urbanisme).

➤ 23-2 Ouverture du registre

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, le registre d'enquête et l'ensemble des pièces du dossier ont été cotés et paraphés le 12 décembre 2017 par le commissaire enquêteur.

24. Information du public

➤ 24-1 Publicité légale de l'enquête (presse, site internet communal, affichage)

- Arrêté n° 2017-06-51 prescrivant la 5^{ème} modification du PLU de la commune : affiché le 07/06/2017 en mairie.

- Arrêté n° 2017-11-120 prescrivant une enquête publique relative à la 5^{ème} modification du PLU de la commune : affiché le 08/11/2017 en mairie.

5^{ème} Modification PLU La Salvetat Saint-Gilles 31880 Décision TA N° E17000169 / 31 page

- Affiche jaune mise en place le 28/12/2017 sur les panneaux d'affichage communaux.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture des permanences du commissaire enquêteur a été publié à la diligence de monsieur le Maire dès le 08 novembre 2017 jusqu'au dernier jour d'enquête. L'avis d'enquête sur une affiche de format A2 et sur fond jaune pouvait être consulté par le public sur les 6 panneaux habituels d'affichage répartis sur le territoire communal. De plus, l'annonce de l'enquête était projetée sur les 3 panneaux d'affichage lumineux de la commune.

En cours d'enquête, la Police municipale a procédé à un contrôle de la mise en place de l'affichage (voir Annexes).

Un certificat d'affichage a été produit à l'issue de l'enquête (voir Annexes).

- Dépêche du Midi, le 22 décembre 2016 et le 09 janvier 2018.
- La Voix du Midi, semaines du 21 décembre au 27 décembre 2017 et du 11 au 17 janvier 2018.

Magazine municipal « Vivre à La Salvetat », édition décembre 2017-janvier-février 2018.

Les photos de ces différents panneaux prises par le commissaire enquêteur figurent (voir Annexes).

➤ **24-2 Durée et lieu de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée pendant 32 jours entiers et consécutifs, du lundi 08 janvier à 09 heures, au jeudi 08 février 2018 à 18 heures.

L'hôtel de ville, situé Place du 19 mars 1962 à La Salvetat Saint-Gilles, a été choisi pour être le siège de l'enquête.

➤ **24-3 Consultation dossier par public et inscription des observations sur le registre d'enquête**

Le dossier d'enquête pouvait être consulté sur le site internet (<http://www.lasalvetat31.fr/>) depuis le 19/12/2017, et à partir du 08/02/2018 sur le poste fixe (à proximité du bureau urbanisme) pendant la durée de l'enquête publique.

Les observations pouvaient être adressées par courrier au commissaire enquêteur à la mairie de La Salvetat Saint-Gilles (Hôtel de ville - Place du 19 mars 1962) ou par voie électronique sur l'adresse courriel dédiée au commissaire enquêteur (modification5.plu@lasalvetat.com) en se rendant sur le site internet précisé ci-dessus.

Les courriers et courriels étaient, dès leur réception, annexés au registre d'enquête.

25. Permanences

Le commissaire enquêteur s'est tenu à disposition du public pour recevoir ses observations écrites ou orales lors des permanences suivantes à la mairie de La Salvetat Saint-Gilles :

- le mercredi 10 janvier 2018 de 13h30 à 17h30
- le vendredi 19 janvier 2018 de 09h00 à 12h00
- le samedi 27 janvier 2018 de 9h00 à 12h00
- le jeudi 08 février 2018 de 13h30 à 18h00

26. Incidents relevés en cours d'enquête

Aucun incident n'est à signaler.

27. Climat de l'enquête

Le climat était excellent, chaque pétitionnaire s'exprimait avec franchise et courtoisie. Les conditions matérielles mises en place pour l'accueil du public étaient optimales, le personnel de mairie s'est montré très disponible.

28. Clôture de l'enquête et modalités de transferts du dossier et des registres

A l'expiration du délai prévu, c'est-à-dire le 08 février 2018 à 18 heures, le registre d'enquête publique a été clos et signé par le commissaire enquêteur.

Le lundi 12 février 2018, le commissaire enquêteur s'est rendu en mairie de La Salvetat pour y rencontrer monsieur le Maire et lui remettre le procès-verbal de synthèse (voir Annexes).

29. Bilan comptable des observations

Le nombre total d'observations reçues par le commissaire enquêteur pendant l'enquête, sous diverses formes, orales, écrites et courriers électroniques, s'élève à **31**.

Lors des permanences, **35** personnes se sont déplacées en mairie pour rencontrer le commissaire enquêteur, celles-ci consignaient leurs observations sur le registre d'enquête et commentaient oralement. **18** documents (lettres, photos, copies,...) ont été transmis et/ou remis au commissaire enquêteur, **4** courriels lui sont également parvenus.

3. – Appréciation du commissaire enquêteur sur le dossier soumis à enquête publique

31. Absence de pièces : Comme indiqué en Partie 1, Paragraphe 15 : composition du dossier, aucune absence de pièces exigées dans le dossier durant l'enquête publique.

32. Appréciation sur la forme et le fond:

Le premier dossier soumis au commissaire enquêteur en août 2017 est apparu assez confus pour un lecteur non averti. Certaines données particulièrement redondantes (nombreux copier/coller) rendaient la lecture peu aisée.

- Exemple 1 : le plus probant concernait le premier objet de modification se rapportant aux dispositions réglementaire du sous-secteur AUc et de la modification de son périmètre, qui étaient traitées sur dix pages différentes du dossier, créant ainsi un effet de dispersion portant atteinte à une bonne compréhension de la problématique à démontrer et à justifier.
- Exemple 2 : les nombreuses surfaces concernées par des changements de destination nécessitaient des regroupements par type d'opération afin d'avoir une vision globale et rapide des pertes et des gains.
- Exemple 3 : l'arrêté de classement sonore des infrastructures de transports terrestres de la Haute-Garonne et ses annexes, soit 12 pages, figurait en double exemplaire.
- Exemple 4 : concernait des noms de lieux, des coquilles, des erreurs de frappe.

Lors de la prise en compte de la mission d'enquête, le commissaire enquêteur s'est attaché à vérifier l'accessibilité du dossier pour le public. Il ne s'agissait pas pour lui de porter un jugement de valeur sur le contenu, mais sur la forme, même si une présentation confuse peut gêner une bonne compréhension du fond. Le message a été parfaitement reçu par l'AOE, ainsi que par le Bureau d'Etudes, qui en l'espace de quelques semaines on représenté un dossier de qualité.

L'amélioration majeure s'est traduite par le classement en douze « sites » (objets) de la modification. Chacun d'eux étant exposé par un schéma identique, à savoir : caractéristiques du site, incidence sur les éléments constitutifs du PLU et justification de la réalisation du projet, le tout illustré par des photos, des plans ou des tableaux démonstratifs de l'objet à présenter. Cette grande clarté était particulièrement nécessaire (avec photos et surfaces concernées) pour que le public puisse repérer rapidement les nombreux espaces à classer au

titre de l'article L.151-23 ou d'EBC, ainsi que les emplacements réservés. Les prescriptions correspondantes du SCoT, bien mises en évidence, apparaissaient également.

Seule observation (excessivement mineure) par rapport au dossier restructuré, une page de sommaire aurait pu récapituler les 5 pièces constituant le dossier d'enquête :

- 1) Additif au rapport de présentation
- 2) Extrait des OAP
- 3) Règlement local d'urbanisme
- 4) Extrait du Document graphique de zonage
- 5) Extrait des annexes.

Le plan représentant l'objectif PLH (2017-2022) aurait pu être agrandi pour plus de clarté, car il résume l'échelonnement de l'ouverture des zones à urbaniser et a suscité l'intérêt de pétitionnaires (p 81/131), comme le tableau au verso présentant les projets programmes ou envisagés sur la période du PLH.

Pour mémoire, la Direction Départementale des Territoires portait l'appréciation suivante sur le dossier repris : « *Le projet de cinquième modification de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU), transmis le 18 octobre dernier par courriel, appelle de ma part les observations suivantes.*

- 1- *Un projet cœur de ville avec deux temporalités :*
 - a) *Des outils de préservation dans l'attente d'une réflexion aboutie :*
 - b) *Un îlot de constructions vétustes à rénover rapidement : ...*
- 2- *Remarques diverses : ...*

Les autres points visés au projet de modification n'appellent pas d'observation particulière. Sous réserve de la prise en compte des différentes observations formulées ci-dessus, j'émet un avis favorable au projet de cinquième modification présenté. Cet avis sera porté à la connaissance du commissaire enquêteur et joint au dossier d'enquête publique. »

33. Information préalable du public, notice non technique :

Une première notice non technique (réalisée par le Bureau d'Etudes Urbactis) avait été mise à disposition du public dès le 13 juillet 2017 en mairie (service urbanisme). Suite à la reprise du rapport de présentation par ce même Bureau d'Etudes, une seconde notice non technique a été remise à disposition du public à partir du 20 novembre, jusqu'au 22 décembre 2017. Un registre destiné à recevoir les observations du public était joint à ces notices non techniques. Cette démarche n'a aucun caractère obligatoire dans le cadre d'une modification. Cette initiative voulue par la municipalité avait uniquement pour but d'informer au mieux le public en amont de l'enquête publique.

Le registre lié à la notice non technique est inclus dans les Annexes du rapport (pièce n°15)

4. – Analyse des observations

41. Inventaire des observations (écrites, orales, des courriels et des courriers recueillis) :

A l'initiative du commissaire enquêteur, toute observation de pétitionnaire, quelle qu'en soit sa forme (inscription sur le registre d'enquête, courrier envoyé ou remis, courriel transmis), s'est vue attribuer un numéro dans le but d'éviter toute perte et de permettre une consultation rapide en cas de recherche.

N° observation	Identification du requérant	Date	Objet	Type d'observation
01	M. Bernard de LABURTHE	10/01/18	Proposition zonage près Château (AC 135)	Registre + lettre

02	M. J-P BIGOT	10/01/18	Constructibilité tardive secteur Poncet (zones N et Ub)	Registre + lettre
03	Mme Geneviève BENOIST	10/01/18	Demande rectification erreur matérielle	Registre + documents
04	M. et Mme Michel et Anne MARAVAL	10/01/18	Constructibilité parcelle (AN01-68) classée N	Registre + documents
05	M. CHARRON + autre personne	10/01/18	Info sur % espaces verts	Registre
06	M. et Mme Claude ABADIE	19/01/18	Retrait espace paysager	Registre
07	Mme Marie DURON	19/01/18	Retrait espace paysager	Registre + photos
08	M. Louis GALY	19/01/18	Demande info sur ER 19	Registre
09	M. Jean-Michel CHAGNIOT	24/01/18	Réflexion bien-fondé 5° modif.	Lettre
10	Consorts GLEYZE - DURON	27/01/18	Ouverture zone AU0b Tabeou	Registre + lettre
11	M. Thierry DURON	27/01/18	Réflexion zone AU0a Bourdasse	Registre + lettre
12	Mme BIGOT Jacqueline	27/01/18	Demande info sur permis de const.	Registre
13	M. Florent TESSAROTTO	27/01/18	1-ER 20 2-Reclasst zone N	Registre +Lettre
14 + 23	M. et Mme MASSE J-Louis	27/01/18 07/02/18	Impact zone UA1 sur leur habitation	Registre
15	Mme PAROLIN REBUFFO Béatrice	27/01/18	1-Ouverture AU0b Bourdies 2-ER 19	Registre
16 + 29	M. et Mme Patrick LE BOUËDEC	27/01/18 07/02/18	Déclasst 2 parc zone N Cujalas	Registre + courriel + lettre
17 + 21	M. BONNET Jean-François	07/02/18 07/02/18	Hydrogra + EBC + espace paysager + ER 20	Registtre
18	M. et Mme Michel PETIT	Sem 1 février 18	Déficit d'information	Registre
19	M. Philippe DAUVEL	29/01/18	Réflexions sur la 5° modification	Courriel + Lettre
20	M. CAPEL Christian	07/02/18	Déclassement partie EBC	Courriel + Registre
22	M. et Mme COLLIOT	07/02/18	Déclassement EBC	Courrierb + Registre
24	M. RODRIGUES Paul	07/02/18	Règlement Tx logt en UB-UC	Registre
25	M. RODRIGUES Paul	07/02/18	Règlement (voie en impasse)	Registre

26	M. et Mme VALETTE	07/02/18	Zone AUc	Registre
27	M. LESTIENNE	07/02/18	Rétrocession Rue Zanatta	Registre
28	Mrs. CIRY Gérard et Patrick	07/02/18	Passage parcelle AP 66 (zone AU0a Castéra)	Registre
30	M. PASCOLINI Frédéric	08/02/18	ER 20	Courriel
31	CEPAIM M. CABROL Pierre	07/02/18	Désenclavement ER 18 vers N-Est. OAP ER 18	Courriel + Lettre

On observe que la quasi totalité des pétitionnaires ont un lien direct avec La Salvetat Saint-Gilles, soit ils possèdent un bien dans la commune, soit ils y habitent, ou ils envisagent un projet immobilier dans la commune.

42. Catégorisation des observations

Les observations recueillies (sous toutes les formes) ont été analysées, triées, puis regroupées par thèmes, comme indiqué ci-après :

- Thème 1 : Suppression d'un espace boisé classé (observation n° 03 – 06 - 20)
- Thème 2 : Suppression d'un emplacement paysager (07 – 22)
- Thème 3: Servitude de projet et zone AUc (01 – 14 – 23 – 26)
- Thème 4 : Constructibilité en zone N (02 – 04 – 13 – 16 – 29 – 17 - 21)
- Thème 5 : Ouverture des zones AUb (10 – 15 - 31)
- Thème 6 : Emplacements réservés (13 – 15 - 30)
- Thème 7 : Réflexions sur la 5^{ème} modification (09 – 11 – 18 - 19)
- Thème 8 : Question sur le règlement (05 – 24 - 25)
- Thème 9 : Traitement au niveau communal (08 – 12 – 27 - 28)

43. Synthèse des observations

La quarantaine de personnes qui a fait part de ses observations, représente certes un pourcentage infime de la population de la commune, mais ne doit pas pour autant être exagérément relativisée. Celle-ci est peut-être l'expression d'un nombre beaucoup plus significatif d'habitants, qui pour diverses raisons n'a pas formulé d'observation sur cette 5^{ème} modification. La commune présente un type d'habitat essentiellement pavillonnaire, par secteur, constitué majoritairement d'une population jeune travaillant dans la grande métropole toulousaine, ne prenant pas forcément le temps de participer à une enquête publique, même si l'information sur celle dernière n'a pas fait défaut et si le site internet de la mairie permettait de transmettre facilement des courriels au commissaire enquêteur.

La grande majorité des pétitionnaires a exprimé ses préoccupations par rapport à sa situation personnelle et même si plusieurs thèmes (09) ont été retenus pour être le plus exhaustif possible par rapport aux objets des demandes, il apparaît assez nettement que l'inquiétude majeure réside dans la constructibilité des terrains. Toute contrainte qui s'oppose à cette finalité est le plus souvent jugée insupportable et injuste, et l'intérêt collectif prôné par la réglementation (application de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme sur le maintien des

espaces paysagers, la délimitation d'espaces boisés classés) n'est guère acceptée pour son propre cas, parfois à juste titre). Bien souvent, le pétitionnaire met aussi en avant des contradictions avec les documents supra communaux (SCoT, PLH...) ou simplement le PADD communal. Le fait que la commune soit en état de carence pour le logement social a aussi donné le sentiment à certains propriétaires que c'est le moment de construire et d'ouvrir des zones encore fermées à l'urbanisation.

Ce jugement d'ensemble ne doit en aucun cas occulter l'examen attentif de chaque cas, qui présente des arguments bien souvent justifiés par un contexte particulier, une histoire, mais aussi la situation réelle sur le terrain. Il est à noter qu'environ 40% des pétitionnaires ont formulé des observations qui ne sont pas recevables dans le cadre de la 5^{ème} modification. La plupart de ces dernières pourront alimenter la réflexion lors d'une révision future du PLU. Le droit de réponse donné à l'autorité organisatrice de l'enquête permet ainsi au commissaire enquêteur d'avoir une information encore plus large sur l'observation formulée par le pétitionnaire.

Lors des entretiens, j'ai aussi pu constater que dans l'esprit de certains pétitionnaires, la différence entre une révision, où tous les sujets peuvent être abordés et une modification qui concerne des sujets (désignés « sites » dans l'additif au rapport de présentation) bien précis, n'était pas évidente. Ajouté à cela, le précédent projet de 5^{ème} modification qui ne s'était pas concrétisé par suite d'un avis défavorable du commissaire enquêteur, avait aussi créé une certaine confusion dans l'esprit des personnes les moins initiées à ces procédures d'urbanisme. Lorsqu'il y avait lieu, je me suis évidemment employé à fournir les explications nécessaires.

In fine, le sujet de la constructibilité est sous-jacent dans quasiment tous les neuf thèmes, en fonction de la préoccupation de chacun. Les questions posées concernant par exemple le règlement sous-entendent le taux de logement à l'hectare dans telle ou telle zone.

Il convient également de souligner que deux pétitionnaires (observations n° 9 et 19) ont donné leur avis sur l'ensemble du projet et mis clairement en doute le bien-fondé de la modification, en abordant de nombreux sujets au niveau communal.

A l'issue de l'enquête, le 12 février 2018, j'ai remis le procès-verbal de synthèse à l'autorité organisatrice de l'enquête (AOE), le maire de La Salvetat Saint-Gilles, pour l'informer des sujets de préoccupation des pétitionnaires et lui demander de bien vouloir donner son avis.

Ce sont ces thèmes qui vont être exposés dans la partie qui suit « Analyse des observations ». Les observations par thème ou parfois séparément seront suivies de la réponse de l'AOE, puis de l'avis du commissaire enquêteur.

44. Réponse aux observations du public

- ❖ **THEME N° 1** : Suppression d'un espace boisé classé (page 17)
- ❖ **THEME N° 2** : Suppression d'un emplacement paysager (page 18)
- ❖ **THEME N° 3** : Servitude de projet et zone AUc (page 21)
- ❖ **THEME N° 4** : Constructibilité en zone N (page 23)

- ❖ **THEME N° 5** : Ouverture des zones AUb (page 27)
- ❖ **THEME N° 6** : Emplacements réservés (page 29)
- ❖ **THEME N° 7** : Réflexions sur la 5^{ème} modification (page 32)
- ❖ **THEME N° 8** : Question sur le règlement (page 37)
- ❖ **THEME N° 9** : Traitement au niveau communal (page 39)

Remarques préalables :

- Les réponses aux observations 3, 20, 29, 10, 15 et 31 sont assorties de justificatifs (lettres ou plans), consultables dans la partie Annexes du rapport.
- L'observation 13 (M. Tessarotto) se décompose en deux thèmes (4 : constructibilité en zone N et 6 : emplacement réservé). L'observation 15 (Mme Parolin Rebuffo) se décompose en deux thèmes (5 : ouverture zones AU0 et 6 : emplacement réservé).

❖ **THEME N° 1 : Suppression d'un espace boisé classé**

Obs n° 03 : Mme Geneviève BENOIST

Propriétaire commune, confirme avec documents remis en main propre à Mr le Commissaire enquêteur :

- *Terrain Benoist éléments du contexte 9 pages*
- *Révision simplifiée n° 2. Extrait du compte rendu conseil municipal 13/2/2012, pages 1 et 10 : approbation déclassement en service*
- *Courriels échangés avec Mr le Maire / Mr Benoist en date du 6 janvier 2018*

Demande de déclassement de EBC (classement fait par erreur).

Réponse de l'autorité organisatrice de l'enquête (AOE) :

La municipalité confirme que les EBC déclassés par la 2^{ème} révision simplifiée du PLU adoptée en séance du 13 février 2012 ne figurent pas, par erreur, dans le document graphique soumis à l'enquête publique. Il convient donc de le rectifier en modifiant la trame de l'EBC sur les parcelles AR 0047 (terrain BENOIST) et AB 0196 (terrain DEL PUERTO), conformément à la notice de la 2^{ème} révision simplifiée.

Avis du commissaire enquêteur :

Par rapport aux documents qui m'ont été présentés, je considère que le non-fondé du classement de ces deux parcelles a déjà été démontré et qu'il convient de rectifier le document graphique en ce sens.

Obs n° 20 : M. CAPEL Christian

05 Rue du Collège, 82100 Castelsarrasin. Suite au mail du 31/01/2018, j'ai rencontré le commissaire pour lui exposer mon problème et lui donner un document supplémentaire de 2 pages (planche photos et plan cadastral du terrain).

Je suis propriétaire d'un terrain au lieu-dit Bourdies cadastré : AI 310. Ce terrain situé en zone UB, est desservi par une voie d'accès, un réseau (eau, électricité, assainissement). Ce terrain arboré de quelques arbres « de valeur » est classé bois et dans son environnement immédiat il existe un degré important d'urbanisation. Cette situation m'avait amené à faire

une demande de déclassement dans la précédente révision en juin 2004. Le commissaire enquêteur dans ses conclusions (obs n°4) suggérait à la municipalité de prévoir pour ce terrain, vue son emplacement stratégique, lors d'une prochaine révision du PLU, la définition d'une partie de terrain reclassé en zone urbaine.

Réponse AOE :

Ce terrain a toujours eu vocation à rester un EBC et ce statut a été confirmé par les services préfectoraux dans le courrier adressé à M. CAPEL en novembre 2010, où il est important de noter l'obligation de reboisement avec une densité de 2000 plants par hectare.

Par ailleurs, cet espace constitue un espace naturel du SCoT Grande Agglomération Toulousaine. Selon la prescription P7 du SCoT, au sein des espaces naturels, toute urbanisation est interdite sauf exceptions prévues à la P96 ou autorisation liée à la P25.

Avis du commissaire enquêteur :

Je ne vois pas à quel titre la parcelle AI 310 pourrait transgresser les réglementations citées. Celle-ci présente clairement l'aspect d'un espace boisé, d'une surface significative de 10154 m², plutôt dense, le dernier le long du Chemin de Pibrac (RD 24) sur toute la limite est de la commune. Le fait d'être entouré de zones pavillonnaires sur trois côtés ne constitue pas, à mon sens, un impératif de construction.

Dans tous les cas, la demande de reclassement de la parcelle (ou partie) ne pourra être recevable que dans le cadre d'une révision.

Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement – Réseau 31

... Enfin, en raison de la modification du périmètre des EBC intégrée par cette révision, Réseau 31 sollicite le déclassement des EBC concernés par la réalisation du collecteur de transfert du projet Aussonnelle (plan ci-joint).

Réponse AOE :

De par l'utilité publique du réseau de transfert des eaux usées des communes de Fonsorbes et de Fontenilles vers la nouvelle station d'épuration intercommunale, nous émettons un avis favorable pour le déclassement des EBC des zones nécessaires.

Avis du commissaire enquêteur :

Je suis favorable au déclassement EBC sur les zones nécessaires au passage du réseau cité, dont une partie me semble avoir été déjà coupée au niveau du lieu-dit « Tuilerie », peut-être ailleurs ? Un parking goudronné dans le virage (Av St Germaine) en zone EBC, me laisse à penser qu'il y a une erreur matérielle à vérifier.

❖ **THEME N° 2 : Suppression d'un emplacement paysager**

Obs n° 06 : M. Claude ABADIE

1, rue Dinotard 31500 Toulouse, propriétaire au hameau des Barraques de la parcelle cadastrée A019, sise 44 bis avenue de Gascogne, laquelle parcelle est actuellement équipée de branchements, raccordements en gaz, électricité, eau potable et eau usée sur l'avenue de Gascogne.

Le classement de cette parcelle : « espace présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver selon les dispositions du code de l'urbanisme » ne doit pas empêcher de construire à condition bien entendu, de conserver un maximum d'arbres de hautes tiges.

Réponse AOE :

Considérant que la parcelle AO 0019 peut être assimilée à une « dent creuse » viabilisée, située en bordure de l'avenue de Gascogne, il est proposé de supprimer la contrainte : « espace présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver selon les dispositions du code de l'urbanisme », tout en rappelant l'article Ub/13 qui prévoit que les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Avis du commissaire enquêteur :

Je suis favorable à la suppression de ce classement (article L.151-23 du C.U.) pour cette parcelle AO 0019 (zone Ub), sorte de lanière, apparaissant presque comme une « anomalie » non construite dans une zone pavillonnaire, en bordure de l'avenue de Gascogne et disposant des coffrets de branchements des réseaux.

Obs n° 07 : M. et Mme André et Marie-Madeleine PUNTIS

Nous tenons d'abord à signaler qu'il y a une erreur de propriétaire sur le cadastre concernant la parcelle 598. Elle appartient à DURON Marie et non à DURON Yavn. La partie concernée par le futur classement en zone écologique et/ou paysager ne présente aucun intérêt au regard des arbres restants sur la parcelle. En effet, les arbres qui s'y trouvent n'ont rien de remarquable et n'apportent aucun intérêt à ce classement car ce sont des vieux ormeaux qui sont morts avec la sécheresse de cet été et tombent avec les vents violents actuels. De plus, le terrain tel qu'il est en pente ne pourrait être accessible à qui que ce soit. Afin de justifier nos commentaires, nous joignons à la présente des photos des lieux. PUNTIS André et Marie-Madeleine – 16 Avenue des Pyrénées – La Salvetat Saint-Gilles. 2 photos jointes.

Réponse AOE :

Considérant le faible intérêt des essences présentes sur la parcelle AM 0598, il est proposé de supprimer la contrainte : « espace présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver selon les dispositions du code de l'urbanisme », tout en rappelant l'article Ua/13 qui prévoit que les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. La continuité écologique des espaces boisés le long de l'Aussonnelle sera cependant assurée par le maintien de la contrainte sur la parcelle AM 0195.

Avis du commissaire enquêteur :

Je juge la réponse de la collectivité satisfaisante.

Obs n° 21 : M. Jean-François BONNET

16 Allée du Ramel à LA Salvetat Saint-Gilles.

- Parcelle 275 – Site n° 7 p 53/131 .

« La parcelle boisée permet de jouer un rôle tampon entre construction ». Je conteste cette version et le changement qui à mon avis est une mesure de rétorsion. Cette parcelle comporte une haie d'eucalyptus nécessitant une coupe régulière (tous les 5 ans). Le bois est utilisé pour chauffer ma maison. Je souhaite que cette parcelle ne soit pas touchée par cette modification ou que toutes nouvelles constructions sur La Salvetat prennent en compte cette démarche. (UNE ZONE TAMPON ENTRE CHAQUE LOTISSEMENT). Cette parcelle est de plus enclavée.

- Emplacement réservé n° 20 (p 74/231)

Réserver un emplacement de 5m côté zone « La Rivière » (partie non boisée) est une aberration : cette zone est en prairie, exploitée par un éleveur qui a besoin de calme pour ses

brebis. Ouvrir un passage va engendrer des nuisances sonores (qui ne lui permettent plus de poursuivre son élevage et entraînera la fin de son exploitation agricole.

Réponse AOE :

- 1) La commune prend acte de la requête et effectuera les modifications du dossier de 5e modification du PLU en conséquence.
- 2) Pour l'ER 20, voir réponse à OBS n° 13 : M. TESSAROTTO Florent.

Avis du commissaire enquêteur :

La parcelle 275 n'est pas classée EBC dans le PLU en vigueur. Je pense que la vue aérienne panoramique n'a pas été suffisamment précise pour déterminer le type d'arbre et le faible volume des eucalyptus, en conséquence, je considère que le classement prévu n'a pas lieu d'être.

Obs n°22 : M. et Mme Georges et Nathalie COLLIOT

Nos observations visent à faire retirer les hachures roses « intérêt écologique et/ou paysager » figurant sur la parcelle AO66, 3 chemin de Peyremiou à La salvetat Saint-Gilles, suite à la demande de M. le Maire et de nous-mêmes :

Accord de M. le Maire sur le retrait des hachures « intérêt écologique et ou paysager » sur cette parcelle :

En janvier 2017 nous avons rencontré M. le Maire avec Mme ANDRAU, adjointe au maire, en charge de l'urbanisme concernant la parcelle bâtie cadastrée AO66 que nous avons l'intention d'acheter pour réaliser un projet personnel avec notre fils, dans le but de nous assurer de la faisabilité de ce projet avant l'acquisition. Nous avons eu la confirmation par M. le Maire que le hachuré rose « intérêt écologique et ou paysager » serait enlevé car le terrain ne présente pas d'intérêt écologique ou paysager mais que la contrainte d'urbanisme exprimée par la Mairie sur ce terrain est de respecter une densité de logements en conformité avec le Scott (1 logement pour 1000 m². Après avoir été rassuré concernant le projet de révision du PLU nous avons donc fait l'acquisition du terrain et nous sommes aujourd'hui propriétaires. M. le Maire a fait la demande à plusieurs reprises pour enlever le hachuré rose dans le nouveau projet de révision mais cette demande n'a pas été prise en compte pour des raisons techniques comme indiqué sur la note URBACTIS du 20/11/2017 suite à la dernière relance de M. le Maire pour retirer les hachures en date du 17 novembre 2017 (PJI). Nous avons rencontré M. le Maire à plusieurs reprises et le 11 janvier 2018, il nous confirme que l'on peut faire état de son accord pour enlever ces hachures roses.

Caractère écologique et ou paysager de la parcelle :

Le projet de PLU justifie ce caractère en page 51 par le fait que « cette parcelle au cœur d'un quartier résidentiel constitue un fond de jardin boisé relativement important participant à la qualité du cadre de vie du quartier du fait de l'ombrage que les plantations induisent ».

- *Comme les parcelles voisines du quartier disposent toutes de leur propre plantation et induisent leur propre ombrage il n'y a pas de raison de distinguer particulièrement cette parcelle sauf à mettre aussi en « hachuré rose » les parcelles environnantes de surface importante et constructibles qui induisent aussi de l'ombrage.*
- *Il faut noter que la parcelle AO17, située à environ 200m, et qui présente les mêmes caractéristiques que notre parcelle (construite d'une maison, surface semblable, environnement semblable, fond de parcelle) était aussi hachurée dans le premier projet de révision. Ces hachures ont bien été retirées dans le second projet de révision du PLU.*
- *Il faut noter que les « hachures roses » ont été retirées sur la quasi-totalité des fonds de parcelles concernées entre le premier et le second projet de révision Cf annexe ci-jointe (PJI2).*

Réponse AOE :

La municipalité confirme la volonté de supprimer, sur le fond de la parcelle AO 0066, la contrainte : « espace présentant un intérêt écologique et/ou paysager à préserver selon les dispositions du code de l'urbanisme », tout en rappelant l'article Ub/13 qui prévoit que les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Avis du commissaire enquêteur :

Je suis favorable à cette suppression, notamment parce que la parcelle AO 0066 est entourée de maisons d'habitations, et est de dimension réduite.

❖ **THEME N° 3 : Servitude de projet et zone AUc**

Obs n° 01 : M. Bernard de LABURTHE

Je suis venu ce jour afin de débattre avec M. le Commissaire enquêteur des projets de la municipalité sur ma propriété contiguë au château. Je me permettrai suite à la lettre de porter un dossier de synthèse sur ce sujet.

*Lorsque le PLU de notre commune a été approuvé, le 22 novembre 2004, la parcelle AC 135 dont je suis propriétaire, contiguë au château côté nord, a été transformée de sa classification II Na constructible en zone N et Ua. Cette **modification de zonage a permis de capitaliser 10.000 m² de plus en zone N** et donc de réduire d'autant le potentiel de zone constructible.*

Treize ans plus tard le 12 décembre 2016, la mairie est devenue propriétaire du château avec un terrain s'assiette de 6800 m².

Aujourd'hui le 8 janvier 2018, la mairie souhaite acquérir les emplacements réservés n°16 et n°1 et voir se réaliser un projet tel que réfléchi en collaboration avec CAUE : jardin public, parking, logements, commerces, restaurant – bar. (voir 5° modification du PLU)...ceci afin de pouvoir in fine exploiter d'un point de vue culturel et touristique le château dans de bonnes conditions.

Extrait du document du CAUE : « La partie du parc non inscrite dans l'emplacement réservé serait destinée à être urbanisée puisqu'inscrite en zone Ua. Située en façade sur la D82/Avenue des Capitouls et à proximité du carrefour formé par cette dernière avec l'Avenue des Italiens et l'Impasse Raymond IV cette parcelle d'une superficie d'environ 4500 m² pourrait accueillir une opération associant commerces et logements bureaux (A). Un parking en façade sur voie serait aménagé pour l'accueil de la clientèle. L'arrière de la parcelle, côté Aussonnelle, serait partagé ente espace vert en prolongement du parc et parking/zone de service en liaison avec les commerces présents (voir Additif, page 117).

Ne serait-il pas pertinent au sein de cette parcelle AC 135 de déplacer la zone Ua telle qu'elle existe depuis novembre 2004 au PLU et figurant sur l'emplacement réservé n°1 sur la partie de cette même parcelle, entre l'emplacement réservé n°16 et le lotissement Raymond JV, pour atteindre cet objectif tel que décrit ci-dessus ?

Réponse AOE :

Sans vouloir remettre en cause le bien-fondé de la requête, la municipalité tient à rappeler que les modifications de zonage ne sont pas traitées dans le cadre de la présente modification et feront l'objet d'une révision ultérieure du PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

La requête ne rentre pas effectivement dans le cadre de la présente modification.

Obs n° 14 : M. et Mme MASSE Jean-Louis

Notre habitation (5, Avenue du Château d'Eau) risque fort d'être impactée par le projet d'aménagement de la zone Ua1 de l'autre côté de l'avenue.

Nous sommes propriétaires de la parcelle n° 73 dans l'hyper centre du village du secteur du rond-point F. Mitterand sur la RD 42 classée en zone Ua. Photo et plan joints.

Nous venons de prendre connaissance de la création d'un secteur Ua1 (zone située en face de notre propriété, de l'autre côté de la D 42), qui autorisera des constructions d'une hauteur de R+2 et le stationnement en souterrain. Nous sommes actuellement classés Ua et ne bénéficions pas des constructions d'une hauteur de R+2 et le stationnement en souterrain.

Nous sommes actuellement classés en zone Ua et ne bénéficions pas des conditions proposées au secteur Ua1.

Notre maison pourrait alors se retrouver coincée entre un centre commercial au Nord et de hauts bâtiments au Sud occultant la lumière du soleil. Evidemment, sa valeur marchande en subirait les conséquences. Dans l'intention engagée en 2017 de nous défaire de notre bien (parcelle 73) et afin de permettre des possibilités d'aménagement aux futurs acquéreurs, nous demandons le rattachement de notre parcelle à la zone Ua1.

Ce reclassement autoriserait comme souhaité par la commune, la possibilité de densifier l'habitat en participant à l'homogénéité des constructions du secteur du rond-point de part et d'autre de la RD 42.

Obs n° 23 : M. Jean-Louis MASSE

Je sou mets au commissaire enquêteur une lettre et un dossier de faisabilité d'un projet en remplacement de ma première lettre déposée le 27 janvier 2018.

Notre parcelle est située en plein cœur du Centre historique de la Commune de LA SALVETAT SAINT-GILLES (réf. AC73 1000m². L'additif au rapport de présentation précise la création d'un secteur Ua1 qui concerne un îlot de 17 parcelles (136 à 152). L'état de vétusté des bâtiments justifie, en partie, ce classement, mais aussi la volonté réelle de la collectivité « de permettre une densification de l'habitat au sein de cet espace situé en plein cœur de ville en autorisant des constructions en R+2 et de la possibilité de stationnement en souterrain » extrait de l'additif au rapport de présentation page 18 §.4.3.2. Justification de la réalisation du projet. Les incidences pour notre propriété située face à ce secteur sont importantes (ajustement des hauteurs de constructions en R+2 et donc modification importante de la valeur de notre bien). Dans un souci d'homogénéité de la zone et d'équité sur le traitement du cœur de ville, nous souhaitons que le secteur Ua1 soit agrandi pour y inclure notre parcelle. A cet effet, nous joignons à notre demande une étude de faisabilité réalisée en concertation avec un opérateur de logements sociaux (TOULOUSE METROPOLE HABITAT) (annexe 1).

De plus, la ville est en carence de ce type de logements sur son territoire. Ce bailleur social, par ailleurs, fait part de son intérêt pour cette opération auprès du promoteur du projet (lettre d'intérêt : annexe 2). L'hypothèse de cette étude est faite sous deux conditions suivantes :

- 1- La parcelle AC 73 soit classée en zone Ua1 du prochain PLU*
- 2- La parcelle AC 73 soit sortie du périmètre de la servitude de projet.*

C'est l'objet de notre demande.

Réponse AOE :

La création de la zone Ua1 est liée au caractère de vétusté avancée des bâtiments qui s'y situent et à l'urgence d'une rénovation urbaine. C'est pour cette raison que la parcelle AC 0073 n'a pas été impactée. Cependant, cette proposition sera étudiée dans le cadre de l'étude du « cœur de ville » lié à la servitude de projet.

Avis du commissaire enquêteur :

L'extension proposée de la zone Ua1 ne rentre pas effectivement dans le cadre de la présente modification.

Obs n° 26 : Mme VALETTE Jeanine

11 rond-point Henri Frenay 31520 Ramonville Saint-Agne, propriétaire au 9 avenue du Château d'eau 31880 La Salvetat Saint-Gilles, souhaite conserver les parcelles AC 74 et 75 et donc le corps de ferme que je souhaite aménager, demande que les dépendances soient susceptibles de changer de destination. Je demande de plus une modification du zonage des dites parcelles pour qu'elles ne soient pas en emplacement réservé.

Réponse de la commune :

La commune prend note de cette requête mais n'y accédera pas étant donné que la parcelle est impactée par un emplacement réservé n°17 à destination d'équipements publics d'intérêt général (aménagement d'une résidence sénior, de la future mairie et d'infrastructures) au bénéfice de la commune. La délimitation d'un emplacement réservé permet à la commune de prévoir les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics et d'empêcher qu'ils fassent l'objet d'une utilisation incompatible avec leur destination future. L'aménagement des équipements publics prévus sur l'emplacement réservé n° 17 nécessitera la création d'une voie desserte permettant d'éviter l'enclavement de la zone AU0b, se situant obligatoirement sur ces parcelles.

L'existence d'un tel emplacement interdit au propriétaire de construire sur l'emplacement et même de bénéficier des droits de construire attachés à la surface de terrain concernée par l'emplacement. Le bénéficiaire et le propriétaire disposent alors d'un délai d'un an pour trouver un accord.

Passé ce délai, l'un et l'autre peuvent saisir le juge de l'expropriation qui prononcera le transfert de propriété et fixera l'indemnité due au propriétaire. Le juge doit être saisi dans un délai de 3 mois après l'expiration de ce délai d'un an pour éviter que le bien ne soit plus un emplacement réservé.

Avis du commissaire enquêteur :

Dans le projet présenté, la parcelle (n° 74) où se trouve le corps de ferme est classée en zone Ua, comme le village, les parcelles 75 et 76 en AU0b, mais le nouvel emplacement réservé n° 17 englobe les parcelles 74, 75 et la moitié sud de la parcelle 76. Ces parcelles se situent sur un site majeur de l'évolution souhaitée par la municipalité dans le centre-bourg et je ne saurais que trop recommander à la propriétaire de dialoguer avec cette dernière pour expliquer ses souhaits et notamment l'accès à la parcelle 75 depuis la route (RD 42), comme cela m'a été présenté lors d'une permanence.

❖ THEME N° 4 : Constructibilité en zone N

Obs n° 02 : M. J-P BIGOT

Propriétaire au lieu-dit Le Poncet, je remets ce jour au Commissaire enquêteur un dossier afin d'obtenir des réponses à mes questions. Je ne m'explique pas pourquoi de dois autant attendre pour que le terrain soit déclaré constructible.

Lettre jointe : Pourquoi le terrain n'a pas été constructible en même temps que le lotissement ? et quel serait le délai éventuel ?

Don du chemin piétonnier pour un euro (4mx200) + exutoire pluvial du lotissement sur le reste de notre propriété.

Réponse AOE :

Sans vouloir remettre en cause le bien-fondé de la requête, la municipalité tient à rappeler que les modifications de zonage ne sont pas traitées dans le cadre de la présente modification et feront l'objet d'une révision ultérieure du PLU.

Enfin, le déclassement d'une zone naturelle en zone urbaine ne peut pas se réaliser dans le cadre d'une procédure de modification du PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

La requête ne rentre pas effectivement dans le cadre de la présente modification.

Obs n° 04 : M. et Mme MARAVAL Michel / Anne

Parcelle réf : AN01.N° 68. 60 Bis Avenue des Pyrénées 31880 La Salvetat St Gilles.

Nous contestons la zone EBC située au fond de notre parcelle, celle-ci ayant été déclarée constructible lors de l'achat le 7. 05. 81 (C.U. N° 80-D-0855-U).

A notre surprise, la zone N occupe une place trop importante sur notre terrain (ref : document graphique de zonage N° 4.A.a).

Nous demandons les explications par rapport à cette évolution. Pièces jointes : 2 courriers contenant 2 pages.

Nous pensons que ce nouveau zonage vient d'une erreur de tracé. En résumé, nous demandons que la zone EBC corresponde à la zone N (soit une quinzaine de mètres).

Réponse AOE :

Sans vouloir remettre en cause le bien-fondé de la requête, la municipalité tient à rappeler que les modifications de zonage ne sont pas traitées dans le cadre de la présente modification et feront l'objet d'une révision ultérieure du PLU.

Enfin, le déclassement d'une zone naturelle en zone urbaine ne peut pas se réaliser dans le cadre d'une procédure de modification du PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

A noter que la partie nord-ouest de la parcelle n°68 est en zone naturelle, au moins depuis l'approbation en 2004 du PLU en cours. En ce qui concerne le classement EBC d'une partie du fond de la parcelle, il était apparu assez logique aux propriétaires lors d'une permanence, de comparer avec les classements voisins du même type dans l'alignement des arbres.

La requête ne rentre pas effectivement dans le cadre de la présente modification

Obs n° 13 : M. TESSAROTTO Florent

Eleveur ovin – 86 Chemin des Bastards 31830 Plaisance du Touch.

Dépose à monsieur la commissaire enquêteur dans le cadre de la 5^{ème} modification du PLU de La Salvetat Saint-Gilles.

- 1- Courrier spécifiant mon opposition à l'emprise n°20. (traité dans Thème 6 : emplacement réservé)*
- 2- Reclassement de deux parcelles de N en Agricole pour projet professionnel.*

Ainsi Monsieur le commissaire, par la présente, dans le cadre de la modification du PLU en cours je vous demande :

- 2) Le classement en zone agricole des parcelles A087 et A0360 à déclasser de la zone N en zone agricole de façon à pouvoir créer une aire de stationnement – un bâtiment*

d'accueil – plus un logement de fonction que m'avait promis la commune lors de l'achat des terres en 2013.

...une copie de ma lettre sera remise à la Chambre d'Agriculture.

Réponse AOE :

2) La commune prend acte de la requête mais ne reclassera pas les parcelles en zone A. Cependant, le règlement de la zone N sera complété afin de permettre les activités agricoles comme le permet l'article R.151-25 du code de l'urbanisme :

« Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole...

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements... »

Avis du commissaire enquêteur :

Effectivement, le rajout de cet extrait de l'article R.151-25 du code de l'urbanisme au règlement de la zone N du PLU est une nécessité pour une information complète du public. Ce point fera l'objet d'une recommandation en partie conclusive du rapport.

Obs n° 16 : M. et Mme LE BOUËDEC Patrick

Propriétaires des parcelles N° 979 et 981, lieu-dit Cujalas lors de notre passage ce jour regrettons que nos parcelles sus mentionnées soient toujours maintenues en zone agricole N malgré nos demandes répétées de devenir constructibles.

Obs n° 29 : M. et Mme LE BOUEDEC

Suite à notre rencontre samedi 27 janvier dernier, nous souhaitons vous faire part des observations ci-après : Tout d'abord, nous réitérons notre demande de voir nos parcelles cadastrées AR n° 979 et 981 situées sur la Commune de LA SALVETAT SAINT-GILLES, lieu-dit Cujala, passent en zone AUa lors de la présente modification, comme celles qui sont identifiées pour au-delà de 2020, et ce pour les raisons énumérées ci-dessous.

1° - Comme vous l'avez constaté dans le dossier de modification, ces parcelles d'à peine plus d'un hectare et demi à elles deux, sont non seulement sans grand intérêt cultural, bien que régulièrement entretenues, mais contrairement à ce qui est sous-entendu, sont également sans aucune qualité paysagère, ni qualité du point de vue de la faune ou de la flore, cela encore moins que ne l'étaient les parcelles du lieudit l'Apouticayre (p 25/131). Nos parcelles n'ont pas à être intégrées dans les ZNIEFF dont les délimitations font un détour pour les y mettre (cf. vos différentes cartes, notamment 4.1 page 13/131). La parcelle mitoyenne, de la Commune, d'une superficie plus importante, qui est séparée de nos parcelles par le ruisseau de la Goutille, ce qui permet de mettre en zone ZNIEFF, car plus éloignée de la route et que la Commune souhaite la boiser en partie et y aménager une zone hydraulique (p70/131), peut-être avec la réalisation d'un bassin. (2 photos)

Pour compenser, le bois le long de l'Avenue pourrait passer en zones ZNIEFF car il est dans le continuum de la parcelle de la Commune, et au printemps, se couvre d'Asphodèles. L'Asphodèle, que l'on retrouve également dans la forêt de Bouconne, est une espèce classée et protégée dans la France entière. Ce corridor à maintenir ou à renforcer va également dans le sens du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine. La zone ZNIEFF, le long de la rivière l'Aussonnelle est beaucoup plus étroite de part et d'autre de cette rivière qui est plus importante qu'un simple ruisseau et en outre sujette aux inondations. Il est plus facile de rencontrer des animaux aux abords de cette rivière (biches, sangliers, renards, écrevisses, divers oiseaux et insectes) que d'un simple ruisseau sans arbre au niveau de nos parcelles.

2° - La parcelle n° 981 est située en bordure de route départementale (RD 37^e), Avenue du Grand Bois, avec en vis-à-vis les lotissements et commerces du plateau de l'Apouticayre, avec lesquels elle partage également le rond-point d'accès (Avenue Albert Camus). Elles se situent aussi à proximité du collège et des équipements sportifs situés sur ce même plateau. Il ne s'agit que d'une adaptation mineure comme pour le parc du château qui classé en N, devient Ua avec la création d'un lotissement dans le nord (site n°8 emplacement réservé 16 p 11/12 Additif de présentation, commune de La Salvetat Saint-Gilles, (5 plans)

3° - Comme nous l'avons indiqué dans nos précédentes demandes, en plus de leur accès sécurisé par rond-point, ces parcelles possèdent déjà différents réseaux. Il serait dommageable de ne pas utiliser ces infrastructures compte tenu de leur coût.

4° - Du fait qu'elles bordent la route départementale sur toute sa longueur, tant pour la sécurité des usagers de celle-ci, que pour celle des animaux qui risqueraient de s'y aventurer, il serait judicieux d'utiliser ces parcelles comme protection, entre la faune et la route, en y autorisant la réalisation de constructions.

5° - La création d'une bande de 4 mètres tout le long du ruisseau de la Goutille, sur la parcelle n° 979 ainsi qu'en bordure Est de la parcelle n° 981 permettrait la sauvegarde du milieu naturel. En plus on pourrait prévoir un accès piétonnier avec une possibilité de passage pour les véhicules en charge l'entretien de la parcelle mitoyenne, n° 978 appartenant à la Commune de La Salvetat Saint-Gilles. Ce passage en droite ligne du rond-point, permettrait, un accès plus facile par la Commune à sa parcelle pour son entretien ainsi qu'à celui du ruisseau de la Goutille sans nuire à la zone boisée qu'elle souhaite étendre. (carte thématique circuler p 70/131). Cet accès plus direct permettra de renforcer les continuités écologiques tout en créant une zone tampon entre ces dernières et la circulation routière.

Les modifications demandées concernant nos parcelles seront d'un impact bien moindre comparées à d'autres programmées dans cette 5^{ème} modification du PLU.... Bien que limitées elles permettront également de répondre à l'accroissement démographique de la Commune, aux besoins en termes de logements tout en restant en cohérence avec le maillage de continuités écologiques et des espaces naturels défini par le SCoT.....

Réponse AOE :

Sans vouloir remettre en cause le bien-fondé de la requête, la municipalité tient à rappeler que les modifications de zonage ne sont pas traitées dans le cadre de la présente modification et feront l'objet d'une révision ultérieure du PLU. Il est cependant à noter que ces parcelles sont parties intégrantes de la ZNIEFF de type 1 « Prairies et cultures du sud de Léguevin » et de la ZNIEFF de type 2 et « Terrasse de Bouconne et du Courbet » que les contraintes associées sont également dépendantes des services de l'Etat. Par ailleurs, la modification d'un périmètre de ZNIEFF ne se réalise pas à l'échelle du PLU.

Par ailleurs, le SCoT classe les parcelles en espace agricole protégé. (carte)

Selon la prescription P4 du SCoT, au sein des espaces naturels, toute urbanisation est interdite sauf exceptions prévues à la P96 ou autorisation liée à la P25. (carte)

De plus, la parcelle ne semble pas être incluse dans le projet et capacités foncières identifiées avant ou après 2020 au Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes de la Save au Touch. (carte)

Enfin, le déclassement d'une zone naturelle en zone urbaine ne peut pas se réaliser dans le cadre d'une procédure de modification du PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Je partage les arguments développés dans la réponse de la collectivité, notamment que la requête ne s'inscrit pas dans le cadre d'une modification, mais d'une révision. La Mairie pourrait utilement fournir les coordonnées du bureau du SCoT de la GAT spécialisé dans les ZNIEFF, de manière à fournir une explication complète aux pétitionnaires.

Obs n° 17 : M. J-F BONNET

Observation sur le réseau hydrographique. Le fossé de l'Allée du Ramel, et du lotissement de l'Arbizon descend presque directement dans l'Aussonnelle. Un rectificatif devrait être apporté à ce croquis.

Je fais également observer au commissaire enquêteur que la parcelle AN301, qui est proposé en classement Espace boisé à conserver est un espace servant à curer le fossé longeant le lotissement de l'Arbizon (et de l'allée du Ramel).

Avis AOE :

La commune prend acte de la requête et effectuera les modifications du dossier de 5e modification du PLU en conséquence. Le plan du réseau hydrographique sera actualisé.

Avis du commissaire enquêteur :

J'approuve cette demande de modification qui m'a été présentée sur carte par le pétitionnaire.

❖ **THEME N° 5 : Ouverture des zones AUB**

Obs n° 10 : Consorts GLEYZES - DURON

Lieu TABEOU actuellement en AUOb pour classement en UB. Courrier joint :

Nous sommes propriétaires de parcelles situées lieu-dit « Tabeou » à La Salvetat qui sont cadastrées section AA n° 133, 141, 142, 143, 148 et 150 pour une surface d'environ 2 hectares. Ces terrains font partie d'un ensemble plus vaste situé en zone AUOb du PLU depuis plus de 15 ans. Cela nous semble être une anomalie qu'il convient de rectifier à l'occasion de la modification du PLU car un classement en zone UB nous semble plus pertinent de manière évidente.

En effet, ces parcelles bénéficiant directement de tous les équipements à proximité (arrêt de bus « Stade », groupe scolaire, collège, centre aéré) sont situés contre un lotissement qui date d'une trentaine d'années et, elles constituent un « trou » entre des secteurs construits de puis longtemps et le centre-ville.

Il convient selon nous d'urbaniser cette zone pour assurer une véritable continuité urbaine et respecter ainsi les préconisations du SCOT et du PADD dont le PLU doit être une déclinaison.

La Salvetat venant d'être déclarée commune en carence par le Préfet au regard de la production de logements sociaux, cette modification ne doit plus tarder.

Réponse AOE :

Le PLU en vigueur ayant été approuvé en conseil municipal le 22 novembre 2004 soit il y a plus de neuf ans, la commune ne peut pas ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones à urbaniser fermées sans une procédure de révision générale.

Sans vouloir remettre en cause le bien-fondé de la requête, la municipalité tient à rappeler que les modifications de zonage ne sont pas traitées dans le cadre de la présente modification et feront l'objet d'une révision ultérieure du PLU. De plus l'ouverture des zones AU0 n'est pas prévue avant l'horizon 2020 au Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes de la Save au Touch.

Avis du commissaire enquêteur :

Une zone AU0 ne peut effectivement être ouverte par une procédure de modification.

Obs n° 15 : Mme PAROLIN REBUFFO Béatrice

Propriétaire de la parcelle « Pointe de Bordies » A 213/

1- demande pourquoi cette parcelle ne fait toujours pas partie de la modification du PLU alors qu'elle est construite de toutes parts et que tous les réseaux sont présents ?

2- je découvre avec vos plans que ce terrain sera impacté par l'emplacement réservé n° 19. Je souhaite avoir des compléments d'information sur ce projet d'élargissement de la voirie que je découvre ce jour. (traité avec le thème n° 6 : emplacements réservés)

Réponse AOE :

Le PLU en vigueur ayant été approuvé en conseil municipal le 22 novembre 2004 soit il y a plus de neuf ans, la commune ne peut ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones à urbaniser fermées sans une procédure de révision générale.

Sans vouloir remettre en cause le bien-fondé de la requête, la municipalité tient à rappeler que les modifications de zonage ne sont pas traitées dans le cadre de la présente modification et feront l'objet d'une révision ultérieure du PLU. De plus l'ouverture des zones AU0 n'est pas prévue avant l'horizon 2020 au Programme Local de l'Habitat (PLH) de la communauté de communes de la Save au Touch.(carte)

Avis du commissaire enquêteur :

Une zone AU0 ne peut effectivement être ouverte par une procédure de modification.

Obs n° 31 : CEPAIM M. Pierre CABROL

Dans le cadre du projet de cinquième modification du PLU de La Salvetat Saint-Gilles, nous souhaiterions attirer votre attention sur deux éléments du projet de PLU actuellement soumis à enquête publique.

En effet, nous sommes propriétaires d'un ensemble de parcelles cadastrées section AK N° 2, 14, 15, 16, 17, 65, 69, 71, 72, 73, 74, 75, 77, 78, 79, 80, 81, et 82 ; section AL N° 05, 07, 08, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 65, 66, 156, et 157 ; section AM 115, 116, 117, 119, 165, 533, et 596 sises sur la Commune Lieudits Bourdasse, Castéra, Gandilles, Tounpurrelles et Village.

Le premier élément qui nous impacte est la question des accès. En effet, en l'état actuel de la modification, la carte de synthèse du PADD du PLU positionne seulement sept liaisons à établir. La surface que nous détenons est d'environ 36 hectares. Il nous apparaît qu'afin de prévoir un aménagement étalé sur les années futures, il conviendrait de compléter ces liaisons à établir par au moins deux accès que sont les rues Claude Debussy et Gabriel Fauré (voir insertion ci-dessous).

En outre, l'emplacement réservé n°18 (parcelles cadastrées section AK 2, 14, 15, 16 et 17 en bleu insertion ci-dessous) nous apparaît problématique puisqu'en l'état, il rend à peu près impossible une desserte de note foncier.

Nous aurions donc souhaité que soit envisagé sur l'emplacement réservé n° 18 un accès afin que nos parcelles situées sur l'arrière de cet emplacement réservé aient une possibilité de sortie sur la D42 – avenue du Château d'Eau.

Nous comprenons que la Commune n'est pas en mesure de détailler son projet et la localisation des futurs équipements mais il faudrait impérativement, à mon sens, rajouter, dans l'objet de l'emplacement réservé, la création d'une voie desserte.

Ainsi le futur aménagement finalisé permettrait la création de territoire à vivre qui s'insérerait au mieux dans le paysage urbanistique de la ville.

Nous sollicitons de votre part pour l'ouverture d'urbanisation de nos terrains une procédure orientations d'aménagement et de programmation (OAP), présentant notamment l'avantage d'une urbanisation par tranches.

Quant au logement social, nous prenons note de l'objectif communal dans le cadre du PLH 2017-2022 soit au moins près de 40%. Il est prévu une portion de 50% dans les zones de projet 10/11/12 (pages 82/131 de l'Additif au rapport de présentation).

Nous sommes conscients de la nécessité de rattraper le retard en termes de logements locatifs sociaux, mais nous pensons que cette proportion est trop importante sur la zone 10 qui est déjà un secteur très étendu. Une proportion de 40% nous semble être bien plus préférable en terme de mixité sociale.

Espérant que nos observations permettront de faire évoluer la réflexion sur ce secteur auquel nous sommes particulièrement attachés.

Réponse AOE :

Pour la question de l'accès, il semble évident que l'aménagement des équipements publics prévus sur l'emplacement réservé n° 18 intégrera la création d'une voie desserte permettant d'éviter l'enclavement de la zone AU0a. De plus, l'ouverture des zones AU0 n'étant pas prévue avant l'horizon 2020, les OAP seront définies ultérieurement et la proportion du logement social sera réétudiée en fonction de l'évolution de la situation. (carte)

Enfin, le PLU en vigueur ayant été approuvé en conseil municipal le 22 novembre 2004 soit il y a plus de neuf ans, la commune ne peut ouvrir à l'urbanisation de nouvelles zones à urbaniser fermées sans une procédure de révision générale.

Avis du commissaire enquêteur :

La 5^{ème} modification ne peut répondre à la requête, qui pourra être traitée au moment de l'élaboration d'une OAP, avant l'ouverture de la zone AU0 dans le cadre d'une révision.

❖ **THEME N° 6 : Emplacements réservés**

Obs n° 13 : M. TESSAROTTO Florent

Eleveur ovin – 86 Chemin des Bastards 31830 Plaisance du Touch.

Dépose à monsieur la commissaire enquêteur dans le cadre de la 5^{ème} modification du PLU de La Salvetat Saint-Gilles.

- 1) Courrier spécifiant mon opposition à l'emprise n°20.*
- 2) Reclassement de deux parcelles de N en Agricole pour projet professionnel. (thème 4)*

Suite à la nouvelle modification du PLU sur la commune de La Salvetat Saint-Gilles, je tiens par la présente à formuler mon opposition à l'emprise n° 20 qui consiste à créer un cheminement de chaque côtés de l'Aussonnelle et qui sépare en deux mon entité foncière et créerait une gêne considérable pour faire pacager mon troupeau de 600 brebis, en sachant qu'un GR la traverse 150m plus haut. Avec l'appui de la Chambre d'Agriculture qui a pris conscience de l'impact néfaste du projet pour le développement de l'exploitation.

Monsieur le commissaire, je voudrais vous rappeler l'historique de l'acquisition de l'exploitation à travers la SAFER. J'ai acquis en 2013 cette propriété auprès d'une commission communale qui a eu lieu en Mairie de La Salvetat ou été présents le Maire, la SAFER, la Chambre d'Agriculture et plusieurs professionnels.

A l'unanimité des votants cette propriété m'a été attribuée pour consolider mon activité d'élevage et développer l'accueil à la ferme, sachant que la commune ne porte aucun intérêt pour cette exploitation.

Ainsi Monsieur le commissaire, par la présente, dans le cadre de la modification du PLU en cours je vous demande :

1) L'abandon de l'emprise n° 20, avec la possibilité de trouver un autre tracé (voir plan).

...une copie de ma lettre sera remise à la Chambre d'Agriculture.

Réponse AOE :

La délimitation d'un emplacement réservé permet à la commune de prévoir les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics et d'empêcher qu'ils fassent l'objet d'une utilisation incompatible avec leur destination future. Le tracé de l'emplacement réservé n° 20 est conforme aux dispositions portées dans le PADD du PLU en vigueur. Outre la possibilité d'une voie de liaison douce, cet accès public sera rendu nécessaire pour que la commune puisse assurer l'entretien lourd des berges (empierrement, renforcement, ...) de l'Aussonnelle, rarement effectué par les propriétaires riverains. Le maintien de cet emplacement réservé n'exclut cependant pas la recherche de solutions permettant de satisfaire les deux parties. S'agissant du classement en zone agricole et sans vouloir remettre en cause le bien-fondé de la requête, la municipalité tient à rappeler que les modifications de zonage ne sont pas traitées dans le cadre de la présente modification et feront l'objet d'une révision ultérieure du PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Après m'être rendu sur les lieux et parcouru les espaces cités dans les documents du dossier d'enquête, mais également après avoir exploité le courrier de monsieur Tessarotto, exploitant agricole et éleveur, ainsi que celui transmis par la Chambre d'Agriculture, je livre l'avis ci-après : il convient tout d'abord de noter que l'exploitant fait paître son troupeau de 600 ovins sur l'ensemble des prairies qui se situent au nord et au sud de la rivière Aussonnelle, soit sur l'ensemble de la bande représentée sur le document graphique de zonage. La mise en place d'un chemin piétonnier, comme indiqué sur la reproduction graphique de l'emplacement réservé constitue, à mon sens, une gêne évidente pour son élevage, et tout particulièrement le long de la berge (sud) non boisée. Sur les chemins qui bordaient les prairies visitées, des personnes se promenaient, presque toutes accompagnant un chien, non tenu en laisse. Je ne développe pas davantage les nuisances que pourraient provoquer des promeneurs (bruits et cris divers, prises de photos au plus près, deux roues, etc..) particulièrement par rapport à des ovins facilement apeurés.

L'unité d'exploitation de monsieur Tessarotto a été acquise il y a deux dans le cadre d'une attribution SAFER, or, au moment où a été prise cette décision par l'ensemble des parties prenantes, il était établi depuis un certain temps (référence cartes de synthèse PADD – Urbane de février 2003 et carte de synthèse du PADD du PLU en vigueur en 2004) qu'il était prévu l'aménagement des berges de l'Aussonnelle, « promenades, loisirs ». Il n'est pas dans mon rôle d'enquêter sur les décisions passées et leur contexte de l'époque, mais d'émettre un avis susceptible d'impacter très concrètement les parties concernées (commune et propriétaire). Sur les plans disponibles, on observe également qu'une bande boisée était bien présente le long de l'Aussonnelle, justifiant pleinement la préservation de la coulée verte. Or, celle-ci n'existe plus sous forme boisée et la prairie arrive jusqu'au ruisseau..

Conscient que les liaisons douces sont aussi une préoccupation légitime de la commune pour relier les quartiers éloignés au centre-bourg et aux équipements publics, monsieur Tessarotto

propose un itinéraire alternatif, tout en protégeant la quiétude de son troupeau. Cette liaison, qui nécessite la donation de bandes de terres a été examinée sur place en compagnie de l'exploitant, qui a même complété sa proposition en laissant longer l'Aussonnelle sur environ 300 mètres supplémentaire, jusqu'à la fin de la partie boisée, sur la rive nord, en direction de La Salvetat. Peut-être aussi qu'une autre solution serait envisageable en longeant par le nord les parcelles 74 et 73 ?

En conséquence, je ne remets nullement en cause les objectifs du PADD, donc la nécessité à terme d'envisager une liaison de l'Aussonnelle, mais, dans l'immédiat, je recommande une poursuite du dialogue entre la municipalité et le propriétaire (et la Chambre d'Agriculture) afin qu'une solution alternative soit trouvée pour minorer au maximum la gêne, voire plus, que pourrait engendrer la mise en place d'une voie pédestre et de loisirs sur les parcelles herbagées du propriétaire le long du ruisseau Aussonnelle.

Obs n° 15 : Mme PAROLIN REBUFFO Béatrice

Propriétaire de la parcelle « Pointe de Bordies » A 213/

1- demande pourquoi cette parcelle ne fait toujours pas partie de la modification du PLU alors qu'elle est construite de toutes parts et que tous les réseaux sont présents ? (traité avec le thème 5 : ouverture zones AU0)

2- je découvre avec vos plans que ce terrain sera impacté par l'emplacement réservé n° 19. Je souhaite avoir des compléments d'information sur ce projet d'élargissement de la voirie que je découvre ce jour.

Réponse AOE :

La commune prend acte de la demande et informe que l'aménagement de l'emplacement réservé n°19 correspond à une réserve foncière permettant l'aménagement de trottoirs et/ou piste cyclable pour l'intérêt général et la sécurité publique et n'affecte donc pas le potentiel du terrain le jour où il sera urbanisable.

L'existence d'un tel emplacement interdit au propriétaire de construire sur l'emplacement et même de bénéficier des droits de construire attachés à la surface de terrain concernée par l'emplacement. Le bénéficiaire et le propriétaire disposent alors d'un délai d'un an pour trouver un accord. Passé ce délai, l'un et l'autre peuvent saisir le juge de l'expropriation qui prononcera le transfert de propriété et fixera l'indemnité due au propriétaire. Le juge doit être saisi dans un délai de 3 mois après l'expiration de ce délai d'un an pour éviter que le bien ne soit plus un emplacement réservé.

Avis du commissaire enquêteur :

La pétitionnaire souhaitait une information sur l'emplacement réservé n° 19, elle est clairement exprimée supra par la collectivité.

Obs n° 30 : M. Frédéric PASCOLINI

Suite à la modification du PLU, je tiens à signaler mon désaccord au sujet de l'aménagement d'une liaison douce qui doit passer sur mon terrain (parcelle AM 379). Lors d'une rencontre avec la mairie il y a quelques mois, cette dernière nous a évoqué ce projet auquel je me suis opposé. En effet, je viens d'acquérir cette propriété, et lors de l'achat, aucun projet n'était connu sur l'acte notarié et la mairie n'a fait aucune proposition pour se réserver cet emplacement. Si ce projet venait à voir le jour, cela entraînerait de nombreuses nuisances ainsi qu'une décote importante de mon bien, ce que je ne peux accepter.

Je réitère donc mon avis défavorable à l'emplacement réservé ER 20 sur mon terrain.

De plus, il me paraît difficile de croire que le projet soit réalisable à ce jour. La mairie dit avoir fait une étude financière. Sur quoi se base-t-elle, sachant que dans mon cas elle ne nous a jamais fait la moindre proposition. Il est à noter aussi, que le projet doit passer sur une parcelle (AM 378) appartenant à une copropriété dont je fais partie et pour laquelle je mettrai un avis défavorable à titre personnel.

Réponse AOE:

La délimitation d'un emplacement réservé permet à la commune de prévoir les terrains nécessaires à la réalisation de futurs équipements publics et d'empêcher qu'ils fassent l'objet d'une utilisation incompatible avec leur destination future. Le tracé de l'emplacement réservé n° 20 est conforme aux dispositions portées dans le PADD du PLU en vigueur. Outre la possibilité d'une voie de liaison douce, cet accès public sera rendu nécessaire pour que la commune puisse assurer l'entretien lourd des berges (empierrement, renforcement, ...) de l'Aussonnelle, rarement effectué par les propriétaires riverains.

Avis du commissaire enquêteur :

Sans remettre en cause les arguments développés ci-dessus par la commune et qui m'apparaissent particulièrement fondés, je propose néanmoins qu'un dialogue puisse s'établir avec la commune pour que le tracé de cette liaison soit le moins pénalisant possible pour le propriétaire.

❖ **THEME N° 7 : Réflexions sur la 5^{ème} modification**

Obs n° 09 : M. Jean-Michel CHAGNIOT

Dépôt d'une lettre (3 pages recto) le 24.01.2018.

Obs n° 19 : M. Philippe DAUVEL

Envoi par mail d'une lettre de deux pages recto et verso.

(Commentaire préalable du commissaire enquêteur : par économie de place, un seul texte apparaît car les deux lettres sont quasiment identiques).

1. Sur le bien-fondé d'une modification

- *Comme lors de la précédente enquête, cette 5^e modification du PLU dépasse largement la mise en compatibilité du PLU avec les dernières lois et révision du SCOT. En effet, les nombreux emplacements réservés et les orientations d'aménagement auraient dû inciter la municipalité à prescrire une révision **complète** de ce PLU.*
- *Le PLU actuel a été voté fin 2104 et marque les choix politiques d'aménagement de la commune avec la mise en place d'un PADD. Cette municipalité a été élue en 2014 et est en rupture avec le PADD de la municipalité a été élue en 2014 et est en rupture avec le PADD de la municipalité sortante. Or l'esprit de la loi SRU de 2000...*
- *Dans cette modification, je remarque qu'il y a beaucoup de documents épars et il est difficile de voir une cohérence dans l'urbanisme de la commune. Un bilan global des réalisations et des contraintes, comme le logement social, aurait mérité une étude sérieuse. Cette modification ne mentionne pas l'arrêté de carence préfectoral et la politique que va mener la commune pour les 3 ans à venir.*
- *Je remarque que les modifications sont importantes et aurait mérité une vraie concertation la plus large possible comme le prévoit la révision du PLU. Ne pas le faire fait planer le doute sur les intentions des la mairie actuelle.*

2 Sur l'utilité des emplacements réservés

- a. *La municipalité veut créer 9,5 ha d'emplacements réservés. La loi permet aux propriétaires de demander à la mairie de procéder à une acquisition immédiate et de payer ces terrains au prix du marché, et cela dès l'approbation de la modification du PLU. Mais la mairie a-t-elle les moyens de financer les 5 à 6 millions d'Euros que peuvent demander les propriétaires, alors que cela représente plusieurs années d'investissement d'équipements publics dont il faudra se passer. Comment ne pas s'interroger sur les capacités financières de la mairie pour les 5 à 6 millions d'Euros que pourraient réclamer les propriétaires ?*
- b. *L'ER n° 16 concerne l'extension du n° 1. Il se situe sur le château et une grande partie du parc. Le terrain d'assiette du parc du château fait environ 2ha et les 2 tiers représentent donc 1,3ha. Le propriétaire du château a annoncé publiquement (voir journal municipal) qu'il donnait le château et qu'il vendait 6 800m² du parc à la demande de la mairie. Pourquoi étendre cet emplacement réservé. Le parc est en zone N, et fait partie du classement du château auprès des monuments historiques....je pense que cette extension d'emplacement réservé n'a pas lieu d'être, sauf si le but réel ne fait pas partie de cette enquête.*
- c. *L'ER 17 de la zone AUc est justifié par la création d'une nouvelle mairie ! Or les dernières lois de finances poussent à ce que la mairie transfère 60% de ses compétences vers la Communauté de Commune de la Save au Touch....*
- d. *Sur l'ER 17, il y a un projet de 10 places pour le 3^e âge y-a-t'il une cohérence à mettre en place cette réserve surtout que la mairie veut mettre une autre réserve de 10 places sur l'ER 18 ?*
- e. *L'ER 18 va à l'encontre du PADD actuel. Si la commune veut changer l'affectation et le devenir des terrains, il est nécessaire de procéder à une révision du PLU. Pourquoi acheter des terrains pour construire une nouvelle école alors que la commune possède plusieurs hectares à proximité du collège ?*

3. Sur le zonage

- *La dernière révision du SCOT a inclus dans la ville intense les quartiers de La salvetat situés sur la rive droite de l'Aussonnelle. Il aurait été judicieux de créer une Zone Ub1 en ville intense et une zone Ub2 en zone de développement mesuré et créer ainsi un règlement spécifique pour maîtriser l'urbanisation. On répondrait ainsi à la demande du préfet.*
- *La mairie veut créer une zone UA1 au milieu de la zone UA qui représente le cœur ancien de la commune. Cette zone est tellement restreinte que l'on peut se poser la question sur les rares propriétaires qui vont profiter de cette modification. Il aurait été plus judicieux de mettre en zone UA1 toute la zone UA qui se trouve en ville intense du SCOT. Cela permettrait de densifier une zone couverte par les transports en commun et résoudre une partie des logements sociaux manquants.*

4. Sur le respect de l'article 55 de la loi SRU

Sur la commune, il manque plus de 490 logements sociaux (selon le préfet). Pour respecter la loi, il faudrait 14 hectares en zone de ville intense ou 49 hectares en zone de développement mesuré ou 24,5 hectares en zone de développement mesuré et 7 hectares en zone ville intense. Donc la modification du PLU ne respecte absolument pas la loi SRU renforcée et le règlement ne devrait donc n'autoriser qu'exclusivement des logements sociaux.

5. Sur le principe de la servitude de projet

*La servitude de projet est une méthode habile pour se passer d'un nouveau PADD à discuter au sein d'une véritable concertation. Sur le fond, ces 16,5ha posent un problème car ils se situent sur les axes routiers les plus encombrés de la commune : plus de 12000 véhicules par jour sur l'avenue des Pyrénées, autant sur l'avenue Sainte-Germaine, et encore autant sur l'avenue des Capitouls sans compter l'accroissement de circulation à prévoir avec l'ouverture éventuelle de « Val Tolosa » selon la mairie. Le rond-point F. Mitterrand voit passer plus de 25000 véhicules les jours de pointe. Quand on regarde les communes voisines, on s'aperçoit que le centre-ville est décalé du flot de la circulation comme à Plaisance du Touch, Lèguevin, Tournefeuille, Colomiers...
Ce serait la 1^{ère} commune qui sortirait son centre-ville pour l'implanter dans une zone à trafic dense. Le centre-ville a été créé en 1984 car la commune n'avait historiquement pas de centre. Il est situé sur l'avenue des Hospitaliers, en retrait de l'axe de circulation, avec des possibilités de rendre cette zone piétonne et encore plus sécurisée.*

6. Sur le règlement

- a. *La mairie veut imposer une sortie des opérations AUc et AUb2 sur des voies qui sont encore privées (la mairie ne décide toujours pas de les mettre dans le domaine communal). Qui va endosser les responsabilités et les contentieux si les copropriétaires ne veulent pas ces accès ?*
- b. *Le règlement diminue la hauteur possible des logements. Hors pour le même nombre de logements (35 logts/ha) cela induira de l'étalement urbain impliquant l'imperméabilisation des sols. Cela ne va-t-il pas à l'encontre des lois « Grenelle » ?*
- c. *Pourquoi rayer le titre de la zone AUa alors que la zone existe toujours et qu'il y a une réglementation ?*
- d. *Sur les voies nouvelles, la réglementation ne reprend pas le règlement de la CCST ni n'y fait référence alors que c'est de la compétence de l'EPCI.*

7. Sur l'absence de rectification d'erreurs passées

Dans la zone N, à proximité de la zone Ue (ZA de Taure), il y a une maison qui ne devrait pas y figurer à la suite d'erreurs graphiques. Pourquoi la mairie ne la sort pas de cette situation ?

8. Sur les généralités

La commune doit respecter le SCOT de l'agglomération Toulousaine, mais aussi le PLH de la CCST alors qu'elle ne le mentionne pas et ne le respecte pas.

Réponse AOE :

La collectivité prend acte de la requête et indique :

- Point 1 : sur le bienfondé d'une modification :

Il est important de préciser que dans le dossier en cours, il n'y a ni modification, ni ouverture de zone à urbaniser, et que par conséquent l'impact sur la création de nouveaux logements est modéré.

De ce fait, une modification est tout à fait adaptée, contrairement aux précédentes et en particulier la 3^{ème} modification adoptée en 2010 qui, comme vous le dites, aurait mérité d'être traitée dans le cadre d'une révision, bien que ce ne fût pas le cas.

- Point 2 : sur l'utilité des emplacements réservés :

a. L'évaluation financière que vous faites est totalement fantaisiste car elle s'appuie sur une estimation à 60€/m², qui ne correspond pas au prix moyen du foncier sur la commune.

A titre d'exemple, les terrains de l'ER 18 ont été cédés à 21€/m² lors de la dernière vente.

De plus, tous les emplacements réservés ne sont pas en zone constructible :

- Pour les berges de l'Aussonnelle sur l'ER 20, zone naturelle et inondable, le prix s'élève à 2 à 3€/m².
- Pour le parc du Château sur l'ER 16, zone naturelle, le dernier avis des domaines de 2015 évalue le terrain à 13€/m².

Enfin, il est à rappeler que la commune a adhéré à l'Etablissement Public Foncier Local de Toulouse Métropole, ce qui lui permet de bénéficier de ressources temporaires de près d'un million d'euros, pour de telles acquisitions.

- b. Comme précisé dans le rapport de présentation, je vous confirme que l'emplacement réservé n° 16 d'une superficie de 8123m² est destiné à l'aménagement d'un parc public.
- c. Cette vision polémique n'est pas partagée par la municipalité.
- d. Il nous semble naturel de ne pas vouloir concentrer les résidences seniors sur le même lieu, et de les disséminer sur la commune.
- e. Le groupe scolaire n'est pas le seul équipement public prévu sur l'ER 18.

- Point 3 : sur le zonage

La modification profonde du PLU en matière de zonage et de densification sera réalisée au cours une réflexion globale lors d'une révision générale ultérieure du PLU afin d'adapter la densité selon les secteurs du territoire possédant certaines aménités (desserte en transports en commun, commerces...) que d'autres espaces de la commune ne possèdent pas et où une densification serait alors peu pertinente. La création de la zone Ua1 est liée au caractère de vétusté avancée des bâtiments qui s'y situent et à l'urgence d'une rénovation urbaine. C'est pour cette raison que cette zone est restreinte. Cependant, cette proposition sera étudiée dans le cadre de l'étude du « coeur de ville » lié à la servitude de projet.

- Point 4 : sur le respect de l'article 55 de la loi SRU

Lors de la révision du PLH de la communauté de communes Save au Touch, la commune a défini les pistes d'action afin de résorber ce déficit de logements sociaux décrites au sein de l'additif au rapport de présentation.

Les scénarios proposés sont conformes au respect des engagements triennaux en termes de production de logements sociaux.

- Point 5 : sur le principe de la servitude de projet

Suite aux conclusions de l'étude du CAUE, et dans l'attente d'un projet d'aménagement global afin de produire un aménagement cohérent et de qualité, ce périmètre a pour vocation de structurer et de formaliser davantage l'identité du centre-ville et de bloquer pour une durée de 5 ans maximum les constructions ou installations d'une superficie supérieure au seuil défini par le règlement soit 20m² d'emprise au sol, autorisant toutefois, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

- Point 6 : sur le règlement

- a. La municipalité est en capacité de gérer ces problématiques pour qu'elles ne surviennent pas. A titre d'exemple, les voiries de la zone AUb2 ont été rétrocédées en février 2018.
- b. Le règlement ne diminue pas la hauteur des logements mais les encadre en précisant la mention du nombre d'étages afin de déterminer les règles de constructibilités suite à la suppression du COS et de la superficie minimale de terrain constructible.

c. Il n'y a plus de zones AUa sur le règlement graphique, celles-ci ayant toutes été urbanisées ont été basculées en zones urbaines Ua, Ub ou Uc.

d. La commune prend acte de cette requête et précise qu'elle n'a pas l'obligation d'intégrer dans un règlement local d'urbanisme qui relève du code de l'urbanisme des dispositions qui relèvent du code de la voirie routière. D'autant plus que le règlement de la CCST peut évoluer indépendamment des dispositions du règlement local d'urbanisme ce qui ne se traduirait pas des nécessaires procédures d'actualisation du PLU. Les articles du règlement local d'urbanisme relatif à la voirie et accès répondent aux grandes logiques et principes de l'article R111-2 du code de l'urbanisme, le règlement de la CCST (dans la limite de son domaine) vient compléter les principes du R111-2.

- Point 7 : sur l'absence de rectification d'erreurs passées

La municipalité tient à rappeler que les modifications de zonage ne sont pas traitées dans le cadre de la présente modification et feront l'objet d'une révision ultérieure du PLU. De plus, il est à noter que certaines de ces régularisations, promises par la précédente municipalité, n'ont jamais été régularisées alors qu'elle aurait pu le faire.

- Point 8 : sur les généralités

La commune fait référence au PLH au sein de l'additif du rapport de présentation concernant les pistes d'action afin de résorber ce déficit de logements sociaux.

Avis du commissaire enquêteur :

La collectivité a répondu quasiment point par point aux arguments avancés par les pétitionnaires, avec des données concrètes et chiffrées quand cela était nécessaire. Je considère que le projet proposé reste dans le cadre strict d'une modification de PLU et dans le respect des objectifs qui lui sont assignés par les instances de niveau supérieur (Communauté de communes) pour le PLH en particulier. Des sujets de fond soulevés par les pétitionnaires pourront, s'ils le souhaitent, alimenter la réflexion dans les choix à venir (exemples : la servitude du centre-bourg ou l'aménagement du secteur Ua1).

Obs n° 11 : M. Thierry DURON

Dire dans le cadre de l'enquête publique de la modification du PLU de La Salvetat Saint-Gilles. Lettre jointe :

Notre commune venant d'être déclarée commune en carence par le Préfet au regard de la production de logements sociaux, il me paraît opportun de doter la zone UA avec un règlement en cœur de ville dans les préconisations du SCOT et du PADD dont le PLU doit être une déclinaison.

D'autre part un ensemble de parcelle représentant 70 à 80% du potentiel de parcelles à construire (environ 40 hectares) de la commune au lieu-dit la Bourdasse, doit être mis constructible sous OAP pour permettre de combler les besoins de la loi SRU en respectant les préconisations du SCOT et du PADD.

Ces deux situations permettraient de sortir de la carence de la production de logements sociaux, de destiner les deux blocs restant (Tabeou et Pointe de Bourdies) à de la zone résidentielle UB, de créer un véritable centre-ville densifié proche de toutes les commodités et terminer l'urbanisation de la commune.

Cela passera aussi par une révision du PLU en accord du SCOT et du PADD.

Réponse AOE :

Sans vouloir remettre en cause le bien-fondé de la requête, la municipalité tient à rappeler que les modifications de zonage ne sont pas traitées dans le cadre de la présente modification et feront l'objet d'une révision ultérieure du PLU.

S'agissant du respect de l'article 55 de la loi SRU, lors de la révision du PLH de la Communauté de Communes de la Save au Touch, la commune a défini les pistes d'action afin de résorber ce déficit de logements sociaux décrites au sein de l'additif au rapport de présentation.

Avis du commissaire enquêteur :

Les propositions exposées par le pétitionnaire ne rentrent pas dans le cadre de la présente modification.

Obs n° 18 : M. et Mme Michel PETIT

Tous les quartiers de la commune sont concernés par ce projet et vu son ampleur cela correspond plus à une modification mais davantage à une révision du PLU.

D'autre part, hormis une consultation possible du dossier en mairie (sept 2017), aucune réunion publique n'a pu avoir lieu pour informer les Salvétains des transformations prévues sur la commune. Comment les Salvétains qui travaillent pouvaient-ils faire part de leurs observations même s'ils avaient consulté le dossier sur internet (il fallait le trouver). Que pourrait cacher ce déficit d'information ?

Réponse AOE :

Il est important de préciser que dans le dossier en cours, il n'y a ni modification, ni ouverture de zone à urbaniser, et que par conséquent l'impact sur la création de nouveaux logements est modéré.

De ce fait, une modification est tout à fait adaptée, contrairement aux précédentes et en particulier la 3^{ème} modification adoptée en 2010 qui, comme vous le dites, aurait mérité d'être traitée dans le cadre d'une révision, bien que ce ne fût pas le cas.

En termes d'information de la population, tous les moyens nécessaires ont été utilisés, et la mise à disposition, pour la première fois, sur le site Internet de la Mairie du dossier complet nous semble être une grande avancée, appréciée par tous.

Avis du commissaire enquêteur :

Certes, de nombreux quartiers sont touchés par cette modification, mais par des points du niveau d'une modification et non d'une révision. Les espaces environnementaux et paysagers sont répartis sur l'ensemble de la commune, tout comme les emplacements réservés, ou les différentes zones déjà construites proposées en classement Ub.

Pour ce qui est de l'information de la population, celle-ci a été réalisée en totale conformité avec la réglementation en vigueur. J'invite le pétitionnaire à se reporter à la partie 2, paragraphe 24 qui détaille l'ensemble des mesures mises en œuvre pour assurer l'information du public.

❖ **THEME N° 8 : Question sur le règlement**

Obs n° 05 : M. CHARRON, architecte et une autre personne

Précision sur le pourcentage des espaces verts sur toutes zones. Si espace jeux inclus dans les espaces verts.

Réponse AOE:

Le pourcentage d'espaces verts est indiqué dans la zone AUB étant donné que cela constitue une zone à urbaniser dont il est nécessaire de préciser cette caractéristique afin de diriger l'aménagement. Cependant, concernant les zones UA et UC, leurs tissus urbains sont presque en totalité construits, le pourcentage des espaces verts n'est pas forcément opportun d'être indiqué.

Les espaces d'aires de jeux sont inclus dans les espaces verts communs.

Avis du commissaire enquêteur :

Cette information n'était pas forcément décelable à la seule lecture du règlement, mais elle paraît logique.

Obs n° 24 : M. Paul RODRIGUES

Les recommandations du SCOT en termes de densité de logement à l'hectare, ne sont pas reprises dans le règlement du PLU par zone. Par exemple pour les zones UB et UC, le CES à 0,30, combiné au R+1 aboutit à une densité supérieure aux 35 logements à l'hectare évoqué page 83 de l'additif au rapport de présentation. Cela peut-il être éclairci dans le règlement du PLU ?

Réponse AOE :

La 5e modification du PLU vise par la suppression du Coefficient d'occupation du Sol (COS) et de la superficie minimale de terrain constructible à mettre en compatibilité le Règlement Local d'Urbanisme du PLU de la commune avec la loi ALUR du 24 mars 2014 prescrivant la suppression de ces deux articles des règlements locaux d'urbanisme afin de définir des nouvelles possibilités de densification. Concernant la commune de La Salvetat-Saint-Gilles, la modification de ces articles vise à limiter les nouvelles possibilités de densification afin de garantir une certaine qualité du cadre de vie et une cohérence dans le tissu urbain. Ainsi, le choix de la commune a été d'établir des réglementations un peu plus souples à ce que permettait le COS et la superficie minimale de terrain constructible en vue d'une réflexion globale lors d'une révision générale ultérieure du PLU afin d'adapter la densité selon les secteurs du territoire possédant certaines aménités (desserte en transports en commun, commerces...) que d'autres espaces de la commune ne possèdent pas et où une densification serait alors peu pertinente.

Le tissu urbain de la commune se situe en partie en espace de développement mesuré (côté Ouest) avec une densité de 10 logements/ha et en Ville intense (côté Est) avec une densité de 35 logements/ha selon les prescriptions du SCoT Grande Agglomération Toulousaine. Ainsi, les modifications réglementaires permettent d'autoriser par endroit des opérations plus denses, de laisser ainsi plus de souplesse dans l'aménagement permettant d'atteindre une densité moyenne au sein de l'ensemble du tissu urbain de la commune dans l'attente de retravailler les différentes zones du PLU au cours d'une révision générale.

Avis du CE :

Cette explication qui correspond à une logique choisie par la commune, et connue des instances supérieures n'est pas forcément décelable à la seule lecture de l'additif au rapport de présentation. Cela mériterait quelques lignes d'information dans le document cité pour une meilleure information du public, qui, fort naturellement, établit un lien direct entre le CES et la densité de logements.

Obs n° 25 : M. Paul RODRIGUES

Le paragraphe 3.2 pour les zones UB et UC, semble interdire les voies en impasse pour les opérations de plus de 9 logements. Cela va conduire à multiplier les intersections, par exemple sur l'avenue du Château d'eau. Le seuil à 9 logements devrait être augmenté à 20 logements pour correspondre à un trafic plus important et incompatible d'une impasse.

Réponse AOE :

A l'heure actuelle dans le règlement local d'urbanisme, les voiries en impasse sont interdites afin d'obliger la création de maillage. Cependant, au regard de l'aménagement de certaines opérations, mais aussi compte tenu du parcellaire et des contraintes topographiques dans certains cas, cette réglementation se révèle peu efficace. Ainsi, la commune a choisi d'autoriser à minima les voies en impasse afin d'encourager les petits programmes d'aménagement. Le seuil de 9 logements a été fixé en cohérence avec les services d'application du droit des sols de la communauté de communes.

Avis du commissaire enquêteur :

Cette mesure communale est fort compréhensible, mais la multiplication possible des intersections évoquées par le pétitionnaire méritera pour chaque cas une étude particulière et peut-être une réflexion supplémentaire par rapport à sa formulation dans le règlement.

❖ **THEME N° 9 : Traitement au niveau communal**

Obs n° 08 : M. louis GALY

Est venu se renseigner pour son fils concernant l'aménagement de la zone N°19 (emplacement réservé dans le secteur des Bourdies).

Réponse AOE :

La commune prend acte de la demande et informe que l'aménagement de l'emplacement réservé n°19 est au bénéfice de la mairie à vocation d'un élargissement de la voirie pour l'aménagement d'une piste cyclable et de dispositif de sécurité pour l'intérêt général et la sécurité publique.

L'existence d'un tel emplacement interdit au propriétaire de construire sur l'emplacement et même de bénéficier des droits de construire attachés à la surface de terrain concernée par l'emplacement. Le bénéficiaire et le propriétaire disposent alors d'un délai d'un an pour trouver un accord.

Passé ce délai, l'un et l'autre peuvent saisir le juge de l'expropriation qui prononcera le transfert de propriété et fixera l'indemnité due au propriétaire. Le juge doit être saisi dans un délai de 3 mois après l'expiration de ce délai d'un an pour éviter que le bien ne soit plus un emplacement réservé.

Avis du commissaire enquêteur :

Le pétitionnaire souhaitait une information sur l'emplacement réservé n° 19, elle est clairement exprimée supra par la collectivité.

Obs n° 12 : Mme BIGOT Jacqueline

2 avenue des Italiens à La Salvetat Saint-Gilles. Je suis propriétaire d'une parcelle sur laquelle il y a un permis de construire très peu modifiable. Cette parcelle mesure 900m² et est issue d'une division parcellaire. Peut-on annuler le permis de construire et en demander un autre sans rapport avec le lotisseur URBAT ? Adresse de la parcelle : 29 rue Nelson Mandella.

Réponse AOE :

La commune en l'état actuel du dossier considère qu'il est plus pertinent de ne pas modifier le permis de construire.

Avis du commissaire enquêteur :

Dont acte.

Obs n° 27 : M. LESTIENNE

Villa 17-18, rue A. Zanatta à La Salvetat Saint-Gilles, est d'accord avec le nouveau PLU mais à condition que la rue Zanatta ait sa voirie et ses trottoirs rétrocédés à la mairie le plus rapidement possible dans un intérêt réciproque puisque des constructions sont prévues à proximité.

Réponse AOE :

La commune prend acte de la requête. Ceci ne faisant pas partie de l'objet de la modification n°5, la commune indique que le dossier sera traité en temps utile.

Avis du commissaire enquêteur :

Comme je l'avais indiqué au propriétaire, cette requête à toutes du niveau communal.

Obs n° 28 : Mrs Patrick et Gérard CIRY

- *Etant propriétaire de 2 parcelles situées 41 avenue des Pyrénées 31880 La Salvetat Saint-Gilles : AN92 classée en UB et AP66 classée AU0a située en prolongement de la parcelle AN92*
- *Ayant eu, en octobre 1991, l'autorisation de la Mairie (référéncée MG CC 91117) de réaliser une sortie sur l'impasse des Hirondelles validé par une permission de voirie en date du 27 janvier 1992 (N° de dossier 92.038)*
- *Ayant l'intention de réaliser une opération immobilière sur une partie de la parcelle AN92*

Nous demandons, sur la parcelle AP66 d'une superficie de 499 m² :

- *La possibilité de réaliser une voirie d'accès destinée à desservir le fond de la parcelle AN92*
- *Son rattachement à la zone UB*

Réponse AOE :

Sans vouloir remettre en cause le bien-fondé de la requête, la municipalité tient à rappeler que les modifications de zonage ne sont pas traitées dans le cadre de la présente modification et feront l'objet d'une révision ultérieure du PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

La requête évoquée par les pétitionnaires est l'expression d'un vrai problème, qui pourra être utilement traité à l'occasion d'une révision.

FIN PIECE 1 RAPPORT