

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**

PIECE 2

ENQUÊTE PUBLIQUE
RELATIVE A LA 5^{ème} MODIFICATION DU P.L.U. DE LA COMMUNE
DE LA SALVETAT SAINT-GILLES 31880

CONCLUSIONS MOTIVEES

Henri GARRIGUES
Commissaire enquêteur

Dossier Tribunal Administratif n° E17000169 / 31

CONCLUSIONS MOTIVEES

SOMMAIRE

I - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE	page 3
11. Origine et contexte du projet	
12. Objet de la modification	
13. Type d'enquête et cadre juridique	
II - RESPECT DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	page 5
21. Période	
22. Participation du public	
23. Incidents survenus	
24. Climat de l'enquête	
25. Composition du dossier d'enquête	
26. Appréciation du dossier d'enquête	
27. Avis des PPA et des PPC sur le projet d'enquête	
28. Régularité de la procédure	
III - CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	page 7
31. Avis motivé par site	
32. Avis motivé pour l'ensemble de la modification	

I - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

11. Origine et contexte du projet :

Approuvé par le conseil municipal le 22 novembre 2014, le PLU a déjà fait l'objet de quatre modifications (2005 – 2008 – 2010 – 2012). Après avoir été lancée en juillet 2015, une 5^{ème} modification a été présentée en enquête publique du 30 août 2016 au 30 septembre 2016. Suite à l'avis défavorable du commissaire enquêteur et 18 avis de pétitionnaires recueillis, la municipalité a décidé par arrêté municipal du 6 juin 2017 de présenter une seconde fois le projet de 5^{ème} modification en enquête publique.

12. Objet de la modification

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 cinquième 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.

Ces différents objectifs ont été décomposés en douze objets successifs (appelés sites dans l'additif de présentation) et pour lesquels je donnerai un avis motivé en partie III.

Site n°1 : Ajout d'une servitude de projet - *Pour améliorer le coeur de ville*

Site n°2 : Création d'un secteur Ua1- *Pour permettre une rénovation rapide du fait de l'état avancé de vétusté des bâtiments*

Site n°3 : Classement de parcelles en zone AU en zone Ub - *Pour l'adéquation du PLU avec la réalité territoriale*

Site n°4 : Classement de la zone AUc en zone AU0b et en zone Ub - *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 - Pour l'adéquation du PLU avec la réalité territoriale*

Site n°5 : Ajustement du secteur AUb2 - *Pour l'adéquation du PLU avec le projet de création d'un quartier durable*

Site n°6 : Ajustement du périmètre du secteur Na - *Pour être en compatibilité avec le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine et créer des jardins familiaux et une aire de repos*

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*

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*

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*

Site n°10 : Ajustement de certaines dispositions réglementaires - *Pour faciliter l'application du droit des sols*

Site n°11 : Zone inondable - *Pour compléter et/ou mettre à jour des données du PLU en vigueur*

Site n°12 : Ajout d'annexes - *Pour compléter et/ou mettre à jour des données du PLU en vigueur*

13. Type d'enquête et cadre juridique

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.*

II - RESPECT DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

21. Période :

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.

22. Participation du public :

22 – 1 : Nombre de participants

- 35 personnes se sont présentées en mairie lors des permanences du commissaire enquêteur ;
- 18 pièces ont été annexées au registre d'enquête par le commissaire enquêteur ;
- 04 personnes ont transmis un courriel (avec pièces jointes) au commissaire enquêteur. Parmi ces dernières, 02 se sont aussi déplacées lors de permanences.

22 – 2 : Expression du public

Je considère que le public a pu s'exprimer de manière totalement libre durant l'enquête publique. Lors des deux dernières permanences, il est arrivé de déborder par rapport à l'horaire indiqué, pour les seules personnes qui étaient déjà entrées en mairie avant l'heure de fin de permanence. Aucun courriel ou courrier n'est arrivé au-delà de la date et de l'heure de clôture de l'enquête. Sur la quarantaine de personnes qui se sont manifestées durant l'enquête, seulement deux d'entre-elles ont contesté le bien-fondé du principe de modification. Selon elles, c'est la procédure de révision qui aurait dû s'appliquer, compte tenu de la teneur du dossier. La presque totalité du public rencontré a exprimé des préoccupations d'ordre personnel.

Par l'intermédiaire du présent rapport, chaque auteur d'observation reçoit une réponse écrite (Pièce 1) du commissaire enquêteur, et a également la possibilité de voir la réponse de l'AOE que j'avais sollicité lors de l'envoi du procès-verbal de synthèse.

23. Incidents survenus : Aucun incident n'est à signaler.

24 Climat de l'enquête : Le climat était excellent, le public 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 disponible.

25. Composition du dossier d'enquête :

Le dossier de 5^{ème} modification comporte les pièces suivantes :

- Les pièces administratives :
 - Le premier arrêté du maire en date du 22 juillet 2015, prescrivant le lancement de la 5e 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, prescrivant le lancement de la 5^{ème} modification du PLU et définissant 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).

Je confirme que les documents énumérés ci-dessus ont été effectivement présents dans le dossier présenté au public pendant la totalité de la durée de l'enquête. Un avis de la Chambre d'Agriculture reçu le 15/01/2018 a été aussitôt joint au dossier d'enquête.

26. Appréciation du dossier d'enquête

Après avoir demandé de reprendre l'additif au rapport de présentation en août 2017, au niveau de la forme, j'ai pu me rendre compte que celui-ci avait été rendu clair et accessible pour le public. 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. Seule observation (excessivement mineure) par rapport au dossier restructuré, une page de sommaire aurait pu récapituler les 5 pièces constituant le dossier d'enquête : - Additif au rapport de présentation - Extrait des OAP - Règlement local d'urbanisme - Extrait du Document graphique de zonage - 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 qui a suscité l'intérêt des pétitionnaires (p 81/131). Pour plus de détails, il est possible de se reporter à la pièce une, partie 3, § 32 : appréciation du commissaire sur le dossier (page ff).

27. Avis des PPC (2) et PPA (9) sur projet d'enquête

PPC : un avis défavorable.

- CDPENAF : concerne l'extension du STECAL (jardins familiaux et aire de repos). Suite à la reprise de l'additif au rapport de présentation, et en application de la recommandation de la DDT dans son avis « *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)* », le nouveau projet a été retransmis le 7 novembre 2017 à la CDPENAF qui n'a pas donné de réponse. Deux mails également envoyés les 7 et 8 août 2017 sont également restés sans réponse.

PPA : un avis défavorable, huit avis favorables.

- Chambre d'agriculture : elle s'est prononcée négativement pour la réalisation de l'emplacement réservé n°20 (sur la propriété de monsieur Tessarotto – observation n°15).

Ces sujets sont traités respectivement avec les sites 6 (ajustement du périmètre du secteur Na) et 8 (emplacements réservés).

28. Régularité de la procédure :

A l'issue des 32 jours d'enquête, j'ai pu constater le respect des obligations réglementaires concernant la préparation et le déroulement de l'enquête, notamment sur les points suivants :

- Application de l'arrêté municipal du 06 juin 2017, prescrivant la procédure de lancement de cinquième modification du Plan local d'urbanisme ;
- Application de l'arrêté du 08 novembre 2017 définissant les modalités pratiques de l'enquête publique ;

- Production du dossier d'enquête élaboré par le cabinet d'études Urbactis, à la demande de la commune de La Salvetat Saint-Gilles ;
- Désignation du commissaire enquêteur, monsieur GARRIGUES Henri, par décision du Président du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 18 juillet 2017 ;
- Publication de l'avis d'ouverture d'enquête dans la presse (deux journaux), quinze jours au moins avant le début de l'enquête et répétée dans ces mêmes journaux dans huit premiers jours de l'enquête. Annonces également dans le bulletin municipal ;
- Affichage de l'avis d'enquête en mairie et sur les neuf panneaux d'affichage de la commune, dont trois lumineux ;
- Mise à disposition du public en mairie du dossier d'enquête et du registre du 08 janvier 2018 à 09heures, au 08 février 2018 à 18 heures, ainsi que la mise à disposition d'un poste informatique fixe depuis lequel il était possible de consulter le dossier d'enquête (article L.123-10 du code de l'Environnement) ;
- Avis des Personnes Publiques Associées étaient joints au dossier d'enquête ;
- La possibilité pour le public de s'adresser au commissaire enquêteur par voie électronique sur le site : <http://www.lasalvetat31.fr/>;
- Pendant la durée de l'enquête, le public avait également la possibilité de faire part de ses observations par voie de courrier au commissaire enquêteur au siège de la mairie (Place du 19 mars 1962 – 31880 La Salvetat Saint-Gilles) ;
- Quatre permanences tenues dans le respect (lieu et horaires) des conditions définies dans l'arrêté municipal du 07 novembre 2018 ;
- Registre d'enquête a été ouvert (totalité des documents paraphés) le 08 janvier à 09 heures et clos (signé) par moi-même le 08 février 2018 à 18 heures.

Je suis d'avis que l'enquête s'est déroulée en conformité avec la réglementation.

III – CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR PAR SITE

31 – Avis motivé par site :

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
------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------

➤ Ajout d'une servitude de projet :

La commune souhaite confirmer, structurer et améliorer davantage son coeur de ville afin de le revitaliser et de le revaloriser à travers l'aménagement de ses espaces publics.

Lorsqu'on rentre dans le coeur de commune de La Salvetat, particulièrement en provenance de Colomiers (RD 82), on est tout d'abord frappé par l'étroitesse de la chaussée qui donne l'impression à l'automobiliste d'être pris dans un goulot de circulation. S'offre à lui, un paysage de village-rue assez hétéroclite, avec une grande ruine de château en toile de fond sur sa droite, une prairie, puis un parking. Sur la gauche, en arrivant au rond-point F. Mitterrand, les devantures de divers commerces de proximité répartis autour d'une petite place (souvent encombrée de véhicules) contrastent avec ce qui, juste en face, rappelle l'ancien village structuré autour d'une mairie et d'une église de dimensions modestes. En quelques minutes, on perçoit le résumé de l'évolution très rapide d'un bourg situé à 18 km du centre de Toulouse, comptant 278 habitants en 1960 pour atteindre 7512 habitants recensés en 2014. Le coeur du village articulé autour du rond-point précédemment cité s'apparente à un

carrefour routier omni directionnel, qui par ailleurs accuse une brusque pente en direction de l'ouest (Pibrac).

Cette première perception visuelle est avant tout liée à la géographie des lieux et à l'implantation de la commune à la convergence de plusieurs axes importants de circulation. Ce qui était très certainement un atout jusqu'à la moitié du XXème siècle s'est transformé en nuisance urbaine avec l'évolution exponentielle du nombre d'automobiles. Ce panorama faisant apparaître un manque de cohérence, au moins au plan urbanistique, explique peut-être en partie la volonté municipale de restructurer le cœur de village en introduisant une servitude de projet. Cette dernière n'est pas limitée au secteur restreint précédemment décrit, mais couvre un espace beaucoup plus vaste d'environ 14,76 hectares.

La rénovation du château et la prise en compte de l'important espace de verdure attenant apparaissent comme les futurs marqueurs de ce centre-bourg.

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.

L'espace de cette servitude sera à terme affiché en tant qu'espace d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, quitte à supprimer la servitude de projet avant son délai maximum de 5 ans. Par cette procédure, la commune souhaite se prémunir contre des projets allant à l'encontre de la qualité du cadre de vie du centre-ville. La revitalisation doit permettre une densification acceptable et une transformation de l'espace public afin d'aboutir à un vrai cœur de ville de qualité. Le défi est de taille, car la finalité est bien de donner une identité forte en prenant en compte de nombreux paramètres (trafic routier, sécurité, valorisation de l'espace public paysager, château imposant et signe de l'histoire, densification de la population,...).

Pour ce faire et en prenant le temps de la réflexion la commune s'est appuyée sur l'article L.151-41-5° du Code de l'Urbanisme stipule ce qui suit :

« Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

La contrainte liée à cette servitude est importante car elle bloque des évolutions potentielles, mais elle présente l'avantage majeur, à mon sens, de prendre en compte globalement, avec méthode, les choix majeurs à venir, qui, s'ils sont mal pensés et engagés, seraient encore plus pénalisants dans de nombreux domaines pour la collectivité.

En conséquence, j'émetts un avis favorable à ce projet de site N°1.

Site n°2 : Création d'un secteur Ua1 - Pour permettre une rénovation rapide du fait de l'état avancé de vétusté des bâtiments	- 1- Rapport de présentation - 2- Règlement Local d'Urbanisme - 4- Document Graphique de Zonage
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------

➤Création du secteur Ua1

La commune souhaite créer un secteur Ua1, concernant un îlot de constructions de l'hyper centre, situé en face de la mairie afin de permettre la rénovation rapide, rendue nécessaire, du fait de l'état avancé de vétusté des bâtiments. Des toits et des façades de maisons en piteux état sont visibles depuis l'avenue du Château d'Eau. Ce secteur Ua1 doit permettre une densification de l'habitat en autorisant des constructions d'une hauteur en R+2 et de la possibilité de stationnement en souterrain. Il est important, comme c'est le cas, que le projet soit exclu de la servitude de projet, qui irait à l'encontre de l'objectif de développement poursuivi. Les articles concernés du règlement sont ajustés et cohérents pour atteindre les objectifs recherchés.

A mon sens, quatre raisons majeures plaident en faveur du projet, parmi lesquelles :

- La nécessaire densification de la population au cœur de village ;
- La suppression de l'angle saillant du giratoire, véritable plaque tournante de la circulation de la commune ;
- L'aménagement d'une traversée piétonne de l'îlot permettant de relier le coeur de village à la zone des commerces des Hospitaliers ;
- L'image peu flatteuse du centre-bourg, et le danger que pourrait représenter un effondrement de toit ou de façade.

Même si une OAP aurait apporté une programmation et un phasage des différentes opérations projetées bien plus concrets, l'étude du CAUE 31 constitue néanmoins une étape significative dans l'élaboration d'un projet désormais prégnant pour la commune.

En conséquence, j'émet un avis favorable à ce projet de site N°2.

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
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------

➤Transfert zone AU en zone Ub

Il s'agit de reclasser les diverses zones à urbaniser (AU) du PLU en vigueur en zone Ub car les zones ont été en totalité urbanisées et construites. En effet, il s'agit des zones AU des lieux-dits : • De l'Apouticayre • De Poncet • Aux Vignes des Barraques • De Camp Loung • De Las Chagrines • Rue Zanatta.

Ainsi, la zone UB couvrira représentera la proportion majeure de la zone urbanisée et passera d'environ 285,40 ha à environ 324,04 ha.

Ce reclassement de terrains urbanisés permet de mettre en cohérence le document d'urbanisme du PLU avec la réalité territoriale. L'intégration de quatre secteurs (AUa, AUb, AUb1, AUb3) en zone urbanisée, allège par la même occasion le règlement.

Même s'il est regrettable que l'additif au rapport de présentation ne fasse pas mieux ressortir le potentiel constructible, cette mesure va dans le sens d'un accroissement dans une zone dédiée à l'accueil de population, et qui correspond à l'intention du législateur.

En conséquence, je donne un avis favorable au projet de site N°3.

Site n°4 : Classement de la zone AUc en zone AUOb 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,</i>	- 1- Rapport de présentation - 2- Règlement Local d'Urbanisme - 4- Document Graphique de Zonage
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------

<i>en relation avec le coeur de village - Pour l'adéquation du PLU avec la réalité territoriale</i>	
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

➤ **Extension du cœur de village et mutation de la zone AUc**

Cette zone AUc (3,9 ha) du secteur du « Village » apparaît véritablement au cœur de la modification à plusieurs sens du terme. Tout d'abord géographiquement, la partie sud de cet espace de 3,9 hectares se situe à proximité immédiate du centre-ville, à 2 minutes soit 200 mètres. Ensuite, les réalisations projetées symbolisent à mes yeux les transformations souhaitées par la municipalité pour donner sens à un cœur de village quelque peu élargi vers l'est, franchissant la RD 82 et le rond-point F. Mitterrand. L'implantation de la future mairie en sera le signe fort, mais également l'aménagement d'une résidence seniors (capacité 10 places), ainsi que la réalisation de logements collectifs, des commerces et des services de proximité.

Ces évolutions se traduisent par la partition en trois secteurs de la zone AUc correspondant aussi à différents phasages dans le temps :

- A l'est : reclassement en zone Ub d'une zone récemment urbanisée (rue Zanatta) par de l'habitat dense sous forme d'habitat groupé et de logements collectifs.
- Au nord : la majeure partie de la zone demeurant non urbanisée, reclassée en zone AU0b fermée pour le moment à l'urbanisation.
- Au sud : mise en place de l'emplacement réservé N° 17, destiné à accueillir des équipements publics de superstructure précédemment cités (mairie,...). Cet espace comporte dans sa partie sud-ouest un ancien corps de ferme, implanté à proximité des commerces de service existants et classé en zone Ua.

Par rapport à la route départementale 42, ce nouvel espace urbanisé (qui n'est qu'une grande prairie aujourd'hui répartie sur environ 2,27 ha) serait le pendant nord du secteur commercial des « Hospitaliers ». En lien direct avec le cœur du village par l'intermédiaire de l'emplacement réservé n° 3 prévu pour créer une voie d'accès depuis l'Avenue du Château d'Eau (RD 42).

Je considère cette zone actuellement classée AUc comme un atout pour la commune car elle présente un potentiel de qualité à proximité immédiate du centre-bourg.

En conséquence, j'émetts un avis favorable à ce projet de site N°4.

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 Programation
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

➤ **Le secteur AUb2 de la zone AUb (1,87 ha)** est destiné à accueillir un quartier « durable » comprenant un parc public. Le règlement et l'orientation d'aménagement et de programmation sont ajustés en ce sens. Au-delà de sa fonction première d'accueil de nouveaux habitants (les programmes de logements de plus de 250 m² de surface de plancher devront comporter au moins 30 % de la surface de plancher en logements sociaux), ce nouveau secteur aura pour vocation de constituer un espace de respiration et de rencontre au sein des quartiers denses existants de ce secteur urbain.

L'orientation d'aménagement et de programmation accompagnée d'un plan illustré, ou schéma de synthèse aurait donné une image plus parlante au lecteur.

Ce projet apparaît équilibré, car d'une part il a vocation à devenir un pôle important de densification à quelques 700 mètres du centre, et d'autre part il comprendra un parc public et des espaces verts, au sein des quartiers denses existants.

Pour ces raisons, je considère ce secteur AUB2 comme un pôle d'habitat plutôt exemplaire, soucieux de la qualité de vie des futurs résidents.

En conséquence, j'émet un avis favorable au projet de site N° 5.

<p>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></p>	<ul style="list-style-type: none"> - 1- Rapport de présentation - 2- Règlement Local d'Urbanisme - 4- Document Graphique de Zonage
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

➤ Contours du secteur Na et projet de jardins familiaux

Par le biais de la présente modification, le périmètre du secteur Na est revu afin de permettre la création de jardins familiaux et d'une aire de repos, davantage éloigné de la continuité écologique liée à l'Aussonnelle constituant un corridor à maintenir ou à renforcer au SCoT et un cours d'eau à préserver pour le SRCE. L'évolution du périmètre du secteur a permis de déplacer les jardins familiaux en dehors du périmètre de cours d'eau à préserver de l'Aussonnelle du SRCE.

Concernant le **document graphique de zonage**, les modifications du secteur Na engendrent des modifications des limites de zones naturelles et du secteur Na ainsi que la création d'un espace boisé classé.

La zone N est diminuée de 1,21 ha (parcelles 36, 37, 38) au profit du secteur Na, mais 0,8 ha sont reclassés en zone N par la réduction du secteur Na (partie nord de la parcelle 117 et parcelle 43). Le secteur Na a vu sa superficie augmenter de 0,39 ha, passant de 1,58 ha à 1,97 ha, dont 0,55 ha classés en EBC. Ainsi, l'espace effectivement utilisable pour les jardins familiaux est de 1,4 ha.

J'estime qu'avec le transfert de terrains classés Na en N et le classement de N en Na de la parcelle 37 et la couverture EBC sur cette dernière, ces évolutions de classement sont protectrices de l'environnement, tout en permettant à la population de disposer de jardins familiaux à quelques centaines de mètres du centre-ville.

En conséquence, j'émet un avis favorable au projet de site N° 6.

<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) <i>- Pour être en compatibilité avec le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - 1- Rapport de présentation - 2- Règlement Local d'Urbanisme
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

➤ Le PLU est mis en compatibilité avec le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine par l'ajout sur le document graphique de zonage d'éléments végétaux et

paysagers (parcs, fonds de jardins, espaces verts, haies bocagères espaces enherbés...) à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et/ou au titre d'EBC (Espaces boisés classés) afin de :

- maintenir et compléter le maillage des continuités écologiques,
- affirmer les transitions entre les franges urbaines et les espaces ruraux,
- créer ou conserver des espaces de respiration et limiter les surfaces imperméabilisées au sein de l'aire urbaine, ...

En parcourant la commune on est agréablement surpris, et notamment en zone urbanisée et pavillonnaire, de voir le nombre de petites coulées vertes, parfois aménagées avec des chemins piétonniers et des barrières afin d'en limiter l'accès aux piétons, mais aussi des haies, des arbres, et de la végétation. Ces espaces verdoyants, parfois de taille limitée, aèrent et compartimentent de paysage, effaçant quelque peu l'impression du « tout construit ».

Les vues aériennes et les photographies (issues de google street view) viennent étayer la justification des éléments paysagers à préserver selon l'article L.153-23 du Code de l'Urbanisme.

Par la présente modification, la commune propose d'ajouter globalement 51,26 ha:

- 41,64 ha d'espaces à préserver au titre du L.151-23 ;
- 9,62 ha d'espaces à préserver au titre des Espaces Boisés Classés.

Concernant le **document graphique de zonage**, des espaces boisés classés sont ajoutés dans les zones urbaines (Ub, UL) et naturelles (N et Na) tandis que des espaces à préserver au titre de l'article L. 151-23 sont ajoutés en zones urbaines (Ua, Ub) et naturelles (N) permettant de renforcer le maillage des continuités écologiques.

Espaces Boisés Classés : Las Costes (N), Ramel (N), Tignes des Barraques (Ub), Troncou (Ub), Cujala (N), Gran-Bois (Ub, UL, N), Poncet (N), La Goutille (Na).

Continuités écologiques ou paysagères (article L. 151-23 du C.U.) :

Bourdies (Ub), Berges Aussonnelle (N), La Chagrines (Ub), Troncou (Ub), Le Village (Ub), Cujala (Ub), Hameau des Barraques (Ub), Apouticayre (Ub), Ramel (Ub).

EBC : Las Costes (N), Ramel (N), Tignes des Barraques (Ub), Troncou (Ub), Cujala (N), Grand-Bois (Ub, UL, N), Poncet (N), La Goutille (Na).

Comme j'ai pu le constater presque aucune zone n'échappe à cet inventaire, qui même s'il n'est peut-être pas exhaustif représente au moins un pas vertueux. Heureusement, par le biais de l'enquête publique, quelques propriétaires ont la possibilité de contester le classement fait de leur parcelle. La vue aérienne ne perçoit pas toujours des détails et les évolutions que l'observation terrestre détecte avec plus de précision.

Pour illustrer mon propos, il convient d'examiner avec attention le contenu des observations relevées et analysées dans la première partie du rapport.

Emplacements boisés classés : observations n° 03 (Benoist), et (Del Puerto, voir réponse AOE).

Espaces d'intérêt écologique ou paysager : observations n° 06 (Abadie), n° 07 (Duron Puntis), n° 21 (Bonnet), n° 22 (Colliot).

Pour tous ces cas, **je recommande** d'accéder à la demande des propriétaires, en sachant que c'est l'article 13 de leur zone respective qui leur serait appliqué.

Au lieu-dit « Bourdies », au sud-est de la commune, il conviendrait de vérifier pourquoi l'espace boisé situé au nord des parcelles classées EBC (parcelles 290 et 310), au niveau de l'intersection entre la rue des Violettes, le chemin de Mailhes et l'avenue de Pibrac, n'est pas classé en espace écologique ou paysager (ref : L.153-23) ?

En conséquence, j'émet un avis favorable au projet de site N° 7.

<p>Site n°8 : Ajustements des emplacements réservés du projet de PLU en vigueur <i>- Pour prendre en compte les acquisitions communales et selon l'évolution des projets communaux</i></p>	<p>- 1- Rapport de présentation - 4- Document Graphique de Zonage</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------

> Des emplacements réservés sont ajustés pour les motifs suivants :

- **L'emplacement réservé n°1** (zone Ua) est ajusté afin de prendre en compte les acquisitions de la commune. Il a une vocation de parking et de circulation.
J'émet un avis favorable pour cet emplacement réservé n° 01.
- L'emplacement réservé n°3 est agrandi pour permettre l'accès depuis l'Avenue du Château d'Eau.
J'émet un avis favorable pour cet emplacement réservé n° 03.
- L'emplacement n°2 est supprimé car l'accès pour lequel il était prévu est déplacé plus au Nord.
J'émet un avis favorable pour la suppression de cet emplacement réservé n° 03.
- L'emplacement n°5 est supprimé car il a vocation à desservir une zone à urbaniser fermée, donc non prioritaire pour la collectivité.
J'émet un avis favorable pour la suppression de cet emplacement réservé n° 05.

> Des emplacements réservés sont ajoutés :

- Mise en place de l'emplacement réservé (ER) n°16 pour :
Cet emplacement réservé situé sur un terrain n'appartenant pas à la commune a pour vocation à devenir pour 2/3 un parc public au sein du parc du château. L'ER n°16 est ajusté afin de prendre en compte les acquisitions de la commune. Dans le cadre du budget 2017, celle-ci a pris en compte les capacités nécessaires pour son financement, ce qui a été reconfirmé par l'AOE en réponse aux observations 9 et 19 en première partie du rapport.

J'émet un avis favorable pour cet emplacement réservé n° 16.

- Mise en place de l'emplacement réservé n°17 sur la partie Sud de la zone AUc qui se trouve à proximité du centre-ville. Cet emplacement réservé a pour vocation de créer des d'équipements publics de superstructure destinés à répondre aux besoins de la commune. Il s'agit des équipements suivants :
 - Aménager une résidence seniors (capacité 10 places) ;
 - Construire la future Mairie ;
 - Créer des liaisons douces piétons/cycles ;
 - Préserver et conforter la trame verte existante à travers l'aménagement d'un espace vert public.

Cet emplacement réservé est le véritable point d'ancrage de la transformation du secteur AUc au centre du village, de par les équipements publics qu'il accueillera et son positionnement central par rapport aux secteurs très urbanisés qui l'entourent.

J'émet un avis favorable pour cet emplacement réservé n° 17.

- Mise en place de l'emplacement réservé n°18 dans la zone AU0a pour permettre l'extension des équipements suivants :
 - Aménagement d'une résidence seniors (capacité 10 places) ;
 - Construction du troisième groupe scolaire ;
 - Création d'un parc public et d'un terrain de sports ;
 - Construction d'un complexe sportif comprenant plusieurs salles d'activités ;
 - Aménagement et réalisation d'une salle communale.

Cet emplacement réservé est situé sur une zone AU0 dont l'ouverture à l'urbanisation ne pourra être envisagée qu'après une révision générale du PLU (zone AU0 de plus de 9 ans, cf. L153-31 4° du code de l'urbanisme). De par sa localisation à 10 mn du centre-ville, ce secteur est appelé à répondre à des besoins communaux lourds, en lien avec une possible densification prochaine de population.

J'émet un avis favorable pour cet emplacement réservé n° 18.

- Mise en place de l'emplacement réservé n°19 sur la zone AU0b, le long de l'avenue du Château d'Eau, pour aménager des dispositifs de sécurité (terre-plein central) et une piste cyclable. Cet emplacement réservé permettra ainsi :
 - d'élargir la voie afin de créer un terre-plein central destiné à empêcher les usagers de doubler l'autobus à l'arrêt ;
 - d'aménager une piste cyclable en continuité de la piste cyclable existante située sur la commune de Plaisance.

L'ER 19 touche à la sécurité et la fluidité du trafic le long d'un axe fréquenté (RD 42), en bordure du secteur AU0b « Pointe de Bourdies », appelé à être ouvert à l'urbanisation au-delà de 2020.

J'émet un avis favorable pour cet emplacement réservé n° 19.

Mise en place de l'emplacement réservé n°20 de 5 m de largeur de part et d'autre des berges de l'Aussonnelle pour créer une liaison douce raccordant le quartier de l'Apouticayre jusqu'au centre-ville. Le tracé proposé par la collectivité est conforme aux dispositions portées dans le PADD du PLU en vigueur. La collectivité ne peut donc pas dans le cadre d'une procédure de modification de revenir sur des dispositions du PADD.

Le tracé de cet emplacement réservé a suscité la réaction de deux propriétaires, messieurs Tessarotto et Pascolini, dont je résumerai ici le contenu de mes réponses, davantage développées en première partie du rapport : 4 – Analyse des observations § 44 - Réponse aux pétitionnaires.

Réponse du commissaire enquêteur à M. Tessarotto, observation n° 13 :

« ... 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 300 mètres supplémentaires environ, 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 loisir sur les parcelles herbagées du propriétaire le long du ruisseau Aussonnelle. »

Réponse du commissaire enquêteur à M. Pascolini, observation n° 30 :

« ... 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. »

En conséquence, j'émet un avis favorable au projet de site N°8, accompagné de deux recommandations, développées supra (Mrs Tessarotto et Pascolini) pour l'emplacement réservé n° 20.

<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 <i>- Pour être en compatibilité avec les évolutions législatives</i></p>	<p>- 1- Rapport de présentation - 2- Règlement Local d'Urbanisme</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------

➤ **Mise en compatibilité du Règlement Local d'Urbanisme avec la loi ALUR**

Dans le but de définir de nouvelles possibilités de densification qui résultent de la suppression de Coefficient d'Occupation des Sols et de superficie minimale de terrain constructible par la loi ALUR du 24 mars 2014 ;

Dernière ligne de la page 75/131 de l'Additif au rapport de présentation : supprimer la zone AUa qui n'existerait plus.

PLU zone Ub après la loi ALUR et la 5° modification du PLU :

Afin de pallier la suppression de l'article 5 avec la loi ALUR et les restrictions en matière de division parcellaire, une bande de constructibilité de 3m à 20m par rapport au domaine public a été instaurée à l'article 6 de la zone UB.

PLU zone Uc après la loi ALUR et la 5° modification du PLU :

L'article Uc 9 « Emprise au sol » est ajusté pour les raisons suivantes : l'emprise au sol des constructions (hors piscines) passe de 20 à 30% afin de ne pas bloquer les constructions sur de petits terrains.

PLU zone AUb après la loi ALUR et la 5° modification du PLU :

A noter que pour la zone Ua, Uba et Ue aucun Coefficient d'Emprise au Sol pour l'habitat ne vient prendre le relais du Coefficient d'Occupation du Sol étant donné qu'il était fixé à un maximum de 1 et les règles de hauteurs sont maintenus. A noter qu'en zone Uba est ajouté une limite du nombre d'étages (R+2).

Ces mesures me semblent être en cohérence avec la politique d'urbanisation de la commune, qui en étant bien consciente de la densification indispensable souhaite maintenir une certaine qualité de vie dans le tissu urbain communal.

J'émetts un avis favorable au projet de site N° 9.

Site n°10 : Ajustement de certaines dispositions réglementaires - Pour faciliter l'application du droit des sols	- 1- Rapport de présentation - 2- Règlement Local d'Urbanisme
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------

➤ Le Règlement écrit est également ajusté pour les raisons suivantes :

- Corriger certaines dispositions réglementaires qui posent aujourd'hui problème dans l'application du droit des sols ;
- Réaliser un toilettage et une mise à jour de plusieurs articles, notamment pour tenir compte des dernières évolutions réglementaires dont :
 - la loi LAAAF (Loi d'avenir pour l'alimentation, l'agriculture et la forêt),
 - le décret du 1er janvier 2016 portant sur la modernisation du contenu des plans locaux d'urbanisme (ne sont seulement concernés que les articles 1 et 2) ;
- Faciliter la lecture de certaines dispositions réglementaires.
- Mettre en compatibilité le PLU avec les, prescriptions du PLH de la communauté de communes Save au Touch en matière de logements locatifs sociaux.

Les articles 7 « Implantation par rapport aux limites séparatives » et 10 « Hauteur des constructions » sont mis en concordance par rapport à la hauteur des constructions. L'article 9 « Emprise au sol » est également ajusté pour que soit imposée une emprise au sol au regard de la superficie totale de l'unité foncière des constructions afin d'intégrer les nouvelles infrastructures dans le tissu urbain existant. Il en est de même avec l'article 8 « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière » pour permettre des constructions mitoyennes en réponse à la densité exigée, optimiser les surfaces disponibles pour les jardins et éviter les espaces résiduels souvent mal gérés.

Ces articles en particulier, mais d'autres également concourent directement à la mise en œuvre de la politique urbaine définie pour chaque zone et secteur et concourent à leur façon à augmenter de manière significative le taux de logements sociaux très déficitaire. La gestion de la densité se règle désormais à travers une application combinée des articles précédemment cités.

Dans cette perspective, je rappelle les engagements de la commune en ce domaine :

Avec un objectif communal de production de 520 logements au sein du projet de PLH 2017-2022 de la Communauté de Communes la Save au Touch, l'objectif communal de diversification de l'habitat représente au moins 200 logements locatifs sociaux à réaliser au seul titre du rattrapage des 20% de logements locatifs sociaux de la loi Solidarité Renouvellement Urbain auxquels la commune est soumise sur la période du PLH. Afin de ne pas creuser son déficit, la commune veille à accompagner le développement de son parc de résidences principales par une production supplémentaire de 20% de logements locatifs sociaux.

La commune s'engage en outre à mobiliser l'ensemble des outils favorisant la réalisation de logements sociaux notamment par le biais de la présente 5^{ème} modification du PLU et notamment, en prévoyant, dans les articles 2 du règlement (« occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières ») des zones UA, UB, UC (hors zones UBa et AU0a),

la réalisation d'au moins 30% de logements locatifs sociaux à partir de 200m² de surface de plancher (à partir de 250 m² en zone AUb) et de 50% de logements locatifs sociaux à partir de 500m² de surface de plancher.

Par ailleurs, une révision du PLU envisagée ultérieurement permettra d'engager pour l'ouverture à l'urbanisation, après 2020, d'une partie des terrains classés en zones AU0 fermées, afin de réaliser les opérations nécessaires pour atteindre les objectifs de diversification de l'habitat. Dans cet objectif, la commune a souhaité afficher cette volonté au travers de la mention dans l'article 2 de la zone à urbaniser fermée AU0b.

A noter que les secteurs choisis pour accueillir des logements locatifs sociaux respectent les prescriptions du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine, à savoir :

- Construire principalement les nouveaux logements dans la Ville intense (35 logements/ha), dans les zones d'influences des transports en commun définies par le SCoT,
- Accueillir un développement mesuré (10 logements/ha) sur les territoires situés au-delà de la Ville intense.

J'émet un avis favorable au projet de site N° 10.

Par ailleurs, dans le cadre de ce site n° 10, en référence à la réponse à l'observation n° 13 de la première partie du rapport (Thème 4), **je recommande** de compléter le règlement de la zone N du règlement local d'urbanisme en s'appuyant sur l'article R.151-25 du code de l'urbanisme qui stipule :

« 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... »

Site n°11 : Zone inondable	- 1- Rapport de présentation
- Pour compléter et/ou mettre à jour des données du PLU en vigueur	- 2- Règlement Local d'Urbanisme
	- 5- Annexes

➤Observation sur le réseau hydrographique.

Je mentionne ici les observations de deux propriétaires, qui compte tenu de leur connaissance du terrain, m'ont fait part des constatations suivantes :

M. Duron (observation orale n° 10, Thème 5 du rapport, Réponse au public) : parcelle n° 12 (zone N), près de la ferme de Cujala, *« un bassin collecteur serait vraisemblablement nécessaire pour casser le flot du ruisseau de la Goutille. »*

M. Bonnet (observation écrite n° 17, Thème 4 du rapport, réponse au public) :

« Le fossé de l'Allée du Ramel, et du lotissement de l'Arbison 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'Arbison (et de l'allée du Ramel). »

Je recommande d'examiner ces deux observations et **j'émet un avis favorable au projet de site N° 11.**

Site n°12 : Ajout d'annexes	
------------------------------------	--

- Pour compléter et/ou mettre à jour des données du PLU en vigueur	- 1- Rapport de présentation - 5- Annexes
--------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------

Avis du commissaire enquêteur :

Les trois routes départementales (RD 24, 42, 82) qui traversent la commune présentent des niveaux modérés de bruit, tant de jour (entre 65 et 70 décibels) que de nuit (entre 60 et 65 décibels). Les largeurs affectées par le bruit sont de 30 mètres de part et d'autre de la chaussée.

J'émet un avis favorable au projet de site N° 12.

31 – Avis motivé général :

En prenant le recul nécessaire, l'examen des douze sites me porte à constater que le projet de modification présenté s'articule autour de trois grandes motivations de la commune :

- **La mise à jour par rapport aux diverses évolutions** du niveau national (loi ALUR) et la mise en comptabilité par rapport aux instances de niveau local supérieur que sont le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine et la Communauté de Communes Save au Touch. Ces contraintes sont à leur tour déclinées au niveau communal par le biais des différents articles du Règlement Local d'Urbanisme. Je note que la commune vise à limiter les nouvelles possibilités de densification afin de garantir une certaine qualité de vie et une cohérence dans le tissu urbain. En fait, elle souhaite adapter la densité selon les secteurs du territoire, notamment par rapport à la desserte des transports en commun et à la présence ou pas de commerces. Très déficitaire en matière de logements sociaux, la commune s'astreint, quoiqu'il en soit à appliquer les prescriptions du PLH de la Communauté de Communes. La densité imposée sur son territoire varie entre 35 et 10 logements à l'hectare, ce qui lui offre une certaine souplesse en vue d'une réflexion globale lors d'une révision ultérieure du PLU. Ce premier objectif est contenu dans les sites 3, 9, 10, 11 et 12.
- **La préparation de l'avenir** dans le but d'anticiper l'accueil de population. Pour ce faire, avec la modification présentée, la commune marque un effort particulier dans la transformation du cœur de village avec l'ajout d'une servitude de projet pendant 5 ans sur 14,76 ha, mais aussi avec la création d'un secteur Ua1 promis à une rénovation rapide pour rénover et densifier. Le reclassement de la zone AUc en zone AU0b et Ub à proximité du centre renforce cette démarche, tout comme le projet d'un quartier durable et la mise en place deux emplacements réservés majeurs (17 et 18) à des fins d'équipements publics structurants pour l'accueil de nouvelles populations. Ce second objectif est contenu dans les sites 1, 2, 4, 5 et 8.
- **Espaces naturels renforcés :** La mise en comptabilité du PLU avec le SCoT en matière de continuités écologiques ou au titre d'EBC est affirmé avec 41,64 ha à préserver au titre de l'article L.151-3 du code de l'urbanisme, et 9,62 ha à préserver au titre EBC. Il convient d'ajouter à cet objectif le tracé de l'emplacement réservé n° 20 au sein de la zone naturelle le long du ruisseau Aussonnelle, reliant le sud-ouest de la commune au centre du village. Enfin, la modification du périmètre du secteur Na dédié à des jardins familiaux et le projet de création d'un secteur EBC sur ce même site souligne le souci de maintenir et de renforcer des espaces naturels.

Ce troisième objectif est contenu dans les sites 6 et 7.

Toute modification se doit de s'inscrire dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable de la commune (PADD). C'est ce que je constate dans le cas de la 5^{ème} modification en lisant les principes de base (encadrés à la page 6 du 7 février 2003) du projet, à savoir :

- Conforter et équiper le centre bourg pour qu'il devienne le véritable « cœur de vie » de la commune : les sites 1, 2, 4 entrent directement dans ce cadre-là.
- Maîtrise de la croissance démographique : les sites 3, 9 et 10 concourent à ladite maîtrise.
- Maintien et développement de la zone naturelle des rives de l'Aussonnelle : traité au site 8.

La 5^{ème} modification du PLU de La Salvetat Saint-Gilles qui m'est apparue comme une nécessité (au-delà du fait qu'elle avait échoué en 2016) est à la fois, ambitieuse, tournée vers l'avenir, respectueuse du PADD et annonciatrice d'une prochaine révision.

Après avoir :

- Conclu au respect de l'ensemble des dispositions réglementaires (partie II) ;
- Donné un avis favorable motivé pour chacun des douze sites présentés à l'enquête publique (partie III – § 31) ;
- Donné mon avis motivé sur un plan plus général (partie II – § 32) ;

J'émet un **avis favorable** au projet de cinquième modification du PLU de la commune de La Salvetat Saint-Gilles.

Cet avis est accompagné des trois recommandations ci-après :

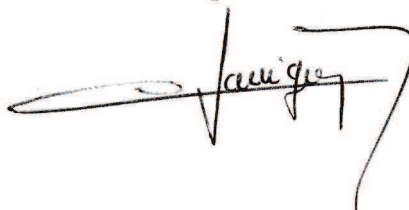
Site N° 7 (espaces écologiques et EBC), **recommandation 1** : je recommande d'accéder à la demande des propriétaires observations n° 3 (Benoist) et (Del Puerto voir réponse de l'AOE à l'observation n° 3), n° 6 (Abadie), n° 7 (Duron), n° 21 (Bonnet), n° 22 (Colliot).

Site N° 8 (emplacement réservé n°20), **recommandation 2** : je recommande d'établir un dialogue avec Mrs Tessarotto et Pascolini (observations n° 13 et n° 30).

Site N° 10 (Ajustement de certaines dispositions réglementaires), **recommandation 3** : je recommande de compléter le règlement local d'urbanisme (Titre IV – Dispositions applicables aux zones naturelles, page 89/92) en s'appuyant sur l'article R.151-25 du code de l'urbanisme concernant cette même zone N « ...Peuvent être autorisées en zone N : ... ».

Fait à Toulouse le 1^{er} mars 2018

GARRIGUES Henri
Commissaire enquêteur



Copie à :
Tribunal Administratif Toulouse