

DEPARTEMENT DE LA HAUTE GARONNE

TOULOUSE METROPOLE

COMMUNE DE ST ORENS DE GAMEVILLE

ENQUETE PUBLIQUE

Du 05/12/2022 au 09/01/2023

Projet de Modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme



CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Table des matières

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	3
I OBJET DE L'ENQUETE	3
II LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE	4
III LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	4
IV LA PARTICIPATION DU PUBLIC ET LES OBSERVATIONS LIEES AU PROJET	5
IV.1 La participation du public	5
IV.2 Les avis des personnes publiques associées et organismes consultés.....	6
IV.3 Les observations du public.....	6
V LES CONSIDERATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	9
VI CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	12

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les présentes conclusions résultent de l'étude du dossier, des constatations effectuées sur les lieux, des observations apportées par le public, des éléments d'information apportés par le porteur du projet et de la réflexion personnelle.

I OBJET DE L'ENQUETE

Suite à l'annulation contentieuse du PLUi-H de Toulouse Métropole, les POS et les PLU communaux en vigueur avant l'approbation du PLUi-H sont redevenus applicables depuis le 20 mai 2021. C'est le cas du PLU de ST ORENS DE GAMEVILLE approuvé en date du 27 juin 2013.

Conformément aux dispositions des articles L153-36 à L153-44 du Code de l'Urbanisme, **Toulouse Métropole, compétence en matière d'urbanisme, a lancé le projet de 2ème modification du Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Saint-Orens** sans attendre la procédure d'élaboration du PLUi-H métropolitain dont l'approbation est prévue en 2024.

Les modifications proposées dans cette procédure visent à permettre le renouvellement urbain dans 3 secteurs distincts du centre-ville en encourageant la production de logement, notamment sociaux, et à instaurer des ER (Emplacements Réservés) afin de renforcer le maillage des cheminements doux et de transports publics.

Rue Pablo Neruda : il est proposé de créer un sous-secteur UAd sur l'emprise du projet avec :

- une hauteur de 10 m (R+2+attique),
- une hauteur de 12 m (R+3) uniquement sur le bâtiment situé en façade de la RM2,
- 25 % d'espaces verts.

Rue des Chasselas : il est proposé d'étendre la zone UAa à une partie de la parcelle référencée BI 39 et à une partie de la parcelle référencée BI 38 correspondant au périmètre du projet. La hauteur des constructions passe donc de 7 mètres sans dépasser R+1 à 9 mètres sans dépasser R+2

Site de la gendarmerie : il est proposé de créer un sous-secteur UBc sur l'emprise du projet avec une hauteur de 12 m (R+3) en façade de RM2 sur une profondeur de 20 m à compter du recul de 20 m de l'axe de la RM2, puis une hauteur de 10 m (R+2+attique) sur une profondeur de 20 m et 7 m sans dépasser R+1 sur le reste de la profondeur.

L'instauration de trois Emplacements Réservés (ER) : La modification envisagée consiste à :

- Réaliser un trottoir et une piste cyclable le long de la rue Lalande (ER n°44) ;
- Créer une nouvelle ligne de bus « Lineo » le long de l'axe principal de la commune (ER n°45 et n°46)

La prise en compte les modifications dans le règlement écrit et les documents graphiques.

Le projet n'a pas été soumis à évaluation environnementale, l'Autorité Environnementale a considéré que les modifications envisagées ne sont pas susceptibles d'entraîner des impacts notables sur l'environnement, les impacts potentiels du plan étant réduits par la nature de la modification, limitée à

un renouvellement urbain de zones déjà urbanisées dans le PLU actuellement applicable, et à la modification des règlements graphique et écrit.

II LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE PUBLIQUE

Le dossier d'enquête est correctement présenté, il comprend les pièces qui sont nécessaires afin de présenter au public le projet de modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme dans le cadre de cette enquête publique.

La notice explicative contenues dans le dossier constitue la pièce essentielle du projet en permettant de présenter de façon la plus accessible aux non spécialistes les modifications du PLU envisagées.

Il est précisé dans la notice explicative que le rapport de présentation du PLU n'est quant à lui pas modifié mais complété par cette notice explicative présentant les changements envisagés.

Les explications données permettent de comprendre que les évolutions du PLU envisagées s'inscrivent dans les modalités de la procédure de modification définie par les articles L.153-41 à L.153-44 du Code de l'Urbanisme dans le champ d'application de la modification de droit commun.

Le dossier comprend également un extrait des pièces réglementaires (graphique et pièces écrites) présentant les modifications apportées. Les modifications proposées sont présentées de façon claire avec pour le règlement écrit et le règlement graphique la situation avant (PLU opposable) et après (projet soumis à enquête publique). Il est dommage que certains plans graphiques contenus dans la notice explicative, de par leur échelle et le format A 4, soient difficilement lisibles.

Une notice des incidences sur l'environnement est également jointe au dossier, elle a été présentée à l'Autorité Environnementale (AE) pour un examen au cas par cas en faisant un état des lieux sur la sensibilité environnementale du territoire concerné et les incidences du projet sur l'environnement.

Le dossier ne permet pas d'avoir un aperçu du nombre de logements qui peuvent être générés par le projet ni la part de logements sociaux ni le taux de logements sociaux sur la commune.

III LE DEROULEMENT DE LA PROCEDURE ET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Sur le plan réglementaire la procédure a été respectée, l'enquête publique s'est déroulée conformément à l'arrêté de Mr le Président de Toulouse Métropole en date du 3 novembre 2022 sans qu'aucun incident vienne en perturber son bon déroulement.

L'ensemble des mesures de publicité ont été effectuées conformément à l'arrêté du 3 novembre 2022, de Monsieur le Président de Toulouse Métropole (voir rapport § III.4).

Trois permanences du commissaire enquêteur ont été organisées, au Centre Technique Municipal de la commune de Saint-Orens de Gameville, aux jours et heures fixées par l'arrêté de Toulouse Métropole :

Le public a eu l'opportunité de rencontrer le commissaire enquêteur au cours de ces trois permanences, consulter le dossier papier d'enquête au Centre Technique Municipal de la commune de Saint-Orens-de-Gameville et au siège de l'enquête à Toulouse Métropole où un poste informatique a été mis à la disposition du public afin de transmettre ses observations sur le registre dématérialisé sécurisé (dossier consultable sur le site internet de Toulouse Métropole : www.toulouse-metropole.fr).

Le dossier d'enquête publique succinct mais d'assez bonne qualité, mis à la disposition du public, comportait tous les éléments permettant une bonne information du public sur l'opération projetée et son impact sur l'environnement.

IV LA PARTICIPATION DU PUBLIC ET LES OBSERVATIONS LIEES AU PROJET

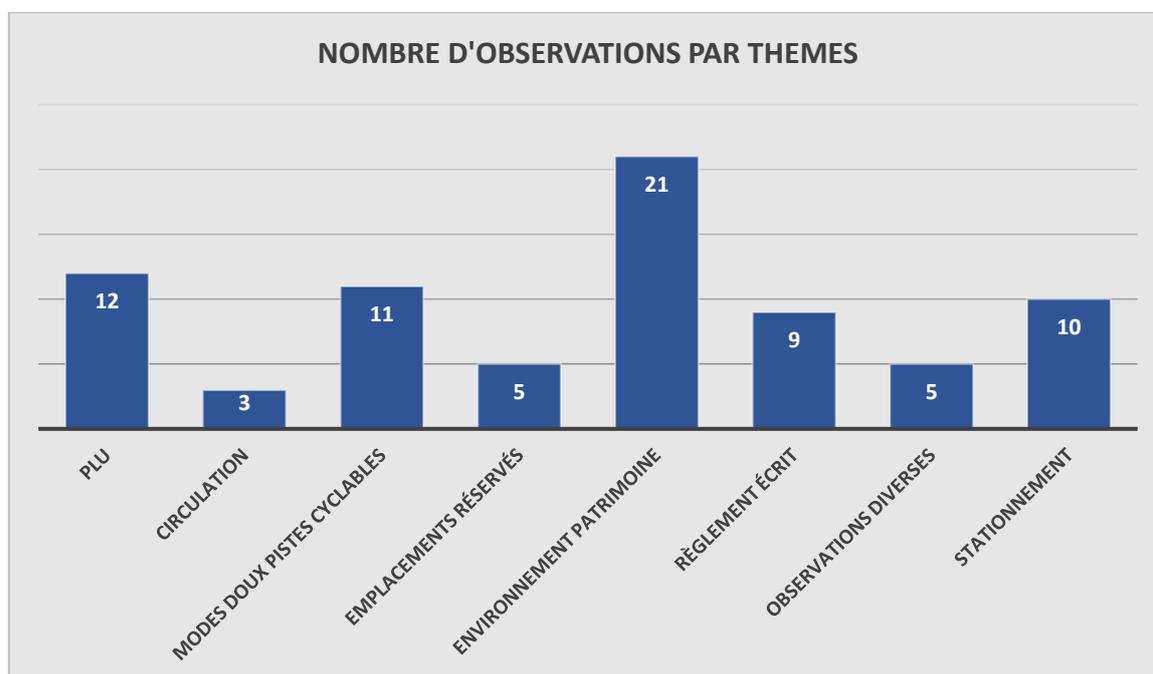
IV.1 La participation du public

Dans la « **Rapport du commissaire enquêteur** » au § VI.2 il est rapporté l'ensemble des observations recueillies avec le rappel du numéro de la contribution correspondante.

Pour rappel, pendant les permanences le commissaire enquêteur a reçu **12** personnes. Tous modes d'expression confondus, l'enquête publique a recueilli **47** contributions : 42 sur le registre numérique, 2 par messagerie électronique (email), 0 par courrier et 3 sur le registre papier de Saint Orens de Gameville.

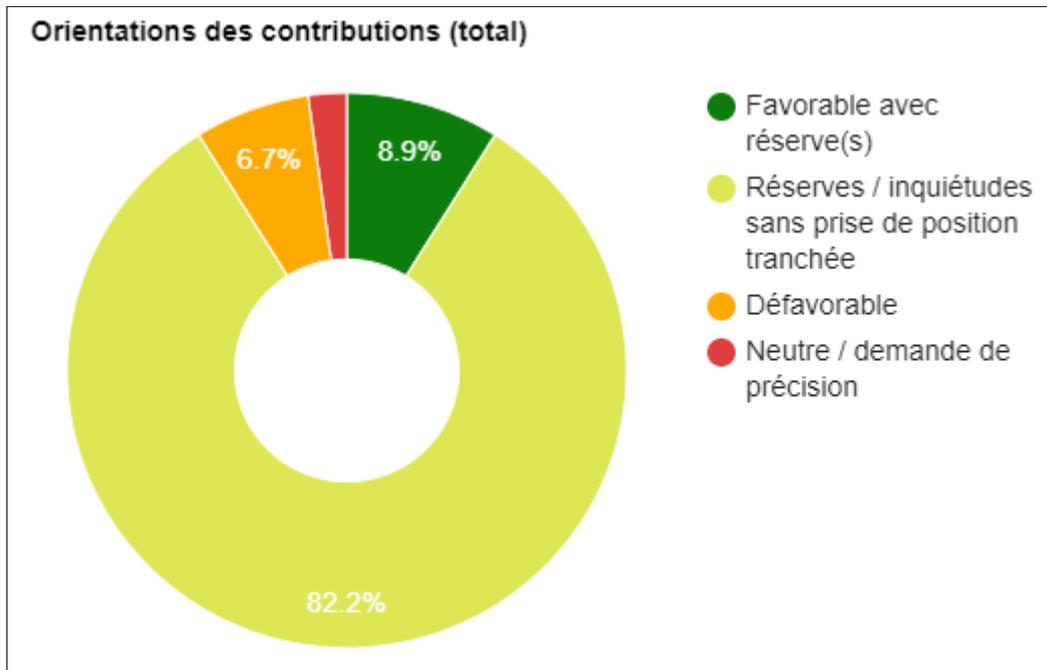
Pendant la durée de l'enquête publique le registre dématérialisé a été consulté et a fait l'objet de 179 visites pour 100 visiteurs, 50 visualisations de documents et 60 téléchargements de documents.

Des contributions appelant des sujets et questions souvent redondants ont conduit à un classement par thèmes (8). C'est sur ces thématiques que les questions ont été posées au porteur de projet lors de la remise du procès-verbal de synthèse des observations du public lequel a fait l'objet de réponses de la part du porteur de projet.



Parmi toutes ces contributions Il n'y a pas eu d'orientation bien précise dans un sens favorable ou défavorable concernant les projets dans leur globalité. Une grande majorité 82 % a été classée avec une orientation « Réserves / Inquiétudes sans prise de position tranchée ». 4 contributions ont été classées « favorables avec réserves ». 4 contributions ont été classées « neutre / demande de précisions ». 3 contributions concernant des points bien particulier ont été classées défavorables 6,7 %.

Parmi les contributions, 15 proviennent de particuliers et 31 d'associations et 1 d'organisation professionnelle. 3 associations se sont manifestées : Sentinelle 31650 Saint Orens (1 contribution), Association SONE Saint Orens (15 contributions), Collectif SOBC Saint Orens (15 contributions). Il y a lieu de noter que les 15 contributions de chacune des 2 dernières associations sont quasiment identiques (doublons).



IV.2 Les avis des personnes publiques associées et organismes consultés

Il s'agit des avis émis sur le dossier de modification du PLU de SAINT-ORENS-DE-GAMEVILLE préalablement à la procédure d'enquête publique. Sur 16 services ou collectivités consultés seulement 4 ont répondu et émis un avis.

Les services consultés qui ont répondu n'ont émis aucune opposition au projet, en particulier la Préfecture et la DDT de la Haute Garonne. La MRAe a considéré que le projet de modification n° 2 du PLU n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement et par conséquent n'a pas été soumis à évaluation environnementale (décision du 05/09/2022).

La SMEAT responsable du projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la grande agglomération Toulousaine (SCoT) n'a pas répondu à la consultation sur le projet de modification n° 2 du PLU, il aurait été intéressant de connaître son avis notamment sur la compatibilité du projet avec le SCoT.

IV.3 Les observations du public

➔ **Concernant le stationnement : 10 contributions se sont exprimées sur ce thème : @1 @2 @3 @16 @19 @30 @33 E36 @37 @43**

De nombreuses observations ont été émises générées par la densification de l'habitat, elles portent sur les 3 sites et en particulier sur le site Pablo Néruda entraînant des critiques. Un grand nombre de projets en cours ou prévu sont cités comme le Tuccard ou Malepere pas très éloignés.

Cette thématique a soulevé beaucoup d'inquiétudes, il n'y a pas eu de prise de position tranchée dans un sens défavorable aux projets mais plutôt des demandes ou des propositions.

A noter que la pérennisation du parking existant rue Pablo Néruda a fait l'objet de nombreuses demandes (7 contributions sur ce sujet).

Le CE prend note des mesures envisagées par le porteur de projet qui paraissent satisfaisantes et doivent permettre de répondre aux besoins de stationnement concernant les opérations de renouvellement urbains prévues sur les 3 sites.

La suppression du parking existant rue Pablo Néruda doit être compensée en partie par la création d'un parking public aérien le long de la RM2 de 20 places et l'opération de renouvellement urbain sur ce site comprenant 30 à 40 logements et des locaux professionnels incluant un parking en sous-sol doit permettre de satisfaire aux besoins de stationnement de l'opération le nombre de place à créer étant prévu au règlement du PLU opposable aux tiers.

➔ **Concernant la circulation : 3 contributions se sont exprimées sur ce thème : @1 @3 @43 :**

Les observations émises sont ici générées par la densification de l'habitat et le trafic déjà important au cœur de la ville.

Cette thématique a rassemblé peu de contributions mais elle traduit de fortes inquiétudes sans prise de position tranchée dans un sens défavorable aux projets.

Le CE prend acte des réponses apportées par le porteur de projet, qui paraissent réalistes, les 3 opérations de renouvellement urbain ne devraient pas avoir un gros impact sur la circulation, cette circulation déjà importante sur l'axe principal de la RM2 étant constituée en grande partie par une circulation de transit. Cependant ce dernier point peut être particulièrement sensible tant que le nouveau Linéo en projet par les services de Toulouse Métropole et renforcé par des maillages doux ne seront pas mis en place venant renforcer l'offre de transport alternatif à la voiture ;

➔ **Concernant les modes - doux pistes cyclables : 11 contributions se sont exprimées sur ce thème : @7 @14 @21 @28 @32 @35 @37 @40 @43 @44 RP1**

Cette thématique a rassemblé un bon nombre de contributions qui se traduisent par des positions généralement favorables au développement des modes de transport doux et publics à l'exception d'une contribution celle de Melle MASSOT (rue des Chasselas @44)

Le CE prend note de la prise en compte par le porteur de projet des enjeux qui vont dans le sens de favoriser les transports en commun et le vélo à travers de nombreux projets prévus d'aménagement de pistes cyclables et de parkings à vélo. L'enjeu affiché par le porteur de projet est bien de favoriser le report modal vers les transports en commun et le vélo qui se traduit par les ER prévus dans le projet de modification n° 2 du PLU et les études en cours ou prévues.

➔ **Concernant les emplacements réservés : 4 contributions se sont exprimées sur ce thème : @4 @39 @40 E41 @43**

Cette thématique a rassemblé peu de contributions mais beaucoup de questions qui se traduisent par des propositions et par un avis défavorable concernant l'ER rue de Lalande concernant la création d'un trottoir et d'une piste cyclable (E41) ainsi qu'une autre opposition concernant la création d'une nouvelle ligne de Bus le long de l'axe principal de la commune (@39).

Le CE prend acte des réponses apportées par le porteur de projet qui paraissent satisfaisantes. Concernant l'ER rue de Lalande il note que les emprises disponibles sur l'espace public sont suffisantes laissant entendre qu'il n'y aura pas d'impact sur la propriété privée et s'agissant du bruit force est de constater que l'on se situe en zone agglomérée avec circulation automobile sur cette voie publique.

➔ **Concernant l'environnement patrimoine : 21 contributions se sont exprimées sur ce thème : @6 @7 @11 @12 @13 @15 @17 @19 @20 @21 @25 @26 @27 @29 @31 @34 @35 @38 @42 @43 @44**

Cette thématique a recueilli un bon nombre de contributions générées par un souci légitime de protection de l'environnement et du patrimoine, elles portent sur les 3 sites.

Sur le nombre de contributions concernant cette thématique 5 points ont fait l'objet de plusieurs observations et méritent d'être signalés il s'agit :

- Rue Pablo Neruda : Présence d'une espèce protégée Hirondelles (4 observations sur ce sujet @15 @29 @38 @43)
- Rue des Chasselas : la préservation du puits en briques (3 observations sur ce sujet @6 @20 @34)
- Rue des Chasselas : la perspective verte (3 observations sur ce sujet @7 @21 @35)
- Ancienne Gendarmerie : Le classement de l'ER 37 en Espace Vert Protégé (EVP) n'est pas assez protecteur (4 observations sur ce sujet @17 @31 @42 @43) et souhait de le classer en Espace Boisé Classé (EBC).
- La mise en conformité avec le SCoT apparait comme une demande devant être prise en considération (se reporter à la thématique PLU).

Cette thématique a soulevé quelques inquiétudes notamment des associations, mais il n'y a pas eu de prise de position tranchée dans un sens défavorable aux projets mais plutôt des demandes, des propositions ou des recommandations.

Le CE prend acte des dispositions prises par le porteur de projet qui permettent de répondre en grande partie aux inquiétudes et interrogations du public notamment :

- ☞ Par La protection d'une espèce protégée rue Pablo Neruda (hirondelles) qui devra faire l'objet d'une procédure réglementaire obligatoire et vraisemblablement d'une dérogation espèces protégées ;
- ☞ Par la protection du puits en brique rue des Chasselas qui est assurée dans le cadre des dispositions du PLU de 2013 actuellement applicable et il est proposé que cette protection pourrait faire l'objet d'un classement en EBP (Eléments Bâti Protégé) dans le cadre de l'élaboration du futur PLUIH ;
- ☞ Par la protection du bois existant sur le site de l'ancienne gendarmerie pour lequel le projet de modification n° 2 prévoit de la création d'un Espace Vert Protégé (EVP) élément patrimonial en lieu et place de l'ER n° 37, étant entendu que les travaux, les installations et les aménagements concernant un EVP sont soumis à Déclaration Préalable ;
- ☞ Par la perspective verte rue des Chasselas qui pourra faire l'objet d'une réflexion dans le cadre du futur PLiH de Toulouse Métropole ;

➔ **Concernant le règlement écrit : 9 contributions se sont exprimées sur ce thème : @12 @14 @16 @19 @26 @27 @28 @30 @33**

Cette thématique a recueilli un bon nombre de contributions générées par un souci de mettre les aménagements projetés sur les 3 sites en conformité avec la réglementation et en particulier avec le SCoT. Cette thématique ne recueille pas de prise de position tranchée dans un sens défavorable aux projets mais plutôt des recommandations et des demandes de modification du règlement du PLU.

Le CE prend acte de la réponse apportée par le porteur de projet. Les modifications apportées au règlement écrit et graphique dans le projet de modification n° du PLU, permettront de mettre en œuvre le projet de renouvellement urbain en favorisant la densification verticale de l'urbanisation. La mise en conformité avec le SCoT est évoquée dans la thématiques PLU ;

➔ **Concernant le PLU non conforme à la réglementation : 12 contributions se sont exprimées sur ce thème : @8 @9 @10 @11 @12 @13 @22 @23 @24 @25 @26 @27**

Cette thématique a recueilli un bon nombre de contributions de la part des associations générées par un souci de mettre le PLU actuellement applicable sur la commune de Saint Orens de Gameville en conformité avec la loi et notamment avec le SCoT et le PCAET.

Le CE prend acte de la réponse apportée par le porteur de projet et note qu'il n'y a eu aucune observation à ce sujet par les services de l'Etat ni par la SMEAT. Le commissaire enquêteur n'est pas en mesure de vérifier la compatibilité du PLU avec le SCoT, il relève que le PLUiH de Toulouse Métropole actuellement en cours de révision (en phase concertation) et dont l'approbation est attendue en 2024, devrait permettre dans des délais acceptables une mise en conformité avec les différents textes de loi et notamment avec la loi Climat et Résilience. Le PLU doit être au minimum compatible avec le SCoT mais il y a lieu de constater de la difficulté, voire de l'impossibilité de tenir un PLU strictement à jour avec la loi, ainsi il semble qu'une incohérence temporaire avec la Loi puisse être tolérée.

➔ **Concernant les observations diverses : 5 contributions se sont exprimées sur ce thème : @1 @5 @43 RP2 RP3 :**

Cette thématique a rassemblé des contributions d'ordre plus général dont deux sont étrangères à l'objet de la présente enquête (RP2 @5).

Le CE prend acte des réponses apportées par le porteur de projet, concernant l'affichage qui a fait l'objet d'une observation, il a pu vérifier sur le terrain lors de la 1^{ère} permanence du 05/12/2022 que l'avis d'enquête a bien été affiché, à la Mairie de Saint Orens de Gameville au Centre Technique Municipal ainsi que sur tous les sites du projet conformément au plan d'affichage ;

V LES CONSIDERATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Pour justifier et motiver son avis sur le projet, le commissaire enquêteur a tenu compte des éléments suivants :

Sur les éléments généraux

- ➔ La présentation du projet le 13/10/2022 au centre technique de la mairie de ST ORENS DE GAMEVILLE qui a permis de procéder à l'organisation de l'enquête et d'évoquer les enjeux concernant le projet ;
- ➔ La procédure appliquée à l'enquête qui s'inscrit dans le champ d'application de la modification de droit commun définies dans le code de l'urbanisme (art. L.153-41 à L 153-44) ;
- ➔ L'enquête publique qui s'est déroulée conformément à l'arrêté de Mr le Président de Toulouse Métropole en date du 3 novembre 2022 sans qu'aucun incident vienne en perturber son bon déroulement ;
- ➔ L'ensemble des mesures de publicité avant et après l'ouverture de l'enquête qui ont été effectuées correctement permettant une information satisfaisante du public.
- ➔ Le dossier d'enquête publique de bonne qualité, mis à la disposition du public, qui comporte tous les éléments permettant une bonne information du public sur l'opération projetée et son impact sur l'environnement ;
- ➔ La bonne participation du public à l'enquête publique qui a recueilli **47** contributions ;

Sur les points forts du projet

- ➔ Les trois projets de renouvellement urbain qui s'effectuent au sein de l'espace urbanisé et sont très favorables à la limitation de l'étalement urbain, et à la densification des espaces bâtis. Ces dispositions vont bien dans le sens des différentes lois promulguées depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13/12/2000 Jusqu'à la loi Climat et Résilience du 22/08/2021 qui fixe un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » (ZAN) à l'horizon 2050 ;

- ➔ Le retard pris par la commune de Saint Orens de Gameville qui compte un taux de logements sociaux de 16,83 % au 1^{er} janvier 2021 alors que la loi SRU du 13/12/2000, impose pour les communes de plus de 3500 habitants un taux de 25 % de logements locatifs sociaux à l'échéance 2025. Le projet prévoit :
 - Rue Pablo Néruda : 39 logements prévus avec 30 % de LLS soit 12 LLS.
 - Ancienne Gendarmerie : il est prévu environ 80 logements séniors dont une vingtaine de LLS et une dizaine de logements libres soumis aux 30 % de LLS du PLU soit environ 3 LLS.
 - Rue des Chasselas, le projet prévoit 30 logements dont 9 LLS.

- ➔ L'évolution règlementaire du PLU qui prévoie d'augmenter les hauteurs des constructions ce qui permettra de mettre en œuvre les projets de renouvellement urbain en favorisant la densification verticale d'un foncier déjà bâti répondant ainsi parfaitement aux objectifs du pacte métropolitain de création de logements qui fixe un objectif de production permettant l'accès au logement pour tous avec un minimum 35 % de logements locatifs sociaux ;

- ➔ Les évolutions envisagées qui ne remettent pas en cause les orientations du PADD, et ne sont pas de nature à réduire un Espace Boisé Classé, ni une zone agricole ou naturelle, ni de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, du paysage et des milieux naturels ;

- ➔ Les incidences sur l'environnement des modifications, qui sont mesurées et ne sont pas susceptibles d'entraîner des impacts notables sur l'environnement, ceux-ci étant réduits par la nature de la modification, limitée à un renouvellement urbain de zones déjà urbanisées (La MRAe n'a pas jugé utile que le projet soit soumis à évaluation environnementale). Néanmoins la présence d'une espèce protégée (Hirondelle) rue Pablo Néruda identifiée par le public devra être prise en considération par le porteur du projet ;

- ➔ La création, en lieu et place de l'ER n° n° 37 destiné à l'extension de la gendarmerie, d'un Espace Vert Protégé (EVP) constitué d'un jeune bois qui participera à la qualité urbaine du projet urbain et au renforcement de la Trame Verte et Bleue (TVB) ;

- ➔ La protection du puits en brique rue des Chasselas qui est assurée dans le cadre des dispositions du PLU de 2013 actuellement applicable et pourrait faire l'objet d'un classement en EBP (Eléments Bâti Protégé) dans le cadre de l'élaboration du futur PLUIH ;

- ➔ Les trois secteurs de renouvellement urbain, bien situés tournés vers le cœur de la ville de Saint Orens, qui sont bien desservis par les commerces et services publics et en termes de déplacements par la RM2 axe principal traversant la commune ;

- ➔ L'instauration des trois Emplacements Réservés (ER n° 44, n°45 et n°46) prévus qui apparaissent comme nécessaires afin de permettre à la commune de mettre en œuvre des solutions de mobilité douces pour renforcer le maillage des cheminements doux et de transports publics et inciter à l'utilisation d'autres moyens que l'automobile ;

- ➔ Les avis des différents services consultés préalablement à l'enquête publique qui n'ont donné lieu, après instruction, à aucune observation ni avis défavorable ;
- ➔ Les réponses apportées par le responsable du projet aux inquiétudes et interrogations du public qui paraissent globalement satisfaisantes et ont permis de répondre en grande partie aux inquiétudes et aux observations du public ;

Sur les points faibles du projet

- ➔ La non compatibilité du PLU avec le SCoT qui est un sujet identifié par les associations. Des indications contenues dans le dossier le projet est compatible avec le SCOT, mais il aurait été intéressant de connaître sur ce point l'avis des services de l'Etat et de la SMEAT* cette dernière n'ayant pas répondu à la consultation sur le projet de modification n° 2 du PLU.
Le CE n'est pas en mesure de vérifier la compatibilité du PLU avec le SCoT mais il semble qu'une incohérence temporaire puisse être tolérée et il relève que le PLUiH de Toulouse Métropole actuellement en cours de révision (en phase concertation) et dont l'approbation est attendue en 2024, devrait permettre dans des délais acceptables une mise en conformité avec les différents textes de loi et notamment avec la loi Climat et Résilience ;
- ➔ La création de logements qui devra être compatible avec la capacité des réseaux public existants ainsi qu'avec les moyens de déplacements. Ce dernier point pouvant être particulièrement sensible tant que le nouveau Linéo, en projet par les services de Toulouse Métropole, et renforcé par des maillages doux ne seront pas mis en place venant renforcer l'offre de transport alternatif à la voiture ;
- ➔ Le déficit de places de stationnement sujet identifié par le public, qui doit trouver une solution par l'application des règles obligatoires imposées aux promoteurs en matière de réalisation d'aires de stationnement contenues dans le règlement du PLU existant de ST Orens de Gameville ;
- ➔ L'augmentation de la circulation sujet identifié par le public qui peut avoir un faible impact sur la circulation bien que cette circulation déjà importante sur l'axe principal de la RM2 soit constituée en grande partie par une circulation de transit ;
- ➔ Les emplacements réservés qui peuvent avoir un impact sur la propriété privée mais leur création est nécessaire à la commune pour atteindre les objectifs prévus de mise en œuvre de mobilités douces. En revanche, le propriétaire bénéficie d'un droit de délaissement qu'il peut décider d'exercer ;
- ➔ La présence d'une espèce protégée (Hirondelles) qui est identifiée sur les bâtiments des blocs BI6 (1, rue Pablo Neruda) et BI9 (19, avenue de Gameville) qui devra faire l'objet d'une procédure réglementaire obligatoire et vraisemblablement d'une demande de dérogation espèce protégée auprès de la Préfecture ;
- ➔ La phase chantier de la mise en œuvre des projets qui peut être de nature à causer des contraintes temporaires de circulation, de stationnement et de nuisances pour les habitants ;
- ➔ La participation du public pour laquelle il apparaît globalement que 82 % des contributeurs ont émis des réserves et inquiétudes sans prise de position tranchée dans un sens défavorable ;

* responsable du projet de Schéma de Cohérence Territoriale de la grande agglomération Toulousaine (SCOT)

VI CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

L'examen critique du dossier d'enquête, l'examen des observations ou propositions du public et des avis des différents services consultés préalablement à l'enquête, ont permis au commissaire enquêteur de se forger un avis sur le projet de modification n° 2 du PLU de Toulouse Métropole commune de SAINT ORENS DE GAMEVILLE.

Ainsi, compte tenu des éléments positifs ou négatifs développés qui ressortent de la présente enquête publique, le commissaire enquêteur estime que ce projet de modification n° 2 du PLU, ne présente pas d'inconvénients majeurs mais plutôt des avantages pour la commune de Saint Orens de Gameville et ses habitants.

En effet, il s'agit d'une opération qui paraît intéressante pour la commune de Saint Orens de Gameville, qui prend en compte l'économie de foncier rendue possible par le renouvellement urbain et qui permet de répondre à la croissance démographique de la Métropole ainsi qu'aux enjeux nationaux de limitation de l'étalement urbain, de consommation de l'espace et d'artificialisation des sols.

En conclusion, le commissaire enquêteur considère que ce projet de modification n°2 du PLU de Saint Orens de Gameville apparaît comme une bonne solution et répond bien aux objectifs fixés par le porteur de projet de favoriser la production de logements, et de permettre le développement des transports en communs et du vélo venant renforcer l'offre de transport alternatif à la voiture.

Dans ces conditions, le commissaire enquêteur donne un AVIS FAVORABLE au projet n° 2 de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole commune de SAINT ORENS DE GAMEVILLE assorti des réserves et recommandations portées ci-dessous.

Réserves pour le responsable du projet :

☞ La création de l'Espace Vert Protégé (EVP) élément patrimonial en lieu et place de l'ER n° 37 sur le site de l'ancienne gendarmerie, devra être protégé par son intégration aux dispositions réglementaires du PLU ;

☞ Le responsable du projet devra examiner si le projet de renouvellement urbain situé rue Pablo Neruda doit faire, avant toute réalisation, l'objet d'une dérogation espèce protégée auprès des services de l'Etat (Préfecture de la Haute-Garonne), en raison de la présence d'une espèce protégée (Hirondelles) identifiée rue Pablo Neruda et avenue de Gameville ;

Recommandation pour le responsable du projet :

> La capacité des réseaux eau, assainissement, électricité devra être vérifiée et compatible avec la quantité de logements produits ;

> **Protection du puits en brique rue des Chasselas** : Comme proposé par le porteur de projet cette protection pourrait faire l'objet d'un classement en EBP (Eléments Bâti Protégé) dans le cadre de l'élaboration du futur PLUIH ;

- > **Emplacements réservés** : Comme proposé par le porteur de projet, concernant certaines demandes du public (exceptée celle concernant l'ER pour l'accueil du futur Linéo dont les justifications ont été précédemment rappelées dans la thématique « Circulation »), elles pourraient faire l'objet d'un examen dans le cadre de l'élaboration du futur PLUIH (en cours de concertation).
- > **Modes doux Pistes cyclables** : Comme proposé par le porteur de projet, concernant toutes les demandes en lien avec les modes doux, elles pourraient faire l'objet d'un examen dans le cadre de l'élaboration du futur PLUI-H actuellement en phase de concertation.
- > En cas de déclaration préalable concernant L'Espace Vert Protégé (EVP), l'association SONE de Saint Orens de Gameville demande à être consultée ;

Fait au BEZ le 6 février 2023
Le commissaire enquêteur



Jean Claude BARTHÉS