

Plan Local d'Urbanisme



**Albigès : Centre de Formation Apprentis (CFA)
et résidence étudiante**

Mise en compatibilité

approuvée par délibération du 04/04/2024

0 - Documents relatifs à la procédure

- Arrêtés, délibérations, ...

Délibération n°DEL-24-0102

Saint-Orens de Gameville - Secteur de l'Albige's - Projet de réalisation d'un centre de formation et d'une résidence étudiante : adoption de la déclaration de projet valant approbation de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Saint-Orens

L'an deux mille vingt-quatre le jeudi quatre avril à neuf heures vingt-huit, sous la présidence de Jean-Luc MOUDENC, Président, le Conseil s'est réuni à Grande Halle - L'Union.

Participants

Afférents au Conseil :	133
Présents :	116
Procurations :	17
Date de convocation :	29 mars 2024

Présents

Aigrefeuille	M. Christian ANDRE
Aucamville	M. Gérard ANDRE
Aussonne	M. Michel BEUILLE, Mme Sylvie LLOUBERES
Balma	M. Frédéric LEMAGNER, M. Vincent TERRAIL-NOVES
Beaupuy	M. Marc FERNANDEZ
Beauzelle	M. Patrice RODRIGUES
Blagnac	M. Pascal BOUREAU, M. Joseph CARLES, Mme Bernadette GUERY, M. Jean-Michel MAZARDO
Brax	M. Thierry ZANATTA
Bruguières	M. Philippe PLANTADE
Castelginest	M. Grégoire CARNEIRO
Colomiers	Mme Sophie BOUBIDI, M. Patrick JIMENA, M. Thomas LAMY, Mme Josiane MOURGUE, M. Franck RIBEYRON, M. Arnaud SIMION, Mme Karine TRAVAIL-MICHELET, M. Pierre VERNIOL
Cornebarrieu	Mme Dalila COUSIN, M. Alain TOPPAN
Cugnaux	M. Thomas KARMANN, Mme Marie-Hélène ROURE
Drémil-Lafage	Mme Ida RUSSO
Fenouillet	M. Thierry DUHAMEL
Flourens	M. Jean-Pierre FOUCHOU-LAPEYRADE
Fonbeauzard	M. Robert GRIMAUD
Gagnac-sur-Garonne	M. Patrick BERGOUIGNOUX
Gratentour	M. Patrick DELPECH
Launaguet	M. Michel ROUGE
Lespinasse	M. Alain ALENCON
L'Union	Mme Brigitte BEC, M. Marc PERE
Mondonville	Mme Véronique BARRAQUE ONNO
Mondouzil	M. Robert MEDINA
Mons	Mme Véronique DOITTAU
Montrabé	M. Jacques SEBI
Pin-Balma	M. Gil BEZERRA
Quint-Fonsegrives	M. Jean-Pierre GASC
Saint-Alban	M. Alain SUSIGAN
Saint-Jean	M. Bruno ESPIC, Mme Céline MORETTO

Saint-Jory	M. Victor DENOUVION
Saint-Orens	M. Serge JOP
Seilh	M. Didier CASTERA
Toulouse	Mme Caroline ADOUE-BIELSA, M. Christophe ALVES, Mme Françoise AMPOULANGE, M. Olivier ARSAC, Mme Patricia BEZ, Mme Michèle BLEUSE, M. Jean-Jacques BOLZAN, M. Jean-Paul BOUCHE, Mme Maroua BOUZAIDA, M. Maxime BOYER, M. François BRIANÇON, M. Sacha BRIAND, Mme Hélène CABANES, M. François CHOLLET, M. Gaëtan COGNARD, M. Romain CUJIVES, M. Jean-Claude DARDELET, M. Henri DE LAGOUTINE, M. Aymeric DEHEURLES, Mme Ghislaine DELMOND, Mme Cécile DUFRAISSE, M. Jonhny DUNAL, M. Jamal EL ARCH, Mme Julie ESCUDIER, M. Emilion ESNAULT, M. Pierre ESPLUGAS-LABATUT, Mme Isabelle FERRER, M. Vincent GIBERT, M. Francis GRASS, Mme Isabelle HARDY, Mme Caroline HONVAULT, Mme Valérie JACQUET VIOLLEAU, Mme Laurence KATZENMAYER, M. Pierre LACAZE, Mme Annette LAIGNEAU, Mme Marion LALANE- DE LAUBADERE, M. Jean-Michel LATTES, M. Maxime LE TEXIER, Mme Marine LEFEVRE, Mme Hélène MAGDO, Mme Souhayla MARTY, M. Antoine MAURICE, Mme Nicole MIQUEL-BELAUD, M. Nicolas MISIAK, M. Jean-Luc MOUDENC, Mme Julienne MUKABUCYANA, Mme Claire NISON, Mme Nina OCHOA, Mme Gnadang OUSMANE, Mme Julie PHARAMOND, Mme Agnès PLAGNEUX BERTRAND, M. Jean-François PORTARRIEU, M. Clément RIQUET, Mme Agathe ROBY, M. Daniel ROUGE, M. Thierry SENTOUS, M. Bertrand SERP, Mme Nadia SOUSSI, M. Pierre TRAUTMANN, Mme Nicole YARDENI
Tournefeuille	M. Patrick CHARTIER, Mme Corinne CURVALE, M. Dominique FOUCHIER, Mme Corinne GINER, M. Laurent SOULIE
Villeneuve-Tolosane	Mme Agnès BENOIT-LUTMAN, M. Romain VAILLANT

Conseillers ayant donné pouvoir

	Pouvoir à
Mme Roseline ARMENGAUD	Jean-Pierre FOUCHOU-LAPEYRADE
Mme Sophie LAMANT	Marc FERNANDEZ
Mme Danielle PEREZ	Pascal BOUREAU
Mme Béatrice URSULE	Grégoire CARNEIRO
Mme Ana FAURE	Marie-Hélène ROURE
M. Albert SANCHEZ	Romain VAILLANT
Mme Patricia PARADIS	Michel ROUGE
M. Honoré NOUVEL	Pierre VERNIOL
Mme Camille POUPONNEAU	Corinne CURVALE
Mme Dominique FAURE	Serge JOP
Mme Fella ALLAL	Maroua BOUZAIDA
M. Jean-Baptiste DE SCORRAILLE	Jean-Michel LATTES
Mme Christine ESCOULAN	Claire NISON
M. Djillali LAHIANI	Nicolas MISIAK
Mme Odile MAURIN	Maxime LE TEXIER
Mme Brigitte MICOULEAU	Christophe ALVES
M. Philippe PERRIN	Thierry SENTOUS

Délibération n° DEL-24-0102

Saint-Orens de Gameville - Secteur de l'Albigsès - Projet de réalisation d'un centre de formation et d'une résidence étudiante : adoption de la déclaration de projet valant approbation de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Saint-Orens

Exposé

I – RAPPEL DU PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Depuis plusieurs années, il existe un développement important dans le secteur Sud-Est de la métropole toulousaine, dont la desserte en transports en commun sera renforcée prochainement, notamment par l'extension de la ligne B du métro entre Ramonville Saint-Agne et Labège, dont l'achèvement est prévu pour 2027, et l'arrivée de la 3ème ligne de métro reliant Colomiers à Labège en 2028.

Au vu de ces évolutions, la Commune de Saint-Orens de Gameville a souhaité développer le secteur Albigsès, situé aux portes de la ville de Toulouse. Depuis les années 2010, des études montrent que le développement du secteur est cohérent dans l'aménagement communal et intercommunal : en termes de transports en commun, le site dispose d'une liaison directe avec le campus Rangueil, le pôle de liaison Malepère et le lycée de Saint-Orens. Il est aussi connecté au métro ligne B, et le sera à la future ligne C. Le site est par ailleurs à proximité immédiate (moins d'un kilomètre) de toutes les commodités, celles-ci étant facilement accessibles grâce aux aménagements existants ou à venir en matière de maillage piétons/cycles.

Pour toutes ces raisons, une évolution réglementaire du secteur de l'Albigsès a été pour la première fois retranscrite dans le PLUi-H approuvé en 2019, afin d'en rendre une partie constructible. Plusieurs autorisations d'urbanisme ont été obtenues par les porteurs de projet pour commencer l'aménagement du secteur jusqu'à l'annulation du PLUi-H en 2021, qui est survenue alors que d'autres projets étaient à l'étude, en particulier la création d'un Centre de Formation d'Apprentis (CFA).

L'ensemble du projet porte sur la création d'un CFA dans le domaine de l'hygiène et de la propreté industrielle, qui viendra apporter une offre de formation unique sur la région Occitanie, ainsi qu'une résidence étudiante répondant au besoin criant de logements sociaux dédiés aux étudiants et apprenants.

Le CFA INHNI Propreté, actuellement locataire de ses locaux, souhaite déménager, ceux-ci ne correspondant plus à ses besoins actuels et futurs. L'effectif actuel moyen de 180 apprentis connaît certaines années des pics supérieurs à 200. Il est donc devenu inévitable pour cette structure de s'agrandir, et pouvoir ainsi proposer aux apprentis d'évoluer dans un environnement propice à l'enseignement et à la découverte de toutes les composantes de leur domaine d'activité.

Le CFA INHNI Occitanie est le seul organisme de formation par apprentissage dédié aux métiers de l'hygiène et de la propreté industrielle. Les formations, que l'on peut identifier sur le territoire dans le même domaine d'activité, ne proposent pas de parcours par apprentissage ou à de rares exceptions. Pour répondre aux besoins en compétences dans le secteur de l'hygiène et de la propreté, l'INHNI est le seul CFA, et donc organisme de formation, à dispenser des formations diplômantes qui vont du 1er niveau de qualification au Bac + 3. (CAP au Bachelor). A échéance de la rentrée 2026 ou 2027, le CFA prévoit

d'ouvrir le niveau Bac+5 en proposant le Master par apprentissage. Cette offre permet aux entreprises du secteur, mais aussi aux établissements de santé (privés et publics) de répondre à leurs besoins en main d'œuvre formée et de faciliter la progression sociale de leurs salariés en donnant accès à des postes de management intermédiaire puis de direction.

Afin de développer son activité, le CFA doit pouvoir bénéficier d'un endroit pour loger ses étudiants et apprentis. En outre, par sa situation et sa desserte, le site permettra de répondre au besoin en logements recensé par le lycée Pierre Paul Riquet qui se situe à 5 km, à celui des étudiants de TBS à Quint-Fonsegrives situé à 3 km et accessible très rapidement aux moyens de mobilité douce, aux étudiants venant de l'université Paul-Sabatier et tout le campus de Rangueil qui se trouve à 6 km, ou encore aux étudiants allant au centre de Toulouse qui se situe à environ 30 min en transport en commun.

Afin de permettre à tous les étudiants de bénéficier de cette résidence étudiante, tous les logements seront sociaux et permettront de proposer des loyers abordables. La résidence étudiante, complémentaire du projet de CFA, trouve sa légitimité dans le Pacte Métropolitain pour l'Habitat adopté le 14 octobre 2021 par le Conseil de la Métropole.

Au vu de tous ces éléments, la Commune de Saint-Orens de Gameville ne pouvait abandonner ce projet, présentant un intérêt général, suite à l'annulation du PLUi-H. Les contraintes de temps liées au CFA ont donc amené la Commune de Saint-Orens de Gameville à mettre en place une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU en vigueur, comme le rend possible l'article L300-6 du code de l'urbanisme.

II – MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE TOULOUSE MÉTROPOLÉ, COMMUNE DE SAINT-ORENS DE GAMEVILLE POUR PERMETTRE LA RÉALISATION D'UN CENTRE DE FORMATION ET D'UNE RÉSIDENCE ÉTUDIANTE

Conformément à son occupation actuelle, le site du projet est classé en zone A (agricole) au PLU de Toulouse Métropole, commune de Saint-Orens de Gameville. Les dispositions réglementaires de cette zone ne permettent aucune construction autre que les exploitations agricoles et doivent donc faire l'objet d'une mise en compatibilité afin de permettre des droits à construire.

La mise en compatibilité du dossier de PLU porte sur les documents suivants :

1) Document graphique du règlement (DGR)

Le zonage actuel du secteur concerné par la zone à ouvrir à l'urbanisation (A) est modifié dans le document graphique du règlement et devient UDb, sans porter atteinte aux orientations générales définies dans le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur. Un nouveau secteur réglementaire est donc créé afin de permettre l'insertion du projet dans le PLU. Cet aménagement est accompagné d'une augmentation de la surface classée en zone naturelle (N) et d'une protection en Espace Vert Protégé (EVP).

2) Règlement écrit

Création d'un sous-secteur UDb qui prend appui sur les dispositions de la zone UD (zone dédiée à l'accueil des équipements collectifs) en autorisant l'édification d'un centre de formation, les constructions nouvelles à usage d'habitat sous condition d'être liées au centre de formation et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif nécessaires au bon fonctionnement du centre de formation.

III – LA RÉUNION D'EXAMEN CONJOINT

Bien que non obligatoire, la Commune de Saint-Orens de Gameville a organisé une concertation avec le public du 15 décembre 2022 au 20 janvier 2023.

Il était ainsi prévu la mise à disposition d'un dossier sur le site internet de la commune et au Centre Technique Municipal avec un registre papier pour recueillir toutes les contributions

(écrites ou transmises par mail). L'information du public relative à cette concertation s'est faite par message spécifique sur les supports de communication de la commune en date du 2 décembre 2022.

Le dossier mis à la concertation du public comprenait 6 documents :

1. la délibération de lancement de la procédure,
2. la décision de la MRAE en date du 28 octobre 2022 relative à la dispense d'étude environnementale,
3. un document de travail présentant le projet,
4. une étude d'esquisse d'implantation du CFA,
5. l'arrêté du permis d'aménager,
6. l'OAP Albigès issue du PLUi-H annulé.

Cette concertation a fait l'objet de 13 avis. Les thématiques principales qui ressortent sont :

- la localisation du projet,
- l'impact environnemental,
- la procédure.

Son bilan a été tiré par délibération de la commune n°28-28-2023 en date du 23 février 2023.

La notice relative à l'intérêt général du projet et à la mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, commune de Saint-Orens de Gameville a été notifiée aux Personnes Publiques Associées (PPA) le 20 décembre 2022 et une réunion d'examen conjoint s'est tenue le 30 janvier 2023. Certaines PPA ayant fait part de difficultés dans la bonne compréhension du dossier, ce dernier a été consolidé puis notifié une seconde fois le 27 février 2023. Une nouvelle réunion d'examen conjoint s'est ensuite tenue le 27 mars 2023.

Les observations des personnes publiques associées présentes ont été les suivantes :

- **La Direction Départementale des Territoires**, a émis un avis favorable avec plusieurs remarques portant sur 5 thématiques :

1) Sur l'intérêt général du projet, il est demandé d'apporter des précisions sur le site actuel du CFA de Montaudran, de compléter les données sur les demandes d'apprentissage et de formation dans cette filière spécifique et de préciser si les hébergements étudiants sont du logement social.

La Commune de Saint-Orens de Gameville a répondu de la manière suivante :

Le CFA, actuellement locataire de ses locaux, souhaite déménager afin de répondre à un besoin croissant du nombre de demandes mais aussi du nombre d'offres de formation. Les activités sont en mutation, ce qui impose de faire évoluer les plateaux techniques pour être en parfaite adéquation avec les contenus à aborder. Le secteur de la propreté est très impacté par les évolutions technologiques, ce qui oblige l'anticipation des formations de demain (la robotisation de certaines activités, offrir des plateaux techniques d'environnements spécifiques tels que l'agro-alimentaire, stérilisation, bloc opératoire, ultra propreté...). Pour répondre aux besoins en compétence dans le secteur de l'hygiène et de la propreté, l'IHNHI est le seul CFA, et donc organisme de formation à dispenser des formations diplômantes qui vont du 1er niveau de qualification au Bac + 3. (CAP au Bachelor) puis Bac +5. Cette offre de formation permet aux entreprises du secteur, mais aussi aux établissements de santé (privés et publics) de répondre à leurs besoins en mains d'œuvre formées et de faciliter la progression sociale de leurs salariés en donnant accès à des postes de middle management puis de direction. En parallèle des parcours diplômants, l'IHNHI déploie une offre qualifiante accessible tant par l'apprentissage que la professionnalisation. Ces formations de branche, inscrites au Répertoire National des Certifications Professionnelles, donnent la possibilité d'accéder à des parcours plus courts (Titres à Finalité Professionnelle et Certificats de Qualification Professionnelle) et permettent ainsi à des publics un peu plus éloignés de l'emploi d'accéder à une qualification professionnelle. L'offre de l'IHNHI est donc unique par la diversité des parcours de formation proposées aux candidats, apprentis et entreprises.

Les logements étudiants seront tous des logements sociaux, le type de financement prévu est du PLS (Prêt Locatif Social).

2) Sur la localisation du projet, il est demandé des clarifications au sujet de l'étude portant sur le potentiel de densification et un complément d'information sur la desserte en transport en commun (cadencement des lignes 83 et 109 notamment) afin de répondre aux interrogations éventuelles des contributeurs de l'enquête publique sur le sujet de la mobilité.

La Commune de Saint-Orens de Gameville a répondu de la manière suivante :

L'étude de densification porte effectivement sur les parcelles repérées en « dents creuses ». Une étude complémentaire portant sur le repérage des fonciers privés et publics classés en zone pouvant accueillir de l'habitat et de l'équipement, et cumulant les critères de taille, de desserte et disponible à la vente fait ressortir que l'emplacement sélectionné reste le plus adapté pour l'implantation de ce projet. Le site est actuellement desservi par la ligne de bus 83, avec un cadencement à 20 minutes allant jusqu'au métro ligne B en 15-20 minutes en fonction du trafic. La ligne Linéo 9, dont le terminus est à moins de 500 mètres de l'entrée du site, offre une cadence de 10 minutes maximum la journée et donne accès aux lignes A et B du métro en moins de 30 minutes de trajet. Concernant la ligne 109, sa programmation est en cours et son cadencement et trajet précis seront établis au 1er trimestre 2024. Aujourd'hui, cette ligne connaît un cadencement entre 25 et 35 minutes pour un trajet d'environ 10 minutes entre le terminus du Linéo 9 devant le centre commercial et la gare SNCF de Labège. Le site est donc situé à 30 minutes de la ligne A et du centre-ville toulousain, 20 minutes de la ligne B (terminus Balma-Gramont) et potentiellement à 10 minutes de la future ligne C et de la gare SNCF de Labège.

3) Concernant le projet dans son environnement, il est préconisé de décaler le giratoire plus à l'ouest de façon à moins impacter la zone agricole. De plus, afin de réduire l'emprise du projet, il est demandé si la possibilité de positionner le stationnement sous le bâtiment (en sous-sol ou rez-de-chaussée) a été étudié.

La Commune de Saint-Orens de Gameville a répondu de la manière suivante :

L'implantation du giratoire a été réfléchi afin de permettre aux deux projets de s'implanter de façon à garantir au mieux la qualité environnementale et de vie du site. En effet, l'intégration de la totalité du giratoire dans l'emprise des projets viendrait à réduire les espaces verts entre les bâtiments de la résidence étudiante, créant ainsi des îlots de chaleurs entre eux, et une perte en stationnement pour le CFA. Il a donc été choisi de maintenir l'enveloppe du projet en l'état. Le choix de la hauteur a été fait au vu de l'environnement immédiat et notamment dans un souci de bonne intégration et acceptation du quartier avoisinant. La topographie n'était pas favorable à du stationnement enterré ou semi-enterré pour gérer techniquement les eaux pluviales, raison pour laquelle le règlement impose du stationnement perméable pour en limiter l'impact.

4) Sur la conformité réglementaire du projet, des précisions sont sollicitées sur les ambitions en termes de qualité environnementale et architecturale et sur l'outil de protection de l'espace vert. La DDT s'interroge également sur l'opportunité de conserver dans le dossier de déclaration de projet l'étude préalable agricole puisque la procédure du cas par cas ne l'y soumet pas et que la CDPENAF ne souhaite pas s'auto-saisir du dossier.

La Commune de Saint-Orens de Gameville a répondu de la manière suivante :

Les ambitions en termes de qualité environnementale et architecturale seront prises en compte dans le cadre du permis de construire. Il est proposé d'instaurer un Espace Vert protégé (EVP) afin de permettre la réalisation de petits aménagements. L'étude préalable agricole sera retirée du dossier.

5) Enfin, quelques erreurs matérielles ont été relevées, notamment sur l'identification des parcelles du projet et sur la consommation réelle d'ENAF induite par le projet (1,85 ha au lieu de 1,13 ha).

La Commune de Saint-Orens de Gameville a répondu de la manière suivante :

Le projet est bien localisé uniquement sur la parcelle CD52. L'étude préalable agricole portait sur un périmètre élargi afin de bien prendre en compte les enjeux du secteur. La parcelle concernée par le projet représente 18 524 m² ce qui correspond à environ 1,85 ha.

A ces 1,85 ha il faut soustraire 0,72 ha concernés par la future zone naturelle. Ainsi la surface de consommation d'ENAF est bien évaluée à 1,13 ha.

- **Toulouse Métropole** a émis un avis favorable soulignant la bonne prise en compte des observations faites lors de la 1ère réunion d'examen conjoint, à savoir la demande d'une meilleure lisibilité du dossier de déclaration de projet et le changement de zone passant de la zone économique UE à la zone d'équipement UD puisque le projet de CFA a une vocation d'équipement.

- **Le Syndicat Mixte d'Études de l'Agglomération Toulousaine (SMEAT)**, présent lors de la 1ère réunion d'examen conjoint, puis par courrier en date du 9 mars 2023, a émis un avis favorable avec une observation soulignant que la réorganisation et les compléments au dossier fourni permettent davantage de clarté, Le SMEAT relève également la modification de zonage de UE en UD.

Certaines Personnes Publiques n'ayant pu être présentes aux deux réunions d'examen conjoint ont adressé leur avis et observations par courrier :

- **La Chambre de Métiers et de l'Artisanat**, par courrier en date du 6 janvier 2023, a émis un avis favorable sans observation.

- **Tisséo**, par courrier en date du 19 janvier 2023, a émis un avis favorable avec une observation portant sur l'importance des cheminements piétons, afin que ceux-ci soient réalisés en recherchant le maximum de confort pour les usagers et la plus courte distance pour rejoindre le réseau.

La Commune de Saint-Orens de Gameville a répondu de la manière suivante :

La collectivité a pour objectif de relier le site du projet au réseau Tisséo. Ainsi, des liaisons douces seront mises en place sur le site du projet, en cohérence avec les futurs aménagements. Le maillage du réseau piétonnier/cyclable permettra aux étudiants d'avoir accès aux différents services et commerces présents sur la commune.

- **La Commune de Labège**, par courrier en date du 24 janvier 2023, a émis un avis favorable sans observation.

- **La Chambre d'Agriculture**, par courrier en date du 25 janvier 2023, indique qu'elle ne peut émettre un avis favorable, avec deux observations, à savoir : l'étude de densification, qui ne semble porter que sur les zones U du PLU, intègre les zones AU existantes notamment à proximité du lycée ; et la consommation de 0,75 ha de terres agricoles qui paraît excessive et le passage d'une zone agricole en zone naturelle qui semble peu adapté. La chambre d'agriculture souhaite l'implantation du projet sur un site non classé en zone agricole.

La Commune de Saint-Orens de Gameville a répondu de la manière suivante :

L'étude de densification comprend les zones AU existantes. Le projet a été étudié de façon à réduire au maximum sa consommation d'espace tout en proposant un aménagement à la fois qualitatif pour les futurs occupants mais aussi pour le développement et la préservation de la faune et flore au vu des contraintes existantes sur le secteur. Pour cela, l'implantation des bâtiments permettra la création d'espaces verts de pleine terre à proximité immédiate tout en préservant et renforçant des grands espaces naturels pour le maintien et le développement du corridor écologique. Dans cette optique, la zone agricole doit être transformée pour partie en zone naturelle afin de garantir le rôle écologique de ce corridor.

- **La Chambre de Commerce et d'Industrie**, par courrier en date du 30 janvier 2023, a émis un avis favorable sans observation.

IV – L'AVIS DE L'AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Par décision du 28 octobre 2022, la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Occitanie (MRAe) a émis un avis favorable à une dispense d'évaluation environnementale pour la mise en compatibilité du document d'urbanisme par déclaration de projet pour la construction d'un CFA et d'une résidence étudiante.

V – L'ENQUÊTE PUBLIQUE S'EST DÉROULÉE DU 2 NOVEMBRE 2023 AU 20 NOVEMBRE 2023

L'intérêt général du projet de CFA et la mise en compatibilité du document d'urbanisme, ont fait l'objet d'une enquête publique dirigée par M. BARTHOLOMOT, commissaire-enquêteur, du 2 novembre 2023 au 20 novembre 2023 inclus. Le siège de l'enquête était situé à la mairie de Saint-Orens de Gameville mais le lieu d'enquête était le Centre technique Municipal, 10 avenue du Négoce à Saint-Orens de Gameville.

L'information du public a été assurée par voie de presse (journal local et publications réglementaires), par affichage au siège de l'enquête, à la mairie principale de la commune de Saint-Orens et sur l'espace public devant l'emprise du futur site, et par voie électronique sur le site internet de la commune.

Le dossier était disponible au format papier sur le lieu de l'enquête publique, et par voie électronique sur le site internet de la commune et de la Préfecture.

Le public pouvait s'exprimer sur le registre tenu à disposition au lieu de l'enquête publique, ou par voie électronique sur le site de la préfecture ou par mail à l'adresse créée à cette occasion epalbiges@mairie-saint-orens.fr.

Trois permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur au cours desquelles neuf visites par sept personnes différentes ont été effectuées.

Le dossier d'enquête publique était composé :

- des pièces administratives issues de la procédure (délibérations, avis MRAe, justificatifs de publications légales...),
- un additif au rapport de présentation du PLU contenant la présentation du projet dans sa totalité,
- un extrait du règlement écrit modifié,
- un extrait du règlement graphique modifié,
- des annexes présentant notamment le bilan de concertation et l'étude de densification.

Le commissaire-enquêteur a dénombré 34 contributions dont 2 doublons et 28 déposants distincts : 16 favorables, 14 défavorables, 1 demande d'explications et 1 proposition d'aménagement. En sus, il a été fait 2 demandes de production de l'étude de densification.

Le commissaire-enquêteur a remis son procès verbal de synthèse tenant compte de ces observations et des interrogations des PPA le 28 novembre 2023. La réponse au procès-verbal de synthèse a été transmise par la commune de Saint-Orens de Gameville le 13 décembre 2023.

VI – LE COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR, DANS SES CONCLUSIONS REÇUES LE 20 DÉCEMBRE 2023, A ÉMIS UN AVIS FAVORABLE AU DOSSIER SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE, AVEC UNE RÉSERVE ET UNE RECOMMANDATION SUR LA DÉCLARATION DE PROJET ET DEUX RÉSERVES SUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE TOULOUSE MÉTROPOLÉ, COMMUNE DE SAINT-ORENS DE GAMEVILLE

Le commissaire-enquêteur souligne que l'enquête publique « s'est déroulée dans de bonnes conditions et a permis de recueillir un nombre important d'observations pour un projet de ce type grâce à une publicité adaptée sur divers supports ». Il indique toutefois que le dossier de présentation présente « des faiblesses » et que « l'absence dans le dossier initial de l'étude de densification » n'a été que tardivement comblée.

La Commune de Saint-Orens de Gameville souhaite souligner que cette étude, non imposée par les textes, ne représente pas une pièce obligatoire au dossier.

Concernant l'environnement du projet, le commissaire-enquêteur indique que les conditions de sa réalisation devraient permettre d'en réduire l'impact écologique. Enfin, il indique que l'urgence des délais de réalisation, notamment pour le CFA, ne permettait pas au projet de

rechercher de solution alternative quant au choix de sa localisation. Il convient que la réalisation du projet revête un caractère d'intérêt général pour la partie enseignement supérieur et logements étudiants sociaux.

1) Sur la déclaration de projet :

- Réserve:

Le projet est subordonné au maintien d'une desserte par Tisséo vers le campus de Rangueil offrant aux résidents un niveau de proximité et de service équivalent à celui de la ligne 78.

La Commune de Saint-Orens de Gameville répond de la manière suivante :

La commune souhaite indiquer que la compétence déplacement n'est pas attribuée aux communes mais à Tisséo, seul décisionnaire en la matière. Toutefois, comme indiqué dans le dossier et les réponses apportées au commissaire-enquêteur (confirmées par le courrier de Tisséo en date du 13 février 2024), la liaison entre le site choisi et le campus Rangueil sera maintenu par Tisséo après suppression de la ligne 78. Celle-ci sera compensée par la création du Linéo 7, offrant un cadencement optimisé et la modification de la ligne 109 existante. Le cadencement de cette dernière sera renforcé avec l'arrivée très prochaine des lignes C (prévue en 2028) et B (prévue en 2027) sur Labège, qu'elle desservira. Un service équivalent, voire optimisé, en termes de qualité et de proximité sera donc disponible pour les futurs étudiants dès la mise en fonctionnement de la résidence.

- Recommandation :

Réaliser une étude d'implantation dans l'axe compris entre le campus Rangueil et le lycée Saint-Orens de Gameville pour la résidence étudiante.

La Commune de Saint-Orens de Gameville répond de la manière suivante :

La commune n'ayant pas compétence à aménager les espaces situés hors de ses limites, l'étude de densification a été réalisée dans ses limites géographiques.

2) Sur la mise en compatibilité de document d'urbanisme :

- Réserves :

- Prévoir des possibilités d'extension des places de stationnement pour les véhicules à moteur.
- Renforcer les contraintes écologiques dans le règlement de la sous-zone UDb.

La Commune de Saint-Orens de Gameville apporte les précisions suivantes :

- Il est proposé de modifier la règle du sous-secteur permettant d'augmenter son emprise au sol à 50% si cela est nécessaire pour la réalisation d'un parking silo.
- Un complément dans le règlement sera apporté. Pour les constructions, devra être prévue la mise en place d'un système optimisant la performance énergétique (production d'énergie renouvelable ou de préservation de l'énergie) en sus de la réglementation RE 2020. Pour la préservation de la faune, il sera demandé de créer un espace favorisant l'habitat d'une espèce animale et/ou prévoir un système facilitant le déplacement de la petite faune. Pour la flore, l'obligation de plantation d'arbre à haute tige sera couplée de la création d'une deuxième strate lorsque cela est rendu possible.

En vertu de l'article R 153-16 du code de l'urbanisme, le dossier de mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, commune de Saint-Orens de Gameville, modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire-enquêteur ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint ont fait l'objet d'un avis favorable du Conseil Municipal de la commune de Saint-Orens de Gameville par délibération en date du 26 février 2024.

Le Conseil de la Métropole dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire-enquêteur pour approuver la mise en compatibilité du plan.

A ce titre, il est donc proposé d'approuver la mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, commune de Saint-Orens de Gameville, telle qu'annexée et modifiée de la manière suivante :

1. Additif au Rapport de présentation : retrait de l'étude préalable agricole et modification de la notice explicative tenant comptes des évolutions graphiques et réglementaires ci-dessous.
2. Document graphique du règlement : prise en compte du changement de référence au code de l'urbanisme pour la légende de l'Espace Vert Protégé (EVP) à instaurer.
3. Règlement écrit : modification de l'emprise au sol pour les projets de parking silo et renforcement des contraintes écologiques du secteur UDb.

Par ailleurs, l'article UD9 du dossier soumis à enquête publique nécessite de clarifier le champs d'application de la définition de l'emprise au sol en indiquant qu'elle s'applique au secteur Udb.

Décision

Le Conseil de la Métropole,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L153-54 à L153-59, R 153-16, R153-20, R153-21, R153-22,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Grande Agglomération Toulousaine révisé le 27 avril 2017 et mis en compatibilité le 28 juillet 2021,

Vu le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de Tisséo collectivité approuvé le 17 octobre 2012 suite à l'annulation du PDU approuvé le 7 février 2018,

Vu le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) adopté par délibérations du 28 juin 2018 et du 27 juin 2019,

Vu le Pacte Métropolitain pour l'Habitat adopté par délibération du 14 octobre 2021,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Saint-Orens de Gameville, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 27 juin 2013 et dont la 2ème révision a été approuvée par le Conseil de la Métropole en date du 22 juin 2023,

Vu l'avis de la MRAe en date du 28 octobre 2022 concernant le dossier de mise en compatibilité du PLU de Toulouse-Métropole, commune de Saint-Orens de Gameville, pour la réalisation d'un centre de formation et d'une résidence étudiante,

Vu l'arrêté préfectoral en date du 11 août 2023 portant ouverture de l'enquête publique relative à la déclaration de l'intérêt général du projet de création d'un centre de formation d'apprentis et d'une résidence étudiante et à la mise en compatibilité du PLU de Toulouse Métropole, commune de Saint-Orens de Gameville,

Vu le procès-verbal des deux réunions d'examen conjointes qui se sont tenues les 27 février 2023 et 27 mars 2023,

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur émettant un avis favorable, et transmis par le Préfet de la Haute Garonne le 26 décembre 2023,

Vu le dossier de mise en compatibilité du PLU, modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête tels que proposé par le Conseil Municipal de la Commune de Saint-Orens de Gameville en date du 26 février 2023 et transmis par le Préfet de la Haute Garonne le 28 février 2024.

Vu l'avis favorable de la Commission Urbanisme et Projets urbains du mardi 19 mars 2024,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré,

Décide :

Article 1

D'approuver le dossier de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Saint-Orens de Gameville tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 2

De procéder, en application des articles R.153-20 et R153-21 du code de l'urbanisme, à l'affichage de la présente délibération au siège de Toulouse Métropole situé 6, Rue René Leduc – BP 35821 – 31505 Toulouse Cedex 5, ainsi qu'en Mairie de Saint-Orens de Gameville, 46 avenue de Gameville, 31650 Saint-Orens de Gameville, pendant une durée minimale d'un mois, affichage qui fera l'objet d'une mention dans un journal diffusé dans le Département.

Article 3

De tenir à la disposition du public la présente délibération et le dossier de PLU de Toulouse-Métropole, commune de Saint-Orens de Gameville, mis en compatibilité au siège de Toulouse Métropole situé 6 rue René Leduc – BP 35821 – 31505 Toulouse cedex 5, Direction de l'Urbanisme, 4ème étage, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17 h.

Ces documents, ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur sont consultables au Centre Technique Municipal de Saint-Orens de Gameville (10 rue du négoce – 31650 Saint-Orens de Gameville) et en Préfecture de Haute-Garonne.

Le dossier de PLU de Toulouse Métropole, commune de Saint-Orens de Gameville, mis en compatibilité sera consultable sur le site internet de Toulouse Métropole.

Article 4

De préciser qu'en vertu de l'article L153-59 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage.

Article 5

D'indiquer que la publication de la présente délibération et du PLU mis en compatibilité s'effectue sur le portail national de l'urbanisme mentionné à l'article L.133-1 selon les modalités fixées par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.

Article 6

De préciser qu'en vertu de l'article 5 153-16 du code de l'urbanisme, la présente délibération sera notifiée à la commune de Saint-Orens de Gameville par Monsieur le préfet de la Haute-Garonne.

Article 7

D'autoriser Monsieur le Président de Toulouse Métropole à signer tous les actes afférents.

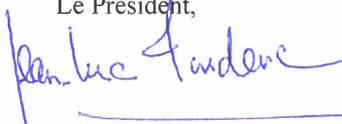
Résultat du vote :

Pour	116
Contre	0
Abstentions	17 (Mmes HONVAULT, MAGDO, HARDY, MAURIN, ROBY, CABANES, BLEUSE, BOUBIDI, BEC, MM. MAURICE, LE TEXIER, CUJIVES, DEHEURLES, EL ARCH, CHARTIER, KARMANN, PERE.)
Non participation au vote	0

Publié le : - 9 AVR. 2024

Reçu à la Préfecture le - 9 AVR. 2024

Ainsi fait et délibéré les jour, mois et an que dessus,
Au registre sont les signatures,
Pour extrait conforme,
Le Président,



Jean-Luc MOUDENC



DEL n° 27-48-2022**DATE DE CONVOCATION :**

23/03/2022

NOMBRE DE CONSEILLERS

Exercice : 33

Présents : 28

Votants : 33

L'an deux mille vingt-deux et le mardi vingt-neuf mars à 18 heures 30,
Le Conseil Municipal de la Commune de SAINT-ORENS DE GAMEVILLE légalement convoqué,
s'est réuni dans la salle du Conseil Municipal en séance publique avec retransmission sous la
présidence de Madame Dominique FAURE, Maire.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

GODFROY – FABRE-CANDEBAT – JOP – CROUZEILLES – KOUNOUGOUS – LASSUS PIGAT –
LOURME – MESTRE – DUPRESSOIRE – TABURIAU – PUIS – VALERA – AUDOUBERT –
FERNANDEZ – TEXIER – ARCARI – CLÉMENT – AUSSÉNAC – UBEDA – EL MARZOUKI – JACQUEL –
DELPIT – LUMEAU – PRECEPTIS – VERGNAUD – MOREAU – LECLERC – ARADJ

Formant la majorité des membres en exercice.

Étaient absents Mesdames et Messieurs :

HARRAT – RENVAZÉ – ANDRIEU – RAIMBAULT – ARTERO

Pouvoirs :

Monsieur HARRAT	à	Monsieur ARCARI
Monsieur RENVAZÉ	à	Madame le Maire
Monsieur ANDRIEU	à	Monsieur PUIS
Madame RAIMBAULT	à	Monsieur UBEDA
Monsieur ARTERO	à	Madame ARADJ

OBJET : Procédure de la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du P.L.U. pour le
secteur Albigès

Résultat du vote :

- Pour : 26
- Contre : 5
- Abstention : 2

PROCEDURE DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU POUR LE SECTEUR ALBIGES

Exposé

Madame le Maire expose à l'assemblée que le secteur Albigès, situé aux portes de Toulouse dans la continuité immédiate du quartier Catala, à proximité de la zone commerciale principale de la commune et desservie par les transports en communs, représente un endroit idéal pour le développement foncier.

Pour ces raisons, une Orientation d'Aménagement Programmé (OAP Albigès) a été réalisée lors de la création du PLUi-H rendant constructibles les terrains compris dans son périmètre. Celle-ci y prévoyait notamment la construction d'un CFA avec une résidence étudiante. Toutefois, avant aboutissement de ce projet, par jugement du 30 mars et confirmant ses effets dans le temps le 20 avril 2021, le tribunal administratif a annulé le PLUi-H, faisant revenir en application l'ancien PLU. Cette décision a notamment eu pour conséquence le reclassant des parcelles concernées par cet aménagement foncier en zone A, les rendant inconstructibles.

Au vu de l'investissement déjà pris par le porteur de projet (acquisition du terrain, obtention d'une autorisation d'urbanisme pour l'aménagement du terrain, ...) et de l'intérêt général que représente ce projet, la commune, après approbation de Toulouse Métropole a décidé de mettre en œuvre une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU. Cette procédure permettra de remettre en zone constructible les parcelles uniquement nécessaires à l'implantation du projet.

Si tel est votre avis, vous voudrez bien prendre acte du lancement et de la conduite de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, et de la tenue du débat s'y afférant.

Délibération

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-16 qui régit les procédures de déclaration de projet menée par une collectivité non compétente en matière de PLU autre que l'Etat ou qu'un établissement public de l'Etat, L153-54 et suivants et L300-6 relatifs à la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu le code de l'environnement,

Vu la décision de la cour d'appel de Bordeaux en date du 16 février 2022 confirmant les jugements du tribunal administratif du 30 mars 2021 et du 20 mai 2021 ordonnant l'annulation du PLUi-H,

Vu le Plan Local de l'Urbanisme de Toulouse Métropole, Commune de Saint-Orens de Gameville, approuvé le 30 mars 2005, révisé le 27 juin 2013, modifié le 14 avril 2016 et mis à jour le 1^{er} août 2016,

Vu l'avis de la Commission permanente « Aménagement Urbain » du 22 mars 2022,

Considérant que le projet de CFA et de résidence étudiante prévu sur le secteur Albigès route de Cayras à Saint-Orens revêt d'un caractère d'intérêt général en ce qu'il représente,

Considérant que ce projet a déjà fait l'objet d'autorisations d'urbanisme en date du 22 décembre 2020 et du 20 avril 2021,

Considérant que l'annulation du PLUi-H ne permet plus de pourvoir à l'implantation du terrain est redevenu inconstructible,

Accusé de réception en préfecture
031-213105067-20220329-27-48-2022-DE
N° de dossier : 2022-03-29-27-48-2022-DE
Date de réception préfecture : 31/03/2022

Considérant que le projet comportant l'engagement de nouveaux acteurs, il a été décidé et soumis à l'approbation de Toulouse Métropole de porter une procédure de déclaration de projet,
Considérant que ce projet nécessite une mise en compatibilité du PLU pour faire évoluer le zonage A sur l'emprise du projet en zone U,
Considérant que la procédure sera conduite par la ville et approuvée ensuite par Toulouse Métropole, compétent en matière de PLU,

Après en avoir débattu, le Conseil Municipal

DECIDE

ARTICLE 1

De prendre acte du lancement et de la conduite de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU, et de la tenue du débat s'y afférant.

ARTICLE 2

De charger Madame le Maire de l'exécution de la présente délibération et en règle générale de tous les actes nécessaires à sa mise en œuvre.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.

Madame le Maire de Saint-Orens,

Dominique FAURE



Pour copie conforme, fait à Saint-Orens de Gameville le : 29/03/2022

Acte rendu exécutoire après transmission en préfecture le :

Affichage, publication ou notification le :

Accusé de réception en préfecture
031-213105067-20220329-27-48-2022-DE
Date de télétransmission : 31/03/2022
Date de réception préfecture : 31/03/2022



Mission régionale d'autorité environnementale
OCCITANIE

Inspection générale de l'environnement
et du développement durable

**Décision de dispense d'évaluation environnementale,
après examen au cas par cas
en application de l'article R. 104-28 du code de l'urbanisme,
sur le Mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet
pour la construction d'une résidence étudiante à ST ORENS DE
GAMEVILLE (31)**

N°Saisine : 2022-010939
N°MRAe : 2022DKO251

La mission régionale d'Autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe), en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application de l'article R. 122-6 du code de l'environnement,

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L. 104-1 à L. 104-8 et R. 104-1 à R. 104-32 ;

Vu le décret n°2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu les arrêtés ministériels du 11 août 2020, 21 septembre 2020, 23 novembre 2021, 24 décembre 2021, 24 mars 2022 et 28 septembre 2022 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) ;

Vu le règlement intérieur de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie adopté le 29 septembre 2022, et notamment son article 8 ;

Vu la décision de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Occitanie en date du 07 janvier 2022, portant délégation pour prendre les décisions faisant suite à une demande de cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas relative au dossier suivant :

- **n° 2022-010939 ;**
- **Mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet pour la construction d'une résidence étudiante à ST ORENS DE GAMEVILLE (31) ;**
- **déposée par Commune de Saint Orens de Gameville;**
- **reçue le 30 août 2022 ;**

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 30/08/2022 et la réponse en date du 26/09/2022 ;

Vu la consultation de la direction départementale des territoires du département de la Haute-Garonne en date du 30/08/2022 et la réponse en date du 15/09/2022 ;

Considérant que la commune de Saint-Orens-de-Gameville d'une superficie de 1300 hectares (ha), d'une population de 12696 habitants et d'une augmentation de 1,67 % par an pour la période 2013-2019 (source INSEE 2019) procède à la mise en compatibilité de son PLU par déclaration de projet en vue de permettre la réalisation d'une résidence étudiante de 90 logements, et d'un centre de formation des apprentis (CFA) ; considérant que l'évolution du PLU consiste à soustraire 1,84 ha située en zone Agricole (A) dont 1,1 ha reclassé en zone Urbaine consacrée à des équipements publics (UEc) et le reste en zone Naturelle (N)

Considérant la localisation du projet d'urbanisation :

- en dehors des zones répertoriées à enjeux écologiques ou paysagers ;
- sur une prairie améliorée ne présentant a priori pas d'intérêt écologique, bordée dans sa partie sud par des espèces exotiques envahissantes identifiées par un diagnostic écologique présenté dans le dossier ;
- dans un « secteur de développement urbain à moyen et long terme » identifié par le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) ;

Considérant que le projet d'aménagement entend préserver un corridor écologique, dit « milieu ouvert de plaine », identifié au sud de la zone avec la création d'une zone tampon et son classement en zone N ;

Considérant que l'emprise au sol est limitée à 40 % dans la zone UEc contre de 60 % en zone UE ;

Considérant que le projet d'aménagement prend en considération la gestion des eaux pluviales et prévoit la réalisation d'un bassin de rétention au sud du site d'étude ;

Considérant que les impacts potentiels du plan sont réduits par la superficie mesurée concernée par le changement de destination et sa localisation en continuité immédiate d'une zone déjà urbanisée ;

Considérant en conclusion qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet n'est pas susceptible d'entraîner des impacts notables sur l'environnement ;

Décide

Article 1^{er}

Le projet de Mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet pour la construction d'une résidence étudiante à ST ORENS DE GAMEVILLE (31), objet de la demande n°2022-010939, n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr.

Fait à Toulouse, le 28 octobre 2022

Pour la Mission Régionale d'Autorité environnementale,
par délégation



Georges DESCLAUX
Membre de la MRAe

Voies et délais de recours contre une décision dispensant la réalisation d'une évaluation environnementale

Recours gracieux : (Formé dans le délai de deux mois suivant la mise en ligne de la décision)

par courrier adressé à :

La présidente de la MRAe Occitanie

DREAL Occitanie

Direction énergie connaissance - Département Autorité environnementale

1 rue de la Cité administrative Bât G

CS 80 002 - 31 074 Toulouse Cedex 9

Conformément à l'avis du Conseil d'État n°395 916 du 06 avril 2016, une décision de dispense d'évaluation environnementale d'un plan, schéma, programme ou autre document de planification n'est pas un acte faisant grief susceptible d'être déféré au juge de l'excès de pouvoir. Elle peut en revanche être contestée à l'occasion de l'exercice d'un recours contre la décision approuvant le plan, schéma, programme ou autre document de planification.



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Préfecture
Direction de la citoyenneté
et de la légalité**

Arrêté préfectoral du 11 AOUT 2023

portant ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'intérêt général du projet de création d'un centre de formation d'apprentis et d'une résidence étudiante, en vue de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Orens-de-Gameville.

Le préfet de la région Occitanie,
Préfet de la Haute-Garonne,
Officier de la Légion d'honneur,
Commandeur de l'ordre national du Mérite,

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.300-6, L.153-49 à 59 et R.153-16 ;

Vu le décret du 11 janvier 2023 nommant Monsieur Pierre-André DURAND, préfet hors classe, préfet de la région Occitanie, préfet de la Haute-Garonne ;

Vu le plan local d'urbanisme applicable à la commune de Saint-Orens-de-Gameville ;

Vu la délibération n°23-55-2023 de la commune de Saint-Orens-de-Gameville du 28 mars 2023 décidant d'initier, en application de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, la procédure de déclaration d'intérêt général du projet de création d'un centre de formation d'apprentis et d'une résidence étudiante, sur le territoire de la commune de Saint-Orens-de-Gameville, en vue de la mise en compatibilité du document d'urbanisme applicable à la commune ;

Vu la décision du 28 octobre 2022 de l'autorité environnementale dispensant la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Orens-de-Gameville d'une évaluation environnementale en application de l'article R.104-4 du code de l'urbanisme, jointe au dossier d'enquête ;

Vu le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint, tenue le 31 mars 2023 conformément aux articles L.132-7, L.132-9 et L.153-52 du code de l'urbanisme et le mémoire en réponse établi par la commune de Saint-Orens-de-Gameville, joints au dossier d'enquête ;

Vu la lettre du maire de Saint-Orens-de-Gameville, en date du 14 avril 2023, sollicitant l'ouverture de l'enquête publique préalable à la déclaration d'intérêt général, au titre de l'article L.300-6 du code de l'urbanisme, du projet de mise en compatibilité du document d'urbanisme applicable à la commune de Saint-Orens-de-Gameville ;

Vu la décision de la présidente du tribunal administratif de Toulouse n° 23000090/31 du 21 juin 2023, désignant le commissaire enquêteur et le commissaire enquêteur suppléant, chargés de conduire l'enquête publique préalable à la déclaration d'intérêt général du projet de création d'un centre de formation d'apprentis et d'une résidence étudiante, en vue de la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Orens-de-Gameville ;

Vu le dossier d'enquête ;

Considérant que la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme applicable à la commune de Saint-Orens-de-Gameville doit faire l'objet d'une enquête publique, en application des dispositions des articles, L.153-55 et L.300-6 du code de l'urbanisme ainsi que L. et R.123-1 et suivants du code de l'environnement ;

Considérant que les modalités de l'enquête ont été arrêtées en concertation avec le commissaire enquêteur ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de la Haute-Garonne,

Arrête :

Art.1^{er} : Description et objet de l'enquête

Le projet porte sur l'implantation d'un centre de formation pour adultes (CFA) dans le domaine de la propreté et d'une résidence étudiante, répondant notamment aux besoins de ce CFA.

Le centre de formation d'apprentis, situé actuellement à Montaudran, doit se transformer et s'agrandir pour proposer aux étudiants d'évoluer dans un environnement propice, répondre aux demandes d'inscriptions en hausse et proposer un parcours complet de formation, du niveau de qualification au Bac+3, puis Bac+5, à l'horizon 2025-2026. Il s'agit du seul organisme de formation par apprentissage dédié aux métiers de l'hygiène en Occitanie, offrant la possibilité aux entreprises du secteur, mais aussi aux établissements de santé de répondre à leurs besoins de main d'œuvre formée et faciliter la progression sociale de leurs propres salariés. La résidence étudiante sera composée de 90 logements prioritairement mis à disposition des étudiants du CFA.

L'emplacement envisagé pour cette construction est une parcelle d'environ 1,85 hectare, située à proximité immédiate du quartier du Catala et ayant une vocation agricole. Celle-ci sera partagée entre le centre de formation, pour une superficie de 8 617 m², et les résidences étudiantes, sur 4 623 m². Une nouvelle zone naturelle sera mise en place sur les espaces non bâtis de la parcelle, représentant un total d'environ 7 200 m².

La réalisation de ce projet n'étant pas compatible avec le document d'urbanisme applicable à la commune de Saint-Orens-de-Gameville, la collectivité souhaite procéder à sa mise en compatibilité par

une déclaration de projet, la déclaration d'utilité publique n'étant pas requise, en application des articles L. 153-54 à 59 et L. 300-6 du code de l'urbanisme.

La présente enquête publique a pour objet :

- la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Orens-de-Gameville ;
- l'intérêt général, par déclaration de projet, de la création d'un centre de formation d'apprentis et d'une résidence étudiante, sur la commune de Saint-Orens-de-Gameville.

Art. 2. : Autorité responsable du projet

Ce projet est conduit par la commune de Saint-Orens-de-Gameville.

Les informations relatives au projet soumis à enquête peuvent être demandées auprès de la mairie de Saint-Orens-de-Gameville - 46 avenue de Gameville- 31650 Saint-Orens-de-Gameville (courriel : urba@mairie-saint-orens.fr).

Art. 3. : Autorité organisatrice de l'enquête publique

Le préfet de la Haute-Garonne est chargé de l'organisation de la présente enquête publique.

Art. 4. : Décision de dispense d'évaluation environnementale de l'autorité environnementale

La décision de l'autorité environnementale est insérée dans le dossier d'enquête unique et publiée sur le site internet des services de l'État en Haute-Garonne à l'adresse suivante :

www.haute-garonne.gouv.fr --> Publications --> Déclarations d'intention, enquêtes publiques et avis de l'autorité environnementale --> Déclaration d'utilité publique d'opérations d'aménagement et infrastructures de transport --> Enquêtes publiques en cours ou programmées --> Mise en compatibilité du PLU applicable à la commune de Saint-Orens-de-Gameville.

Art. 5. : Durée de l'enquête

L'enquête se déroulera du 2 novembre 2023 à 9 h au 20 novembre 2023 à 17 h.

Par décision motivée, le commissaire enquêteur pourra, après information du préfet, prolonger celle-ci pour une durée maximale de 15 jours et dans les conditions fixées par l'article L.123-19 du code de l'environnement.

Art. 6. : Lieu et siège de l'enquête

L'enquête est ouverte sur le territoire de la commune de Saint-Orens-de-Gameville.

La mairie de Saint-Orens-de-Gameville, sise 46 avenue de Gameville, 31650 Saint-Orens-de-Gameville, est désignée comme siège de l'enquête.

Le centre technique municipal de la mairie de Saint-Orens-de-Gameville, sise 10 avenue du négoce - 31650 Saint-Orens-de-Gameville est désigné comme lieu d'enquête.

Art. 7. : Identité du commissaire enquêteur désigné par le tribunal administratif de Toulouse

Monsieur Christian Bartholomot, ingénieur civil des mines et télécommunications à la retraite, a été désigné, par décision du tribunal administratif de Toulouse du 21 juin 2023, pour exercer les fonctions de commissaire enquêteur.

Monsieur Yves Jacops, retraité, a été désigné, par cette même décision, en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Art. 8 : Ouverture des registres d'enquête

Préalablement à l'ouverture de l'enquête, les registres d'enquête unique seront ouverts, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur.

Art. 9. : Lieux, jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête

Pendant toute la durée de l'enquête, le dossier d'enquête, qui comporte notamment le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint de la proposition de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et le mémoire en réponse établi par la commune de Saint-Orens-de-Gameville, restera déposé sur support papier et mis à la disposition du public

- **Dans les administrations suivantes** : au centre technique municipal de la mairie de Saint-Orens-de-Gameville, dont l'adresse est indiquée à l'article 6 ci-dessus, aux jours et heures habituels d'ouverture au public. Une version électronique du dossier y sera, par ailleurs, mise gratuitement à la disposition du public depuis un poste informatique en libre accès.

- **Sur le site internet** : www.haute-garonne.gouv.fr --> Publications --> Déclarations d'intention, enquêtes publiques et avis de l'autorité environnementale --> Déclaration d'utilité publique d'opérations d'aménagement et infrastructures de transport --> Enquêtes publiques en cours ou programmées --> Mise en compatibilité du PLU applicable à la commune de Saint-Orens-de-Gameville.

Toute personne pourra, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique, dès publication de l'avis d'ouverture d'enquête et pendant la durée de celle-ci, auprès de la commune de Saint-Orens-de-Gameville, dont l'adresse est indiquée à l'article 2 ci-dessus.

Art. 10. : Modalités selon lesquelles le public pourra présenter ses observations et propositions

Seules les observations et propositions parvenues pendant la durée de l'enquête seront prises en compte.

Le public pourra :

- **Consigner ses observations et propositions sur le registre papier déposé au centre technique municipal de la mairie de Saint-Orens-de-Gameville.**

Pendant toute la durée de l'enquête, le public pourra consigner ses observations et propositions sur le registre d'enquête sur support papier ouvert à cet effet au lieu précisé à l'article 9 ci-dessus.

- **Consigner ses observations et propositions sur le registre dématérialisé mis à disposition à l'adresse suivante :**

Sur le site internet des services de l'État en Haute-Garonne, dont le chemin est précisé à l'article 9 ci-dessus et en cliquant sur le lien : « Déposer une observation ».

- **S'adresser par courrier postal ou électronique au commissaire enquêteur**

– Au siège de l'enquête publique, à l'adresse suivante : Mairie de Saint-Orens-de-Gameville, 46 avenue de Gameville - 31650 Saint-Orens-de-Gameville en inscrivant sur l'enveloppe la mention suivante « Enquête publique sur la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme applicable à la commune de Saint-Orens-de-Gameville / À l'attention de Monsieur Christian Bartholomot, commissaire enquêteur ». Ne seront pris en compte que les courriers reçus au siège de l'enquête pendant la durée de l'enquête, le cachet de réception à la mairie de Saint-Orens-de-Gameville faisant foi.

– Par voie électronique à l'adresse de messagerie électronique suivante : epalbiges@mairie-saint-orens.fr.

Les observations et propositions du public formulées sur les registres papier, par courrier électronique et par voie postale seront annexées, au fur et à mesure et consultables sur le site internet des services de l'État en Haute-Garonne, en cliquant sur le lien suivant : www.haute-garonne.gouv.fr --> **Publications --> Déclarations d'intention, enquêtes publiques et avis de l'autorité environnementale --> Déclaration d'utilité publique d'opérations d'aménagement et infrastructures de transport --> Enquêtes publiques en cours ou programmées --> Mise en compatibilité du PLU applicable à la commune de Saint-Orens-de-Gameville.**

- **Rencontrer le commissaire enquêteur**

Le public peut rencontrer le commissaire enquêteur lors de ses permanences, qui auront lieu aux jours et heures suivants, au lieu dont l'adresse est précisée à l'article 6 :

Lieu de permanence	Permanence 1	Permanence 2	Permanence 3
Centre technique municipal de la mairie de Saint-Orens-de-Gameville	Le 6 novembre 2023 de 9 h à 12 h	Le 15 novembre 2023 de 14 h à 17 h	Le 20 novembre 2023 de 14 h à 17 h

Art. 11. : Publicité de l'enquête

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de cette consultation sera publié, à la diligence du préfet, aux frais de la commune de Saint-Orens-de-Gameville, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département.

Quinze jours avant le début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, cet avis sera également publié, par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé, dans les lieux habituels prévus à cet effet de l'administration désignée à l'article 9 ci-dessus.

Cette formalité sera accomplie par les autorités administratives concernées et justifiée par un certificat produit à l'issue de l'enquête.

En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée et sauf impossibilité matérielle justifiée, il sera procédé, par les soins de la commune de Saint-Orens-de-Gameville, à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du présent projet.

Ces affiches doivent être conformes aux caractéristiques et dimensions fixées par l'arrêté ministériel du 9 septembre 2021 et être visibles et lisibles depuis les voies publiques.

Enfin, l'avis d'ouverture d'enquête sera publié sur le site internet suivant : **www.haute-garonne.gouv.fr --> Publications --> Déclarations d'intention, enquêtes publiques et avis de l'autorité environnementale --> Déclaration d'utilité publique d'opérations d'aménagement et infrastructures de transport --> Enquêtes publiques en cours ou programmées --> Mise en compatibilité du PLU applicable à la commune de Saint-Orens-de-Gameville.**

Art. 12. : Clôture de l'enquête

À l'expiration de l'enquête prévue à l'article 5, les registres d'enquête seront transmis sans délai au commissaire enquêteur pour être clos par lui.

Dès réception des registres et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, l'autorité responsable du projet et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. la commune de Saint-Orens-de-Gameville disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Art. 13. : Élaboration et remise du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur

À l'issue de l'enquête, le commissaire enquêteur établira un rapport relatant le déroulement de l'enquête et examinant les observations recueillies.

Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.

Dans un document séparé, le commissaire enquêteur consignera ses conclusions motivées sur chacun des objets de l'enquête, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables.

Dans le délai de trente jours à compter de la clôture de l'enquête, sauf éventuelle prorogation, le commissaire enquêteur transmettra au préfet de la Haute-Garonne l'exemplaire du dossier d'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné des registres et pièces annexées ainsi que le rapport et les conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions à la présidente du tribunal administratif.

Art. 14. : Durée et lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur restera déposée, pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête, à la préfecture de la Haute-Garonne et à la mairie de Saint-Orens-de-Gameville, où le public pourra en prendre connaissance.

Enfin, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur pourront être consultés sur le site internet : **www.haute-garonne.gouv.fr --> Publications --> Déclarations d'intention, enquêtes publiques et avis de l'autorité environnementale --> Déclaration d'utilité publique d'opérations d'aménagement et infrastructures de transport --> Enquêtes publiques achevées --> Mise en compatibilité du PLU applicable à la commune de Saint-Orens-de-Gameville.**

Art. 15. : Décisions susceptibles d'être adoptées à l'issue de l'enquête

A l'issue de l'enquête, le préfet de la Haute-Garonne adressera le dossier, les registres d'enquête, le rapport, le procès-verbal et les conclusions motivées du commissaire enquêteur à la commune de Saint-Orens-de-Gameville.

La commune de Saint-Orens-de-Gameville transmettra le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme applicable à la commune, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint à Toulouse Métropole, dont le conseil communautaire disposera d'un délai de deux mois pour approuver la mise en compatibilité précitée.

En l'absence de délibération dans ce délai ou en cas de refus explicite de mise en compatibilité, il reviendra au préfet de la région Occitanie, préfet de la Haute-Garonne, de se prononcer sur l'approbation de la mise en compatibilité du document d'urbanisme précité et de notifier sa décision au maire de Saint-Orens-de-Gameville dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

Enfin, le conseil municipal de Saint-Orens-de-Gameville se prononcera, par déclaration de projet, régie par l'article L 300-6 du code de l'urbanisme, sur l'intérêt général de l'opération.

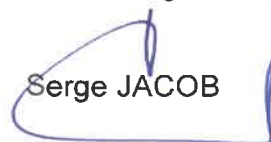
Art. 16. : Exécution du présent arrêté

- Le secrétaire général de la préfecture de la Haute-Garonne,
- Le maire de Saint-Orens-de-Gameville,
- le président de Toulouse Métropole,
- Le commissaire enquêteur,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Toulouse, le **11 AOÛT 2023**

Pour le préfet de la Haute-Garonne
et par délégation :
Le secrétaire général,


Serge JACOB

DEL n° 18-18-2024**NOMBRE DE CONSEILLERS**

Exercice : 33

Présents : 30

Votants : 32

L'an deux mille vingt-quatre et le lundi 26 février à 18 heures 30,
Le Conseil Municipal de la Commune de SAINT-ORENS DE GAMEVILLE légalement convoqué,
s'est réuni dans la salle du Conseil Municipal en séance publique avec retransmission sous la
présidence de Monsieur Serge JOP, Maire.

Étaient présents Mesdames et Messieurs :

GODFROY – KOUNOUGOUS – CROUZEILLES – LOURME – LASSUS PIGAT – DUPRESSOIRE –
MESTRE – PUIS – TABURIAU – VALERA – AUDOUBERT – FERNANDEZ – TEXIER – FAURE –
ARCARI – HARRAT – CLÉMENT – AUSSENAC – UBEDA – ANDRIEU – EL MARZOUKI – BOURDON –
LUMEAU – PRECEPTIS – VERGNAUD – MOREAU – LLORET – LECLERC – ARADJ – DOMENGE

Formant la majorité des membres en exercice.

Étaient absents Mesdames et Messieurs :

FABRE-CANDEBAT – RENVAZÉ – JACQUEL

Pouvoirs :

Monsieur RENVAZÉ	à	Monsieur HARRAT
Monsieur JACQUEL	à	Madame LASSUS PIGAT

Madame Sophie CLÉMENT a été élue secrétaire de séance.

OBJET : Approbation de la déclaration d'intérêt général du projet de création d'un centre de
formation d'apprentis et d'une résidence étudiante, en vue de la mise en compatibilité du PLU :
avis sur les réserves et recommandations du commissaire enquêteur

Résultat du vote :

- Pour : 25
- Contre : 6
- Abstention : 1

**APPROBATION DE LA DÉCLARATION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET DE
CRÉATION D'UN CENTRE DE FORMATION D'APPRENTIS ET D'UNE RÉSIDENCE
ÉTUDIANTE, EN VUE DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLAN LOCAL
D'URBANISME : AVIS SUR LES RÉSERVES ET RECOMMANDATION DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

Exposé

Le Maire rappelle à l'assemblée que par délibération en date du 29 mars 2022, le conseil municipal s'est prononcé favorablement à la tenue d'une procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour le secteur de l'Albige dans le but d'accueillir un centre de formation d'apprentis et une résidence étudiante.

1. Contexte et choix de la procédure

Depuis plusieurs années, il existe un développement important dans le secteur sud est de la métropole toulousaine : développement de la Liaison Multimodale Sud Est (LMSE) mise en fonctionnement en 2011, ouverture d'une clinique à Quint Fonsegrives en 2016, développement du quartier économique ENOVA à Labège, création d'un crématorium Avenue de Gameville sur Toulouse en 2022, commencement de l'aménagement du quartier mixte Malepère sur Toulouse visant à accueillir 6700 logements, 70 000 m² de locaux d'activités, 4 850 m² de commerces et 19 100 m² d'équipements publics sur une superficie de 113 ha.

En parallèle, la desserte du secteur Est toulousain sera renforcée par la création de la jonction Est dont la livraison est prévue pour 2028, l'extension de la ligne B du métro entre Ramonville Saint-Agne et Labège dont l'achèvement est prévu pour 2027, et l'arrivée de la 3^{ème} ligne de métro reliant Colomiers à Labège en 2028.

Au vu de toutes ces évolutions passées et à venir, la commune de Saint-Orens de Gameville a réfléchi à développer le secteur Albige, situé aux portes de la ville de Toulouse. Depuis les années 2010, des études montrent que le développement du secteur est cohérent dans l'aménagement communal et intercommunal : la desserte par la voirie est facilitée d'une part par l'Avenue de Gameville, réaménagée en 2010-2011, reliant le quartier à Quint et dans le futur à la Jonction Est ; d'autre part de la RM2 s'ouvrant à toutes les directions. En termes de transports en commun, le site dispose d'une liaison directe avec le campus Rangueil, le pôle de liaison Malepère (accès au linéo 9 et aux lignes 80, 109 et 201) et au lycée de Saint-Orens par la ligne 78. Il est aussi relié au métro ligne B et au lycée par la ligne 83. Prochainement, la ligne 78 étant vouée à disparaître, le secteur sera desservi par la ligne 109 qui verra son trajet modifié allant de Castanet-Tolosan, passant par Labège et les futures lignes de métro B et C, et par Malepère (liaison L7/L9 et lignes 80, 109 et 201) jusque Quint (pôle santé et L1). A noter que le linéo 7 reprendra en grande partie le trajet de la ligne 78 amenant au campus Rangueil d'un côté et au lycée de Saint-Orens de l'autre. Au-delà de l'accès, ce site est à proximité immédiate de toutes les commodités dans un rayon inférieur à un kilomètre : centre commercial et son retail, pharmacies, médecin généraliste, boulangerie, poste, espaces sportifs, espaces naturels. Tous ces endroits sont facilement accessibles grâce à l'aménagement existant ou à venir d'un maillage de cheminements piétons/cycles.

Pour toutes ces raisons, une évolution réglementaire du secteur de l'Albige a été pour la 1^{ère} fois retranscrite dans le PLUi-H approuvé en 2019 afin d'en rendre une partie constructible.

Plusieurs autorisations d'urbanisme sont obtenues par les porteurs de projet pour commencer l'aménagement du secteur jusqu'à l'annulation du PLUi-H en 2021 par jugement. Cet événement est intervenu avant dépôt des permis de construire.

L'ensemble du projet porte sur la création d'un CFA qui viendra apporter une offre de formation unique sur la région Occitanie et une résidence étudiante en réponse au besoin croissant de logements sociaux dédiés aux étudiants et apprenants (alternants, apprentis...).

Le CFA INHNI Occitanie est le seul organisme de formation par apprentissage dédié aux métiers de l'hygiène et de la propreté industrielle. Les formations que l'on peut identifier sur le Territoire dans le même domaine d'activité, ne proposent pas de parcours par apprentissage ou à de rares exceptions. Pour répondre aux besoins en compétence dans le secteur de l'hygiène et de la propreté, l'INHNI est le seul CFA, et donc organisme de formation à dispenser des formations diplômantes qui vont du 1er niveau de qualification au Bac + 3. (CAP au Bachelor). A échéance de la rentrée 2026 ou 2027, le CFA prévoit d'ouvrir le niveau Bac+5 en proposant le Master par apprentissage. Cette offre permet aux entreprises du secteur, mais aussi aux établissements de santé (privés et publics) de répondre à leurs besoins en mains d'œuvre formées et de faciliter la progression sociale de leurs salariés en donnant accès à des postes de middle management puis de direction. En complément, le CFA propose des parcours préparatoires à l'apprentissage pour accueillir des jeunes qui souhaitent découvrir la diversité des métiers accessibles, mais aussi à les préparer à l'emploi pour lever d'éventuels freins à la signature d'un contrat (non-maitrise de la langue, pas/peu d'expérience dans le domaine etc.) En parallèle des parcours diplômants, l'INHNI déploie une offre qualifiante accessible tant par l'apprentissage que la professionnalisation. Ces formations de branche, inscrites au Répertoire National des Certifications Professionnelles, donnent la possibilité d'accéder à des parcours plus courts (Titres à Finalité Professionnelle et Certificats de Qualification Professionnelle) et permettent ainsi à des publics un peu plus éloignés de l'emploi d'accéder à une qualification professionnelle. Ces cursus sont eux aussi accessibles dès les premiers niveaux de qualifications et conduisent également à des formations de managers. L'offre de l'INHNI est donc unique par la diversité des parcours de formation proposées aux candidats, apprentis et entreprises et aura un rayonnement sur toute la région toulousaine. Son développement est en adéquation directe avec le plan de relance de l'apprentissage mis en œuvre par les politiques publiques et la dispense de formation post bac revêt un caractère d'intérêt général.

Le logement étudiant est un réel enjeu de société, dont les besoins ne cessent de se faire sentir plus lourdement d'année en année. Selon le portail d'annonces immobilières « Bien'ici », mi-2023, il y avait 29% d'offres en moins qu'en 2021. Et d'après le syndicat étudiant UNEF, le nombre de logements disponibles a augmenté de seulement 3.067 places depuis 2017. Les résidences universitaires ne sont disponibles que pour 6% des étudiants, ce qui est insuffisant pour répondre à la demande. Dans sa dernière enquête, le syndicat L'Union Etudiante estimait à 87 000 le nombre d'étudiants « ayant entamé leur année universitaire sans logement stable », beaucoup étant hébergés chez des proches, les plus précaires dormant dans leur voiture. Et il chiffrait à plus de 1,5 million le nombre d'étudiants « mal logés », en affirmant que « le danger est de s'y habituer ». Dans ce contexte, le gouvernement a annoncé le 16 novembre dernier, la volonté de créer de 35 000 nouveaux logements qui leur sont destinés d'ici à 2027. Les trois quarts devront être des résidences étudiantes sociales, le dernier quart correspondant à des loyers intermédiaires inférieurs aux loyers du parc privé, mais supérieurs aux loyers sociaux.

Accusé de réception en préfecture
03/12/2024 17:02:02
Date de télétransmission : 28/02/2024
Cher Monsieur le Maire de la commune de [Nom de la commune],
Conseil Municipal du 25/02/2024

Paul-Sabatier et tout le campus de Rangueil qui se trouve à 6km, ou encore aux étudiants allant au centre de Toulouse qui se situe à environ 30 min en transport en commun.

Afin de permettre à tous les étudiant de bénéficier de cette résidence étudiante, tous les logements seront sociaux permettant de proposer des loyers abordables. La résidence étudiante, complémentaire du projet de CFA, trouve sa légitimité dans la définition des politiques publiques. Dans le Programme d'Orientations et d'Actions (POA) de l'ancien PLUi-h, était présent un axe de développement du logement portant sur la mise en place d'actions pour faciliter l'accès au logement pour les jeunes (§2.3 du volet thématique). La création de logements étudiants sociaux permet d'œuvrer en ce sens.

Au vu de tous ces éléments, la commune de Saint-Orens ne pouvait abandonner ces projets présentant un intérêt général suite à l'annulation du PLUi-H. Les contraintes de temps liées au CFA ont donc amené la commune à mettre en place une procédure de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU en vigueur, comme le rend possible l'article L300-6 du code de l'urbanisme.

Ainsi, la déclaration de projet a pour objet de passer une partie de la parcelle identifiée, de la zone A en UDb et N, sans porter atteinte aux orientations générales définies dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable du PLU en vigueur.

Un nouveau secteur réglementaire sera créé afin de permettre l'insertion du projet dans le PLU. Cet aménagement sera accompagné d'une augmentation de la surface classée en zone naturelle (N) avec une prescription particulière, puisqu'une partie de la parcelle concernée sera préservée et valorisée au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

2. Concertation du public et consultations extérieures

Dans le cadre de la procédure, des consultations extérieures obligatoires pour la plupart ont été réalisées.

2.1. La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe)

Après saisine, la MRAe, dans sa décision n°2022-010939 en date du 28 octobre 2022, a émis un avis favorable à la une dispense d'évaluation environnementale pour la mise en compatibilité du document d'urbanisme par déclaration de projet pour la construction d'un CFA et d'une résidence étudiante.

2.2. La concertation du public

Bien que non obligatoire, la commune de Saint-Orens de Gameville a organisé une concertation avec le public du 15/12/2022 au 20/01/2023.

Il était ainsi prévu la mise à disposition d'un dossier sur le site internet de la commune et au Centre Technique Municipal avec un registre papier pour recueillir toutes les contributions (écrites ou transmises par mail). L'information du public relative à cette concertation s'est faite par message spécifique sur les supports de communication de la commune en date du 2 décembre 2022.

Le dossier mis à la concertation du public comprenait 6 documents :

1. La délibération de lancement de la procédure
2. La décision de la MRAE en date du 28 octobre 2022 relative à la dispense d'étude environnementale
3. Un document de travail présentant le projet
4. Une étude d'esquisse d'implantation du CFA
5. L'arrêté du permis d'aménager
6. L'OAP Albige issue du PLUi-H annulé.

Cette concertation a fait l'objet de 13 avis.

Les thématiques principales qui ressortent sont :

- Localisation du projet
- Impact environnemental
- Procédure

Son bilan a été tiré par délibération n°28-28-2023 en date du 23 février 2023.

2.3. Consultation des personnes publiques associées

La commune a effectué deux consultations des Personnes Publiques Associées (PPA) : la première s'est tenue le 30 janvier 2023 et la seconde le 27 mars 2023.

Ces consultations ont fait l'objet de 8 avis sur 17 PPA saisies. La collectivité a apporté les réponses aux questions diverses dans le cadre de la rédaction d'un mémoire en réponse.

N'ont pas émis d'avis : La Préfecture de la Haute-Garonne, le Conseil Régional d'Occitanie, le Conseil Départemental de la Haute-Garonne, la SNCF, les mairies de Toulouse, Escalquens, Lauzerville, Quint-Fonsegrives et Auzielle.

Les PPA ayant émis un avis :

- La Chambre de Commerce et d'Industrie a émis un avis favorable sans observation, réceptionné le 30/01/2023.
- La Chambre de Métiers et de l'Artisanat a émis un avis favorable sans observation, réceptionné le 06/01/2023,
- La Chambre d'Agriculture indique qu'elle ne peut émettre un avis favorable avec deux observations à savoir : l'étude de densification, qui ne semble porter que sur les zones U du PLU, intègre les zones AU existantes notamment à proximité du lycée ; et la consommation de 0.75 ha de terres agricoles paraît excessive et le passage d'une zone agricole en zone naturelle semble peu adapté. La chambre d'agriculture souhaite l'implantation du projet sur un site non classé en zone agricole, réceptionné le 25/01/2023.

Réponse de la collectivité : L'étude de densification comprend les zones AU existantes. Le projet a été étudié de façon à réduire au maximum sa consommation d'espace tout en proposant un aménagement à la fois qualitatif pour les futurs occupants mais aussi pour le développement et la préservation de la faune et flore au vu des contraintes existantes sur le secteur. Pour cela, l'implantation des bâtiments permettra la création d'espaces verts de pleine terre à proximité immédiate tout en préservant et renforçant des grands espaces naturels pour le maintien et le développement du corridor écologique. Dans cette optique, la zone agricole doit être transformée pour partie en zone naturelle afin de garantir le rôle écologique de ce corridor.

- Tisséo a émis un avis favorable avec une observation portant sur l'importance que les cheminements piétons qui figurent à l'orientation d'aménagement et de programmation soient réalisés en recherchant le maximum de confort pour les usagers et la plus courte distance pour rejoindre le réseau. Cet avis a été réceptionné deux fois le 19/01/2023 et le 14/03/2023.

Réponse de la collectivité : La collectivité a pour objectif de relier le site du projet au réseau Tisséo. Ainsi, des liaisons douces seront mises en place sur le site du projet, en cohérence avec les futurs aménagements. Le maillage du réseau piétonnier/cyclable permettra aux étudiants d'avoir accès aux différents services et commerces présents sur la commune.

- La commune de Labège a émis un avis favorable sans observation, réceptionné le 24/01/2023.
- Toulouse Métropole, représenté lors de la réunion d'examen conjoint du 31 mars 2023, a émis un avis favorable avec observation soulignant la bonne prise en compte des observations faites lors de la 1ère réunion, à savoir la demande d'une meilleure lisibilité du document et le changement de zone passant de la zone économique UE à la zone d'équipement UD puisque le projet a une vocation d'équipement.

Réponse de la collectivité : La collectivité prend acte de cette observation.

- Le Syndicat Mixte d'Etudes de l'Agglomération Toulousaine a émis un avis favorable avec une observation soulignant que la réorganisation et les compléments au dossier permettent davantage de clarté et relève la modification de zonage de UE en UD, réceptionné le 09/03/2023.

Réponse de la collectivité : La collectivité prend note de cette observation et informe le SMEAT que cette évolution fait suite à la demande de Toulouse Métropole dans un souci de cohérence de zonage, la zone UD étant dédiée à l'accueil d'équipements correspondant mieux au projet.

- La Direction Départementale des Territoires, représentée lors de la réunion d'examen conjoint du 31 mars 2023, a émis un avis favorable avec plusieurs observations sur cinq thématiques :

- Intérêt général du projet : il est demandé d'apporter des précisions sur le site actuel du CFA de Montaudran, de compléter les données sur les demandes d'apprentissage

031-213105067-20240226-18-18-2024-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

Conseil Municipal du 26/02/2024

et de formation dans cette filière spécifique et de préciser si les hébergements étudiants sont du logement social.

Réponse de la collectivité : Le CFA, actuellement locataire de ses locaux, souhaite déménager afin de répondre à un besoin croissant du nombre de demandes mais aussi du nombre d'offres de formation. Les activités sont en mutations ce qui impose de faire évoluer les plateaux techniques pour être en parfaite adéquation avec les contenus à aborder. Le secteur de la propreté est très impacté par les évolutions technologiques ce qui oblige l'anticipation des formations de demain (la robotisation de certaines activités, offrir des plateaux techniques d'environnements spécifiques tels que l'agro-alimentaire, stérilisation, bloc opératoire, ultra propreté...). L'effectif actuel moyen de 180 apprentis connaît certaines années des pics supérieurs à 200. Le CFA INHNI Occitanie est le seul organisme de formation par apprentissage dédié aux métiers de l'hygiène et de la propreté industrielle. Pour répondre aux besoins en compétence dans le secteur de l'hygiène et de la propreté, l'INHNI est le seul CFA, et donc organisme de formation à dispenser des formations diplômantes qui vont du 1er niveau de qualification au Bac + 3. (CAP au Bachelor) puis Bac +5. Cette offre de formation permet aux entreprises du secteur, mais aussi aux établissements de santé (privés et publics) de répondre à leurs besoins en mains d'œuvre formées et de faciliter la progression sociale de leurs salariés en donnant accès à des postes de middle management puis de direction. En complément, le CFA propose des parcours préparatoires à l'apprentissage pour accueillir des jeunes qui souhaitent découvrir la diversité des métiers accessibles, mais aussi des parcours préparatoires à l'emploi pour lever d'éventuels freins à la signature d'un contrat (non-maitrise de la langue, pas/peu d'expérience dans le domaine etc.). En parallèle des parcours diplômants, l'INHNI déploie une offre qualifiante accessible tant par l'apprentissage que la professionnalisation. Ces formations de branche, inscrites au Répertoire National des Certifications Professionnelles, donnent la possibilité d'accéder à des parcours plus courts (Titres à Finalité Professionnelle et Certificats de Qualification Professionnelle) et permettent ainsi à des publics un peu plus éloignés de l'emploi d'accéder à une qualification professionnelle. Ces cursus sont eux aussi accessibles dès les premiers niveaux de qualifications et conduisent également à des formations de managers. L'offre de l'INHNI est donc unique par la diversité des parcours de formation proposées aux candidats, apprentis et entreprises.

Les logements étudiants seront tous des logements sociaux, le type de financement prévu est du PLS.

- Localisation du projet : il est demandé des clarifications au sujet de l'étude portant sur le potentiel de densification et un complément d'information sur la desserte en transport en commun (cadencement des lignes 83 et 109 notamment) afin de répondre aux interrogations éventuelles des contributeurs de l'enquête publique sur le sujet de la mobilité.

Réponse de la collectivité : L'étude de densification porte effectivement sur les parcelles repérées en dents creuses. Une étude complémentaire portant sur le repérage des fonciers privés et publics classés en zone pouvant accueillir de l'habitat et de l'équipement, et cumulant les critères de taille, de desserte et disponible à la vente fait ressortir que l'emplacement sélectionné reste le plus adapté pour l'implantation de ce projet. Le site est actuellement desservi par la ligne de bus 83, avec un cadencement à 20 minutes allant jusqu'au métro ligne B en 15-20 minutes en fonction du trafic. La ligne Linéo 9, dont le terminus est à moins de 500 mètres de l'entrée du site, offre une cadence de 10 minutes maximum la journée et donne accès aux lignes A et B du métro en moins de 30 minutes de trajet. Concernant la ligne 109, sa programmation est en cours et son cadencement et trajet précis seront établis au 1^{er} trimestre 2024. Aujourd'hui, cette ligne connaît un cadencement entre 25 et 35 minutes pour un trajet d'environ 10 minutes entre le terminus du Linéo 9 devant le centre commercial et la gare SNCF de Labège. Le site est donc situé à 30 minutes de la ligne A et du centre-ville toulousain, 20 minutes de la ligne B (terminus Balma-Gramont) et potentiellement à 10 minutes de la future ligne C et de la gare SNCF de Labège.

Attestation de réception en préfecture
031-213105067-20240226-18-18-2024-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

- Erreurs matérielles : l'identification des parcelles du projet et sur la consommation réelle d'ENAF induite par le projet (1,85 ha au lieu de 1,13 ha).
Réponse de la collectivité : Le projet est bien localisé uniquement sur la parcelle CD52. L'étude préalable agricole portait sur un périmètre élargi afin de bien prendre en compte les enjeux du secteur. La parcelle concernée par le projet représente 18524 m² ce qui correspond à environ 1,85 ha. A ces 1,85 ha il faut soustraire 0,72 ha concernés par la zone naturelle. Ainsi la surface de consommation d'ENAF est évaluée à 1,13 ha.
- Le projet dans son environnement : il est préconisé de décaler le giratoire plus à l'ouest de façon à moins impacter la zone agricole. De plus, afin de réduire l'emprise du projet, il est demandé si la possibilité de positionner le stationnement sous le bâtiment (en sous-sol ou RDC) a été étudié ?
Réponse de la collectivité : L'implantation du giratoire a été réfléchi afin de permettre aux deux projets de s'implanter de façon à garantir au mieux la qualité environnementale et de vie du site. En effet, l'intégration de la totalité du giratoire dans l'emprise des projets viendrait à réduire les espaces verts entre les bâtiments de la résidence étudiante, créant ainsi des îlots de chaleurs entre eux, et une perte en stationnement pour le CFA. Il a donc été choisi de maintenir l'enveloppe du projet en l'état. Le choix de la hauteur a été fait au vu de l'environnement immédiat et notamment dans un souci de bonne intégration et acceptation du quartier avoisinant. La topographie n'était pas favorable à du stationnement enterré ou semi-enterré pour gérer techniquement les eaux pluviales, raison pour laquelle le règlement impose du stationnement perméable pour en limiter l'impact.
- Conformité réglementaire du projet : des précisions sont sollicitées sur les ambitions en termes de qualité environnementale et architecturale et sur l'outil de protection de l'espace vert. La DDT s'interroge également sur l'opportunité de conserver dans le dossier de Déclaration de projet l'étude préalable agricole puisque la procédure du cas par cas ne l'y soumet pas et que la CDPENAF ne souhaite pas s'autosaisir du dossier ?
Réponse de la collectivité : Les ambitions en termes de qualité environnementale et architecturale seront prises en compte dans le cadre du permis de construire. La commune fera la modification en EVP pour permettre la réalisation de petits aménagements dans les espaces verts protégés. L'étude préalable agricole sera retirée du dossier.

3. L'enquête publique : déroulement et conclusion du commissaire enquêteur

a. Le déroulement :

L'enquête s'est déroulée pendant 19 jours du jeudi 2 novembre 2023 à 9h00 au lundi 20 novembre 2023 à 17h00. Le siège de l'enquête était situé à la mairie de Saint-Orens de Gameville mais le lieu d'enquête était le Centre technique Municipal, 10 avenue du Négoce à Saint-Orens de Gameville.

L'information du public a été assurée par voie de presse (journal local et publications réglementaires), par affichage au siège de l'enquête, à la mairie principale de la commune de Saint-Orens et sur l'espace public devant l'emprise du futur site, et par voie électronique sur le site internet de la commune.

Le dossier était disponible au format papier sur le lieu de l'enquête publique, et par voie électronique sur le site internet de la commune et de la Préfecture.

Le public pouvait s'exprimer sur le registre tenu à disposition au lieu de l'enquête publique, ou par voie électronique sur le site de la préfecture ou par mail à l'adresse créée à cette occasion epalbiges@mairie-saint-orens.fr.

Trois permanences ont été tenues par le commissaire enquêteur au cours desquelles neuf visites par sept personnes différentes ont été effectuées.

Le dossier d'enquête publique était composé :

- Des pièces administratives issues de la procédure (délibérations, avis MRAe, justificatifs de publications légales...),
- Un additif au rapport de présentation du PLU contenant la présentation du projet dans sa totalité

Accusé de réception en préfecture
031-213105067-20240226-18-18-2024-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

Conseil Municipal du 25/02/2024

- Un extrait du règlement écrit modifié,
- Un extrait du règlement graphique modifié,
- Des annexes présentant notamment le bilan de concertation et l'étude de densification.

Le commissaire enquêteur a dénombré trente-quatre contributions dont deux doublons et 28 déposants distincts : 16 favorables, 14 défavorables, 1 demande d'explications et 1 proposition d'aménagement. En sus, il a été fait deux demandes de production de l'étude de densification.

b. Les conclusions du rapport du commissaire enquêteur

Le commissaire a remis son rapport le 20 décembre 2023. Celui-ci a émis un avis favorable assorti de 3 réserves et d'une recommandation.

Il souligne que l'enquête publique « s'est déroulée dans de bonnes conditions et a permis de recueillir un nombre important d'observations pour un projet de ce type grâce à une publicité adaptée sur divers supports » et indique que le dossier de présentation présente « des faiblesses » et que « l'absence dans le dossier initial de l'étude de densification » n'a été que tardivement comblée. La commune de Saint-Orens souhaite souligner que cette étude, non imposée par les textes, ne représente pas une pièce obligatoire au dossier.

Concernant l'environnement du projet, le commissaire enquêteur indique que les conditions de sa réalisation devraient permettre d'en réduire l'impact écologique.

Enfin, il indique que l'urgence des délais de réalisation, notamment pour le CFA, ne permettait pas au projet de rechercher de solution alternative quant au choix de sa localisation. Il convient que la réalisation du projet revête un caractère d'intérêt général pour la partie enseignement supérieur et logements étudiants sociaux.

4. Enquête publique : prise en compte des réserves et de la recommandation

a. Sur la mise en compatibilité du PLU

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable assorti de deux réserves :

- prévoir des possibilités d'extension des places de stationnement pour les véhicules à moteur. Pour ce faire, la commune va modifier la règle du sous-secteur permettant d'augmenter son emprise au sol à 50% si cela est nécessaire pour la réalisation d'un parking silo.
- renforcer les contraintes écologiques dans le règlement de la sous-zone UDb. Un complément dans le règlement sera apporté. Pour les constructions, devra être prévu la mise en place d'un système optimisant la performance énergétique (production d'énergie renouvelable ou de préservation de l'énergie) en sus de la réglementation RE 2020. Pour la préservation de la faune, il sera demandé de créer un espace favorisant l'habitat d'une espèce animale et/ou prévoir un système facilitant le déplacement de la petite faune. Pour la flore, l'obligation de plantation d'arbre à haute tige sera couplée de la création d'une deuxième strate lorsque cela est rendu possible.

b. Sur l'intérêt général du projet

Le commissaire enquêteur a émis un avis favorable assorti d'une réserve et d'une recommandation.

- S'agissant de la réserve, elle indique que le projet « est subordonné au maintien d'une desserte par TISSEO vers le campus de Rangueil offrant aux résidents un niveau de proximité et de service équivalent à celui de la ligne 78. » La commune souhaite indiquer que la compétence déplacement n'est pas attribuée aux communes mais à Tisséo, seul décisionnaire en la matière. Toutefois, comme indiqué dans le dossier, dans les réponses apportées au commissaire enquêteur et dans le courrier de Tisséo en date du 13 février 2024, la liaison entre le site choisi et le campus Rangueil sera maintenu par Tisséo après suppression de la ligne 78. Celle-ci sera maintenue par Tisséo.

Accusé de réception en préfecture
031 213105067-20240226-18-18-2024-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

Conseil Municipal du 26/02/2024

Linéo 7, offrant un cadencement optimisé, et la modification de la ligne 109 existante. Le cadencement de cette dernière sera renforcé avec l'arrivée très prochaine des lignes C (prévue en 2028) et B (prévue en 2027) sur Labège qu'elle desservira. Un service équivalent, voire optimisé, en termes de qualité et de proximité sera donc disponible pour les futurs étudiants dès la mise en fonctionnement de la résidence.

- S'agissant de la recommandation portant sur la réalisation d'une étude d'implantation dans l'axe compris entre le campus Rangueil et le lycée de Saint-Orens pour la résidence étudiante : la commune n'ayant pas compétence à aménager les espaces situés hors de ses limites, l'analyse a été réalisée dans le cadre de l'étude de densification dans les limites géographiques de la commune.

5. Contenu du dossier : les modifications apportées

Le projet de déclaration de projet avec mise en compatibilité du PLU prêt à être soumis pour approbation au conseil de la Métropole est constitué des pièces du dossier de la déclaration de projet présenté lors de l'enquête publique modifiées pour tenir compte des conclusions du commissaire enquêteur.

Le dossier final comportera les éléments suivants :

- Un dossier administratif avec toutes les pièces administratives liées à la procédure (délibération, concertation, réunion d'examen conjoint, enquête publique, avis MRAe...).
- Un additif au rapport de présentation avec le détail et l'explication des différentes modifications de cette procédure.
- Un règlement écrit ajusté avec les objets de la déclaration de projet.
- Un règlement graphique ajusté avec le nouveau secteur UDb, la nouvelle zone N et la prescription associée.
- Les données SIG finales.

Ainsi, seront modifiés les documents suivants :

- L'additif rapport de présentation : retrait de l'étude préalable agricole et modification du dossier conformément aux évolutions des documents ci-après.
- Le règlement graphique : prise en compte du changement de référence au code de l'urbanisme pour la légende de l'espace boisé à créer.
- Le règlement écrit : modification l'emprise au sol pour les projets de parking silo et renforcement des contraintes écologiques du secteur UDb. Par ailleurs, l'article UD9 du dossier soumis à enquête publique nécessite la clarification suivante :

UD9 : EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UDb :

- 1 – Définition : l'emprise au sol est définie par le rapport de la surface occupée du volume en rez-de-chaussée à la surface de la parcelle.
- 2 – L'emprise au sol globale des constructions existantes et projetées ne peut excéder 40 % de la superficie totale de l'unité foncière. Ce pourcentage passe à 50 % si cela est nécessaire pour la réalisation d'un parking en silo.

Si tel est votre avis, vous voudrez bien adopter la délibération ci-après.

Délibération

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de Toulouse Métropole, Commune de Saint-Orens de Gameville approuvé par délibération du conseil communautaire en date du 27 juin 2013, vu la mise à jour du 1^{er} avril 2014, vu la 1^{ère} modification du 14 avril 2016, vu la mise à jour du 1^{er} août 2016, vu la modification en date du 12 juillet 2023,

Vu le PLUi-H approuvé le 11 avril 2019 puis annulé par décisions du Tribunal Administratif de Toulouse du 30 mars et 20 mai 2021,

Délibération n° 18-18-2024

Actes de délibération en préfecture
031-213105067-20240226-18-18-2024-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

Consent Municipal du 26/02/2024

Vu l'avis de la Commission permanente « Aménagement Urbain » en date du 05 février 2024,
Vu la délibération n°27-48-2022 en date du 29 mars 2022 actant du lancement de la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour le secteur Albiges,
Vu la délibération n°34-179-2022 en date du 13 décembre 2022 définissant les modalités de concertation pour la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour le secteur Albiges,
Vu la délibération n°28-28-2023 en date du 13 février 2023 tirant le bilan de la concertation et de la dispense d'évaluation environnementale dans le cadre de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU pour le secteur Albiges,
Vu la délibération n°23-55-2023 en date du 03 avril 2023 autorisant l'ouverture de l'enquête publique pour la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour le secteur Albiges,
Vu l'arrêté préfectoral du 11 août 2023 portant ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'intérêt général du projet de création d'un centre de formation d'apprentis et d'une résidence étudiante, en vue de la mise en compatibilité du PLU de la commune de Saint-Orens de Gameville,
Vu le rapport et conclusions du commissaire enquêteur en date du 20 décembre 2023, émettant un avis favorable avec réserves à la déclaration de projet,
Vu le dossier mis à l'enquête publique,
Vu le courrier de Tisséo en date du 13 février 2024,
Considérant que, conformément à l'article L300-6 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre d'une déclaration de projet est soumise à la présence d'un projet relevant de l'intérêt général,
Considérant que l'article L300-1 indique la notion d'action ou d'opération d'aménagement comme la « mise en œuvre d'un projet urbain, une politique locale de l'habitat, [...], de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, [...] »
Considérant que les projets de création d'un centre de formation dispensant des formations post bac (BAC +3 et Bac+5 à développer) et la réalisation d'une résidence étudiantes sociales présentent tous deux un caractère d'intérêt général,
Considérant que le commissaire enquêteur, dans ses conclusions, affirme la présence d'un intérêt général pour les 2 projets complémentaires,
Considérant que l'ensemble des avis recueillis, des observations du public et du rapport et conclusions du commissaire enquêteur a été analysé et pris en compte pour préciser le projet et le modifier le cas échéant, sans bouleverser l'économie générale ni porter atteinte aux orientations générales définies dans le cadre du projet d'aménagement et de développement durable du PLU en vigueur,

Après en avoir délibéré, le Conseil Municipal

DÉCIDE

ARTICLE 1

D'émettre un avis favorable à la proposition de prise en compte par Toulouse Métropole des réserves émises par le commissaire enquêteur,

ARTICLE 2

De déclarer d'intérêt général le projet d'aménagement du secteur Albiges pour l'accueil d'un centre de formation d'apprentis et d'une résidence étudiante,

ARTICLE 3

D'émettre un avis favorable à l'approbation du projet de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU prêt à être soumis au conseil de la Métropole courant de l'année 2024 tel que modifié pour tenir compte des avis, observations et des conclusions du commissaire enquêteur émis au cours de la procédure,

ARTICLE 4

D'informer que le dossier de déclaration préalable, une fois approuvé par le conseil de la Métropole ainsi que le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront mis à disposition du public sur deux sites :

- à Toulouse Métropole, 6 rue René Leduc, 31505 Toulouse cedex 5, Direction de l'urbanisme, 4^{ème} étage, de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h du lundi au vendredi.
- au Service urbanisme de la commune de Saint-Orens de Gameville, Centre Technique Municipal, 10 rue du Négoc de 8h30 à 12h30 du lundi au vendredi.

Ce document sera également consultable sur le site internet de Toulouse Métropole, ainsi que sur le site internet de la commune.

ARTICLE 5

De charger le Maire de l'exécution de la présente délibération et en règle générale de tous les actes nécessaires à sa mise en œuvre.

Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures.

Le Maire de Saint-Orens de Gameville,

Serge JOP



Pour copie conforme, fait à Saint-Orens de Gameville le : 26/02/2024

Acte rendu exécutoire après transmission en Préfecture le :

Affichage, publication ou notification le :

Accusé de réception en préfecture
031-213105067-20240226-18-18-2024-DE
Date de télétransmission : 28/02/2024
Date de réception préfecture : 28/02/2024

Conseil Municipal du 26/02/2024

Délibération n° 18-18-2024