

# **ENQUETE PUBLIQUE**

**(du 01/10/2018 au 31/10/2018)**

**LA 2<sup>e</sup> REVISION**

**DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

**DE LA COMMUNE DE**

**SAINT PAUL SUR SAVE (31)**

## **CONCLUSIONS**

**Commissaire Enquêteur**

**Jean-Paul GAYRARD**

**N° E180000122**

### **La saisine du commissaire enquêteur :**

Demande de M. le maire de la commune de SAINT PAUL SUR SAVE (31) en date du 13/07/2018 sollicitant la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

**« la révision n°2 du plan local d'urbanisme de la commune de Sait Paul Sur Save (31) ».**

Désignation par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 13/07/2018 de Monsieur Jean-Paul GAYRARD, en qualité de Commissaire Enquêteur.

### **Le formalisme de l'enquête publique :**

- **La publicité** de l'enquête a été régulièrement réalisée :  
L'enquête a fait l'objet des publications règlementaires dans les délais impartis dans le quotidien « La Dépêche du Midi » (éditions du 12/09/2018 et du 19/09/2017) et dans l'hebdomadaire « le Petit Journal » (éditions du 14/09/2018 et du 21/09/2017). Le Commissaire Enquêteur a constaté sur pièces les publications indiquées.

- L'affichage de l'arrêté municipal et de l'avis d'enquête sur les locaux de la mairie de Saint Paul sur Save et sur les lieux des futures OAP a été correctement réalisé dans les délais prescrits.  
Le maire de la commune a établi le 01/10/2018 un certificat de publication et d'affichage sur lequel il est mentionné que l'arrêté prescrivant l'enquête publique a été affiché sur la porte principale de la mairie à compter du 03/09/2018. D'autre part, les avis publics ont été également affichés sur l'ensemble des lieux des OAP à compter du 14/09/2018.

Enfin l'avis d'enquête publique a été distribué dans toutes les boîtes aux lettres de la commune les 17 et 18/09/2018

En effet le commissaire enquêteur a pu vérifier sur les lieux cet affichage le 04/10/2018 au cours d'une visite sur les lieux des futures OAP en compagnie du maire de la commune de Saint-Paul sur Save.

- Enfin, la publicité de l'enquête a été complétée par la mise en ligne sur le site internet de la commune des pièces principales du dossier d'enquête publique (cf. article 5 de l'arrêté municipal du 31/08/2018 prescrivant l'enquête publique sur le projet de révision du PLU) avec le lien indiqué suivant : (<http://www.mairie-saintpaulsursave.fr>). Il est aussi indiqué sur l'avis d'enquête publique que le public est à même de transmettre ses observations tant sur le registre d'enquête, que par mail adressé à la mairie ou par [courrier électronique sur le site internet de la mairie.](#)

### **L'objet global de l'enquête publique :**

Il résulte des conclusions du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune et projette les perspectives d'évolution de la commune à l'horizon 2030.

Le PADD de la commune de Saint Paul sur Save est en partie basé sur les conclusions d'un diagnostic territorial, réalisé sur la période 2008/2013, qui a forgé le projet politique des élus de la commune. Il va encadrer de développement de la commune pour les douze prochaines années (horizon 2030).

Les divers enjeux du projet communal sont : maîtriser la croissance démographique et la limitation de la consommation d'espace pour maintenir le cadre de vie de qualité de la commune, restaurer et dynamiser le cœur de village, préserver le cadre de vie et le patrimoine agricole et naturel : paysager et bâti, donner de la cohérence à l'urbanisation et préserver les espaces naturels et agricoles, encourager le développement économique.

Pour ce faire, le projet de révision part du constat de la croissance de la commune, sur la base du diagnostic précité, et vérifie que la population communale croît de 2,3% par an. Ce renseignement extrapolé sur la période 2018-2030 permet de penser que la commune devrait atteindre le chiffre de

2.200 habitants en 2030. Cela signifie que 550 personnes nouvelles vont s'installer sur le territoire communal, soit la nécessité de construire 250 logements nouveaux pour les accueillir.

**C'est ainsi que le projet de révision du PLU établit huit Opérations d'Aménagement et de Programmation sur son territoire pour atteindre cet objectif de constructions immobilières. D'autre part deux autres idées majeures sous-tendent ce projet, celui de se montrer économe dans la gestion de l'espace agricole et naturel et celui de redynamiser et recomposer le cœur de village.**

### Le déroulement de l'enquête :

L'enquête publique s'est déroulée dans d'excellentes conditions. Les formalités de publicité et d'affichage ont été respectées. Deux réunions publiques ont précédé l'ouverture de l'enquête publique et la procédure de concertation publique est donc réalisée.

L'information sur le déroulement de l'enquête publique a également été confortée par des avis dans les boîtes aux lettres des administrés et par l'accès au dossier d'enquête sur le site internet de la mairie de Saint-Paul sur Save.

**Le commissaire enquêteur** tient à signaler l'excellent accueil dont il a bénéficié par le 1<sup>er</sup> élu de la commune et le personnel de la mairie. Un bureau suffisamment grand a permis un bon accueil et une attente confortable du public tout en respectant les règles de confidentialité propres à l'enquête publique. Un panneau mural a permis d'installer le plan graphique actuel et celui du projet de la 2<sup>e</sup> révision, permettant ainsi une meilleure lisibilité du projet quant aux différentes OAP. Le dossier d'enquête est resté en permanence accessible au public à l'accueil de la mairie aux jours et heures ouvrables du bâtiment public.

Les permanences ont permis d'enregistrer 25 observations sur le registre d'enquête, c'est-à-dire que les 4 permanences de 3h chacune, dont une un samedi matin, n'ont laissé aucun temps mort au commissaire enquêteur.

D'autre part, l'enquête s'est enrichie de 14 courriers adressés au commissaire enquêteur et au total ce sont 35 personnes qui ont été reçues dans le cadre des permanences.

Le public s'est montré très intéressé par le dispositif de révision notamment parce que les 8 OAP impactent de nombreuses personnes et cette urbanisation à venir inquiète certaines personnes habitués à une vie plus tranquille dans une commune qui reste malgré tout rurale.

De plus, la balance entre le zonage des parcelles de la commune fait une part belle à la zone agricole qui gagne 97 ha au détriment de la zone naturelle ( - 61ha) et des zones urbaines ou à urbaniser (urbanisation ouverte ou fermée). C'est pourquoi certaines personnes se sont présentées pour contester le basculement de leurs parcelles de zone U ou AU vers des zones inconstructibles.

### **Le commissaire enquêteur constate que le projet de révision du PLU est très globalement positif.**

En effet, la projection de l'évolution démographique de la commune « au fil de l'eau » est incontestable. Le PADD traduit mathématiquement la progression démographique de l'accroissement de la commune. On peut même imaginer que l'évolution du cœur de village, l'extension du groupe scolaire, associés à la difficulté de plus en plus grande de se loger à proximité de l'agglomération toulousaine, pourront rendre plus attractive une recherche d'habitation sur la commune de Saint-Paul sur Save. Ce chiffrage de nécessaire création de 250 logements nouveaux à l'horizon 2030 paraît donc cohérent.

Cependant si l'on recense le nombre de logements attendus par les différentes OAP, les prévisions restent éloignées de l'objectif, d'autant qu'une OAP pourrait être abandonnée en raison de la mobilisation des parcelles de certains propriétaires.

Si l'on fait le total des logements attendus par le 7 premières OAP on atteint la moitié du chiffre escompté. **La commune se doit donc de faire un effort sur l'OAP cœur de village en matière de construction de logements nouveaux.**

En tout état de cause, si l'évolution démographique maintient ce rythme, il est probable que la commune devra modifier ou réviser une nouvelle fois son PLU pour ouvrir de nouvelles zones

urbanisables. Par exemple la grande superficie du secteur « Lacaoussatero » classée en AU0 pourrait être propice à ce coup de pouce démographique.

D'autre part, certaines personnes publiques associées ont souligné positivement les orientations de la commune en matière de préservation de l'espace agricole et naturel et de lutte contre le mitage. L'important accroissement de la zone agricole au détriment partie de zone UC ou AU témoigne de l'effort communal pour recentrer son habitat sur le centre village ou en périphérie immédiate. Les zones urbanisables éloignées ou privés de certains réseaux ont été reclassées en zone agricole. Cette politique est tout à fait conforme aux principes définis par la loi ALUR de 2014 qui proscrit l'étalement urbain, source de déplacements quotidiens supplémentaires générateurs d'émission de gaz à effet de serre. **En cela, les choix affirmés dans le PADD de la commune et traduit dans les différentes OAP, est conforme à l'esprit et à la lettre de la loi.**

Par ailleurs, les choix des parcelles retenues pour les différentes OAP sont judicieux, ou restent compatibles avec le centre nerveux de la commune car situés en lien direct avec des habitats existants, ou une zone commerciale. Seule l'OAP n°6 « Goujon » s'écarte un peu de ce schéma mais on peut tolérer, dans le cadre d'une diversité d'offres de logements qu'une petite partie résidentielle puisse se faire sur des parcelles plus conséquentes.

Néanmoins, le projet de l'OAP n°2 est susceptible de créer un traumatisme grave sur les riverains les plus proches, par la création d'une voirie de 8 m de large qui traverserait leurs parcelles et ayant pour conséquence, notamment pour une, de séparer l'habitation principale de ses annexes.

Une réserve sera formulée pour abandonner ce projet d'opération.

Enfin le contenu des OAP est aussi cohérent. Chaque OAP a essentiellement une vocation d'accueil de logements nouveaux, dont une (OAP n°1) spécialement dédiée à la construction de logements sociaux, une OAP ayant vocation à redynamiser le centre du village pour les remplacer par des actualisations de bâtiments publics ( extension nécessaire de l'école primaire, CCAS, mairie, espaces publics et sportifs) et en gommant ses aspérités négatives qui nuisent à l'image du village.

**En conséquence, le commissaire enquêteur estime que le contenu du projet de révision du PLU est justifié et conforme aux principes définis par la loi, et mis en œuvre par le SCoT et le PADD.**

La volonté communale d'accueillir de nouveaux habitants est légitime lorsqu'il s'agit de revitaliser sa population. L'évaluation de l'ouverture à l'urbanisation est basée sur un diagnostic fiable, même si elle apparaît encore un peu en retrait par rapport à la réalité. Le choix des OAP est pertinent et s'inscrit dans une logique de continuité de l'habitat existant et la commune démontre une réelle inclination à préserver son espace agricole et naturel en reversant de nombreux hectares urbanisables ou potentiellement en état de l'être dans des zones inconstructibles. Enfin, le souhait de moderniser le centre village par une centralisation des équipements publics, l'extension du groupe scolaire intercommunal, la création d'espaces de convivialité (jardins familiaux et maraîchage en cycle court) au détriment de friches et de bâtiments en ruine, est indiscutable.

D'ailleurs, l'ensemble des PPA ont donné un avis favorable avec parfois certaines réserves à ce 2<sup>e</sup> projet de révision. Seule la CDPENAF a émis un avis défavorable sur la création du STECAL Nj au prétexte que l'activité qui doit y être exercée peut se faire en zone agricole.

**Néanmoins le commissaire enquêteur assortit son avis de certaines réserves et recommandations**, dont la plupart ont été acceptées par la commune à l'occasion de son mémoire en réponse au PPA et celui adressé au commissaire enquêteur en fin d'enquête.

### **AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :**

Après l'examen de l'ensemble de cette enquête publique, le commissaire enquêteur émet un :

## AVIS FAVORABLE

### Au projet de 2<sup>e</sup> révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Paul su Save (31)

- **Emet les réserves suivantes :**

- Annexer au rapport de présentation le document relatif aux emplacements réservés actuels et en projet.
- Compléter ou modifier le rapport de présentation en tenant compte des observations émises par les PPA, comme la municipalité s'y est engagée dans son mémoire en réponse aux PPA : classement des espaces naturels, intensification urbaine, maintien des trames vertes et bleues...
- Limiter en superficie le périmètre de l'OAP n°7 dans sa zone AUP à l'occupation des équipements sportifs et administratifs. Le STECAL NJ devra être circonscrit aux seuls jardins familiaux et la partie consacrée au maraîchage en cycle court devra être maintenue en zone Agricole.
- Abandonner le projet de l'OAP n°2, générateurs de nuisances importantes aux riverains et à leur droit de propriété et requalifier cette zone AU en AU0.

- **Emet les recommandations suivantes**

- Procéder à une étude préalable sur le risque inondation et ruissellement sur le secteur de l'OAP n°4. Vérifier que les riverains du secteur Encoulaou ne seront pas impactés par la construction de ce lotissement proche du centre commercial.
- Sécuriser la circulation des piétons sur les trottoirs de la rue Encoulaou par des aménagements empêchant tout stationnement interdit des véhicules .
- Supprimer l'emplacement réservé n°4 et modifier la numérotation des ER subséquents.
- Modifier l'article AS2-1-a sur l'emprise au sol des constructions en indiquant une limitation en pourcentage plutôt qu'en mètres carrés.
- Modifier les critères de phasage des OAP en déterminant des dates butoirs plutôt qu'un pourcentage de réalisation partielle de l'OAP précédente.
- Reclasser en zone UC1 des parcelles 1087-1088-1090-1091.
- Reclasser en zone UC 2.000 m2 de la parcelle 1438 et les parcelles 1436-1437.
- Reclasser en zone UC1 la parcelle 392.
- Reclasser en zone UA une partie de la parcelle 898, celle uniquement située en aléa inondable faible ou moyen.

**Clôture de l'enquête :** Les registres ont été clos par le commissaire enquêteur le 31/10/2018 et transmis avec le présent et le rapport d'enquête afférent à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne, à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse et à Monsieur le Maire de la commune de SAINT PAUL SUR SAVE.

Fait à Saint-Jean le 29/11/2018  
Le Commissaire Enquêteur

Jean-Paul GAYRARD