

M. Mme HATTABI Michel ou Marie-Claude
1704 route de la Souliguières
31470 St Lys
Tél : 06.27.38.63.83 / 07.61.92.67.36
Email : scidiso@wanadoo.fr

St Lys, le 05/11/2016

SMEAT

M. le Président de la Commission d'enquête
de la 1ère révision du SCOT
de la Grande Agglomération Toulousaine
11 boulevard des Récollets
CS 97802
31078 Toulouse Cedex 4

Recommandée avec A.R.

Monsieur le Président,

Suite à notre rencontre le 15/10/2016 à la CCRCSA à Saiguède nous formulons par écrit les observations que nous avons vues ensemble concernant la commune de Saiguède.

Cette lettre explicative est un peu longue ; nous nous en excusons d'ores et déjà. Mais il nous a paru nécessaire de présenter le sujet dans sa globalité et avec le plus d'informations possible, pour être bien compris.

Nous sommes propriétaires d'un terrain d'environ 3 hectares sur le secteur du Bourdayre à Saiguède sur lequel nous avons démarré un projet de lotissement en 1996. Depuis 2004 ce projet a été suspendu pour diverses raisons.

Nous nous sommes déjà exprimés lors de l'enquête publique relative au projet de la 1^{ère} modification du SCOT de 2013 pour signaler que le déplacement d'un des deux pixels définissant les zones à urbaniser n'était pas suffisant. Le pixel n°2 resté en place est situé sur une zone agricole, ce qui est contraire aux principes mêmes énoncés par le SCOT. Et de surcroit, elle recouvre partiellement une zone humide, voire inondable, car située le long du cours d'eau du Mescurt. L'urbanisation le long des cours d'eau impose de garder une marge de sécurité comme indiqué dans la prescription P8 du Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO).

La commission d'enquête de 2013 nous a donné raison puisque les conclusions des commissaires enquêteurs reconnaissent le bien-fondé de nos observations.

Extrait du rapport de la Commission d'enquête dans sa partie « Examen des observations » :

« SMEAT n°16 : M. et Mme Hattabi sont favorables au déplacement du pixel de Saiguède mais estiment que le deuxième pixel devrait être également déplacé à côté du cœur du village en-dessous du premier pour une cohérence d'urbanisation et combler les dents creuses.

Question de la commission d'enquête

Il semblerait que le deuxième pixel laissé en place reste en zone agricole loin du coeur du village et que l'argumentation motivant le déplacement d'un seul pixel sur une zone semblant déjà bien urbanisée, mériterait d'être étoffée. Qu'en est-il ?

Nous demandons également un plan exact et lisible de la trame des pixels reportée sur le document d'urbanisme en vigueur de la commune de Saiguède ainsi qu'une argumentation détaillée et explicite pour juger de la pertinence de la localisation des pixels.

Nous demandons également ce qui justifia le positionnement de ces deux pixels en zone agricole éloignée du coeur du village lors de l'élaboration du SCoT. Pour mémoire il n'y avait eu aucune observation sur ce point lors de l'enquête publique (cf rapport d'enquête de la Commission d'enquête du 7/12/2011) :

Réponse du responsable du projet

Lors de l'élaboration du SCoT, ces deux pixels correspondaient aux secteurs envisagés par la commune pour développer son village.

La commune, qui n'est pas couverte, actuellement, par un document d'urbanisme, souhaite aujourd'hui recentrer son urbanisation. Ainsi, le pixel déplacé permettrait de développer plusieurs secteurs situés en continuité directe avec le noyau villageois.

D'autre part, le pixel qui n'est pas déplacé est, quant à lui, d'ores et déjà localisé en continuité du bourg.

Pour l'un comme pour l'autre, il appartiendra ensuite au PLU, s'il mobilise ces pixels, de délimiter des secteurs qui traduisent ce principe de continuité urbaine, en tenant également compte des autres dispositions du SCoT.

Par ailleurs, il est rappelé qu'il serait contradictoire avec les principes mêmes de lecture du pixel (tant du fait de son échelle et de son caractère purement géométrique, que parce qu'il ne fait que localiser et quantifier un potentiel) de superposer la trame des pixels à l'échelle du zonage de PLU.

Eléments complémentaires objet de la note du 18 novembre 2013

L'extrait (ci-joint, annexe 3) du poster annexé au SCoT, illustrant, à la fois, les espaces urbanisés (tache urbaine en gris) et les pixels, à la date du 1er janvier 2010, fait apparaître que le pixel dont le déplacement n'est pas prévu, correspond à des potentiels d'extension contigus et dans la continuité de secteurs déjà urbanisés, à l'est du village. Il est rappelé que la traduction de ce potentiel de développement urbain devra prendre en compte d'autres prescriptions et recommandations du SCoT dont la P54 visant à localiser les extensions urbaines autorisées en continuité avec les espaces déjà urbanisés.

Le pixel qui serait déplacé correspondrait, quant à lui, à des potentiels mobilisables au nord-ouest, à l'ouest ou au sud-ouest du noyau villageois.

Avis de la CE

La commission d'enquête constate que les deux pixels ont été positionnés sur la commune de Saiguède lors de l'élaboration du SCoT en 2011, de façon très excentrée (ci-dessous n°1 et n°2), ce qui ne semble pas pertinent et, en tout cas, sans réelle volonté de regrouper l'habitat de cette petite commune vers le coeur du village.

Dans son mémoire en réponse le responsable du projet ne justifie pas ce fait du passé, dont acte. Si effectivement il était difficile lors de l'élaboration du SCoT d'étudier avec rigueur l'opportunité et la localisation des 926.5 pixels de 117 communes, il est aujourd'hui plus simple dans le cadre de cette première modification de se concentrer sur la justification des quelques pixels pour quinze communes.

Le responsable du projet justifie le déplacement d'un des deux pixels par sa relocalisation en continuité directe avec le noyau du village, ce qui est effectivement le cas : déplacement du pixel n°1 en relocalisation en n°4.

Cependant, il justifie le maintien du deuxième pixel excentré (n°2) en affirmant qu'il est localisé en continuité du bourg. L'annexe 3 fournie par le responsable du projet avec sa note complémentaire du 18 novembre 2013 est peu lisible et ne répond pas à la demande de la commission d'enquête. Aussi au vu du dossier, de google maps et de la réalité du terrain (cf document graphique ci-dessous) il ne semble pas que ce deuxième pixel soit « *d'ores et déjà localisé en continuité du bourg.* ». Un repositionnement en n°3 ou sous le n°4 par exemple aurait été plus crédible.

Ainsi, la localisation finale des deux pixels tel que le projet le prévoit (n°2 et n°4) laissera un vide de la dimension d'un pixel entre eux et une forte discontinuité du potentiel d'urbanisation de ce village.

Extrait Google maps



Si le projet de déplacer un de ces deux pixels, le plus excentré, afin de le repositionner sur le coeur du village paraît effectivement légitime, l'autre pixel (n°2) non touché resterait éloigné du village et positionné sur des terres agricoles.

Pourquoi ne pas avoir mené une réflexion plus globale sur le développement de l'urbanisation à venir pour cette commune et profiter de cette première modification du SCoT pour également repositionner ce deuxième pixel de manière plus adéquate ?

L'argumentation développée par le responsable du projet confirme le sentiment de la commission d'enquête qui estime que ces deux pixels forment un ensemble que l'on ne peut traiter à part. Le déplacement de l'un n'est qu'une « demi mesure » qui n'est pas réellement justifiée par le responsable du projet.

Ainsi, la commission d'enquête estime que cela fait preuve d'un manque de réflexion de la part des acteurs concernés, que ce soit lors de l'élaboration du SCoT ou que ce soit pour ce projet de première modification. La « copie » de Saiguède serait donc à revoir globalement. Cependant, le projet actuel va dans le bon sens, aussi compte tenu de la dimension de ce petit village, la commission d'enquête est favorable à cette demi-mesure.

Mais elle recommande au responsable du projet de mener une réelle réflexion avec des justifications fondées pour une cohérence globale et un meilleur positionnement du deuxième pixel de Saiguède.

Cela pourrait être mené lors de la prochaine procédure de révision ou modification du SCOT. Cela fera l'objet d'une recommandation dans l'avis final. »

Extrait du rapport de la Commission d'enquête dans sa partie « Bilan » :

« Saiguède (C1 SMEAT n°16)

Si le déplacement du pixel projeté correspond bien aux objectifs de cohérence d'un développement de l'urbanisation de cette petite commune plus recentrée vers le coeur du village, il reste néanmoins un pixel éloigné qui aurait pu être soumis au même traitement. Cela n'est pas prévu par le projet, et le responsable du projet ne donne guère d'argument pour justifier ce maintien, si ce n'est une certaine continuité de ce pixel « restant » avec l'urbanisation du village, ce qui, au vu du dossier et des documents graphiques, n'apparaît pas. La commission d'enquête a envisagé d'émettre un avis défavorable pour la « copie » de Saiguède, afin qu'elle soit revue globalement pour les deux pixels qui sont très liés. Cependant, la demi mesure proposée par le projet allant dans le bon sens d'un recentrage légitime et, compte tenu de la taille de cette petite commune, la commission d'enquête, qui reconnaît le bien fondé du déplacement du premier pixel, émet un avis favorable à ce déplacement. Elle recommande au responsable du projet de mener une étude approfondie sur le devenir de l'autre pixel pour une future procédure. **Cela fera l'objet d'une recommandation dans l'avis final.** »

Nous avons parcouru avec attention l'ensemble des documents présentés dans le cadre de cette 1^{ère} révision du SCOT mais nous ne voyons aucune modification projetée pour le déplacement de ce 2^o pixel. Il n'y a d'ailleurs aucun commentaire ou indication précise sur la commune de Saiguède. Nous sommes donc étonnés que la recommandation n'ait pas été suivie d'effet. Nous savons que les recommandations ne sont pas automatiquement suivies et que les commissaires enquêteurs n'ont pas le pouvoir de décision mais il est quand même regrettable que les élus aillent à l'encontre d'un raisonnement logique et compréhensible par tous. Face à l'incompréhension, nous avons rencontré un médiateur de la République qui ne comprend pas non plus pourquoi nous rencontrons tellement de difficultés pour faire avancer ce projet qui s'inscrit dans un développement logique de la commune.

Nous demandons des explications claires sur la volonté de conserver un pixel sur une terre agricole alors que tous les documents présentés pour cette révision du SCOT prônent la préservation des espaces cultivés. Les principes énoncés dans les prescriptions P1 et P4 du DOO visent à conforter durablement la place de l'agriculture. Le fait que ces terres agricoles positionnées en zone à urbaniser appartiennent à des élus ou anciens élus n'est peut-être pas un hasard. Pour avoir voulu favoriser les intérêts personnels au détriment de l'intérêt général, les municipalités successives depuis 2001 ont commis beaucoup d'erreurs qui ont conduit à l'annulation du PLU par la Cour d'Appel administrative de Bordeaux.

Un autre point à aborder également très important et préalable à toute discussion : le classement de la zone en espace naturel protégé alors que le secteur du Bourdayre est entouré d'habitations : une quinzaine de maisons sont déjà présentes et le lotissement des figuiers avec également une quinzaine de maisons est situé juste en face, de l'autre côté de la route départementale 53B. En effet, plusieurs parcelles ont progressivement été bâties sur cette zone entre 1997 et 2003 et un projet global d'aménagement est en cours de réflexion depuis le début des années 2000. Le positionnement d'une zone verte dans le cœur du village (à peine 300 m de la Mairie) alors que la commune est déjà dotée de plusieurs espaces boisés qui existent depuis des décennies (restes de la forêt de Bouconne) est ridicule. La zone du Bourdayre ne fait pas partie des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique, ni des Zones d'Intérêt Communautaire pour les oiseaux comme évoqué dans la prescription P6 du DOO.

Nous ne connaissons pas les moyens ou critères qui ont été utilisés pour la classification des zones lors de la création du SCOT mais il semblerait que le classement de ce terrain en zone naturelle ait été fondé sur la simple observation via les images satellites de la végétation présente sur celui-ci au moment de l'élaboration du SCOT en 2011-2012. En tant qu'ingénieur spécialisée dans le domaine de l'observation de la Terre chez Airbus Défense et Espace, mon épouse est bien familiarisée avec l'interprétation des images satellites. Cette méthode est arbitraire car, en réalité, la présence de végétation est davantage le résultat d'une friche non entretenue que la conservation d'une végétation boisée native. Ce terrain est en fait une terre d'origine agricole, cultivée jusque dans les années 1980 (culture du blé). L'observation aérienne de cette zone montre bien l'absence totale de végétation en 1970 et 1979 (voir photos jointes).

Le précédent propriétaire étant décédé dans les années 1980, l'exploitation agricole n'a pas été poursuivie et la friche s'est installée petit-à-petit (visible sur la photo de 1992 jointe). Nous avons acheté cette propriété en 1996 alors qu'elle était pourvue d'un certificat d'urbanisme valide. Le nettoyage partiel du terrain s'est fait au fur et à mesure des constructions (voir photos de 1998, 2002 et 2004 jointes). Ce nettoyage a été fait en pointillés après 2005 ou 2006 suite à un problème de santé. De plus, ne voyant aucune évolution positive pour faire avancer le projet, nous nous sommes lassés de faire de l'entretien pour rien. La friche (développement de ronces, broussailles et repousses d'arbustes) s'est donc réinstallée progressivement. Suite à une demande expresse de la Mairie de prendre des mesures préventives de lutte contre l'incendie, un nettoyage important a été effectué en 2016 pour limiter la progression de cette friche.

La décision d'urbaniser cette zone a fait l'objet d'un engagement de longue date de la part de la Mairie. Nous avons bien noté que comme indiqué dans la prescription P21 du DOO les projets urbains mesurés sont acceptables au sein de la Couronne verte. Nous avons engagé des frais importants pour faire les adaptations nécessaires (renforcement de l'alimentation en eau, réalisation d'une ouverture de 16 mètres sur la route Départementale qui longe le terrain en prévision de la sortie du futur lotissement pour faire la jonction avec la partie déjà existante). Le syndicat des Eaux a également engagé des frais pour réaliser d'importants travaux pour l'enfoncement de la canalisation d'alimentation du château d'eau qui traverse notre terrain. De plus, le raccordement de la zone du Bourdayre au futur assainissement pourra se faire très facilement par un écoulement gravitaire vers le centre du village.

Nous avons assisté à une rencontre avec M. MOUDENC concernant l'évolution de la population sur la région toulousaine à l'horizon 2030 avec l'arrivée de 300000 personnes supplémentaires. Il a clairement dit que chaque commune devait prendre sa part de population à intégrer et a même cité l'exemple de Mondouzil, toute petite commune de 240 habitants de l'est toulousain, qui est passé de 90 logements à 160. Il y a un réel besoin de répartir l'habitat au-delà de Toulouse pour partager le développement. Pourquoi Saiguède serait-elle la seule commune à ne pas évoluer alors que toutes les communes voisines se développent normalement ? Même Saint Thomas, à proximité, qui est une commune plus petite et plus éloignée de Toulouse, bénéficie de davantage de pixels. Le maintien des services communs comme l'école est conditionné par ce développement.

En conclusion nous avons deux requêtes à formuler :

- d'une part, la **suppression de la zone verte** sur la zone du Bourdayre pour tous les motifs évoqués plus haut

SMT-006-1

- d'autre part, le **déplacement du pixel n°2**. Le déplacement ou le fractionnement d'un pixel est possible si les principes énoncés dans les prescriptions P50 et P52 du DOO sont respectés, ce qui est le cas ici. Ce déplacement peut s'envisager de 2 manières qui respectent dans les deux cas le principe de continuité urbaine dont il est question à la page 56 du DOO.

SMT-006-2

Première proposition : déplacement sous le n°4 comme indiqué ci-dessous



Cette solution permettrait de compléter la demi-mesure prise en 2013 pour équilibrer le développement de la commune afin de combler l'espace vide (suppression de la dent creuse) entre le centre de Saiguède et la partie haute du versant sud (lot. des Figuiers + Bourdayre).

Deuxième proposition : déplacement d'un ½ pixel sous le n°4 et conservation d'un ½ pixel à l'emplacement n°2 mais concentré vers la route de St Lys comme indiqué ci-dessous



Cette solution conserve l'avantage de la 1^{ère} solution et présente un 2^o avantage : permettre le développement de la zone urbanisée en direction de Saint-Lys pour la partie qui se rapproche de l'emplacement de la future station d'épuration, sans trop empiéter sur le domaine agricole actuellement cultivé. Il est préférable de développer le noyau villageois plutôt que les territoires plus excentrés (prescription P59 du DOO). Les deux solutions permettent d'assurer la continuité par rapport à l'existant (prescription P64 du DOO).

Remarque : la zone du Bourdayre qui reste à aménager n'est plus cultivée depuis une trentaine d'années. Son emplacement géographique (versant descendant en gravité vers le centre du village) et la nature de la zone (présence de végétation modérée, voir photo jointe) font qu'elle a vocation à accueillir de l'habitat. Il existe d'ailleurs un chemin communal qui part de l'arrière du secteur du Bourdayre et qui descend vers le centre du village (en face de l'école). Ce chemin pourrait être un moyen sécurisé pour les enfants par exemple de rejoindre l'école puisqu'il tombe juste en face. Il pourrait même ouvrir la voie à l'aménagement d'un parcours de santé.

Voilà plusieurs années que nous essayons de mener ce projet au bout. Le démarrage s'est bien passé, avec une municipalité engagée pour le bien commun afin que les aménagements puissent se faire. Depuis le début des années 2000, malgré les engagements pris précédemment,

nous avons essuyé plusieurs refus pour diverses raisons : absence d'assainissement, dents creuses, éloignement de la zone urbanisée, ...

Il devient exaspérant de devoir systématiquement argumenter pour convaincre les décideurs du bien-fondé de ce que nous proposons. Nous n'abandonnerons pas ce projet. Au contraire nous irons jusqu'au bout. Mais nous ne comptons pas entretenir ce terrain pendant des années si rien ne doit se faire. La friche pourrait donc se réinstaller avec tous les risques associés pour ce terrain en bordure de la route départementale et proche des habitations existantes (incendie, masquage de l'ensoleillement pour les maisons situées en contrebas, dégradation du chemin privé desservant l'accès aux habitations du Bourdayre).

Nous espérons avoir été entendus cette fois-ci et restons à votre disposition pour toute précision complémentaire ou entrevue si vous le souhaitez. Nous souhaitons que les recommandations que vous pourrez formuler soient prises en considération afin que votre travail ne soit pas vain. Dans un exemple récent concernant la ville de Toulouse il nous a été agréable de lire que les élus locaux avaient suivi les recommandations des commissaires enquêteurs pour autoriser la construction d'un immeuble de 150m de haut aux abords de la gare Matabiau, dans un objectif de véritable signal en matière architecturale, se distinguant nettement des immeubles voisins. A Saiguède nous sommes dans un autre registre mais il serait de bon goût que les personnes en charge de cette révision du SCOT ne négligent pas vos remarques avisées.

Veuillez agréer, Monsieur le Président de la Commission d'enquête, l'expression de nos sincères salutations.

M. Mme HATTABI

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Hattabi', written over a horizontal line.



Polo Saiguède en 1970



Prato Saiguéde em 1979



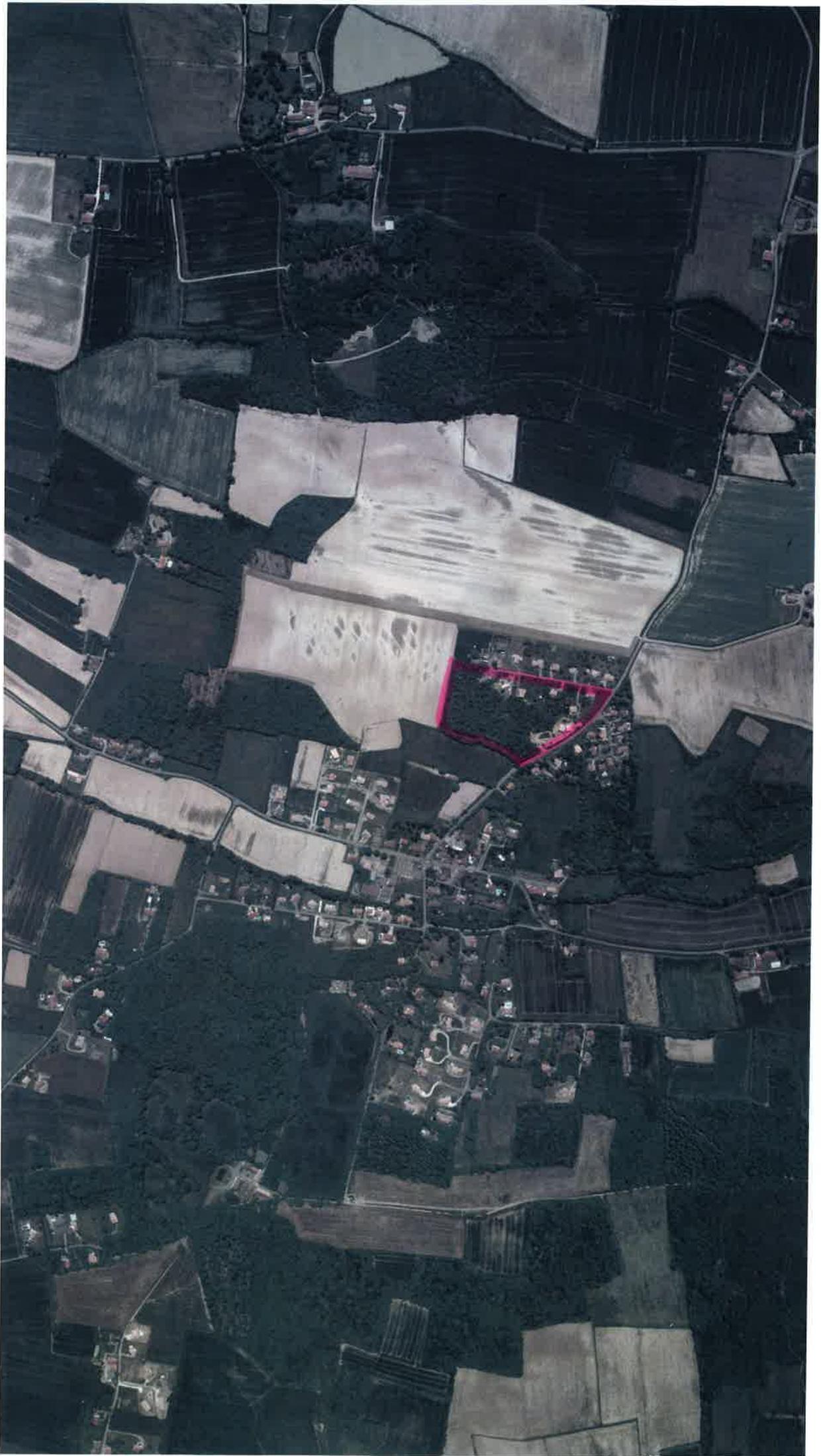
Proba Saiguide em 1992



Prato Siqueira em 1998



Proho Saiguède em 2002



Projeto Sanguêdo em 2004

Prodo Saiguède em 2013



31470 Saiguède Saiguède

© 2013 Google

Visite guidée 2002

Date de l'image satellite : 5/7/2013

43°31'54.83"N 1°08'03.48"E elev. 256 m altitude 1.74 km

Google earth



2013

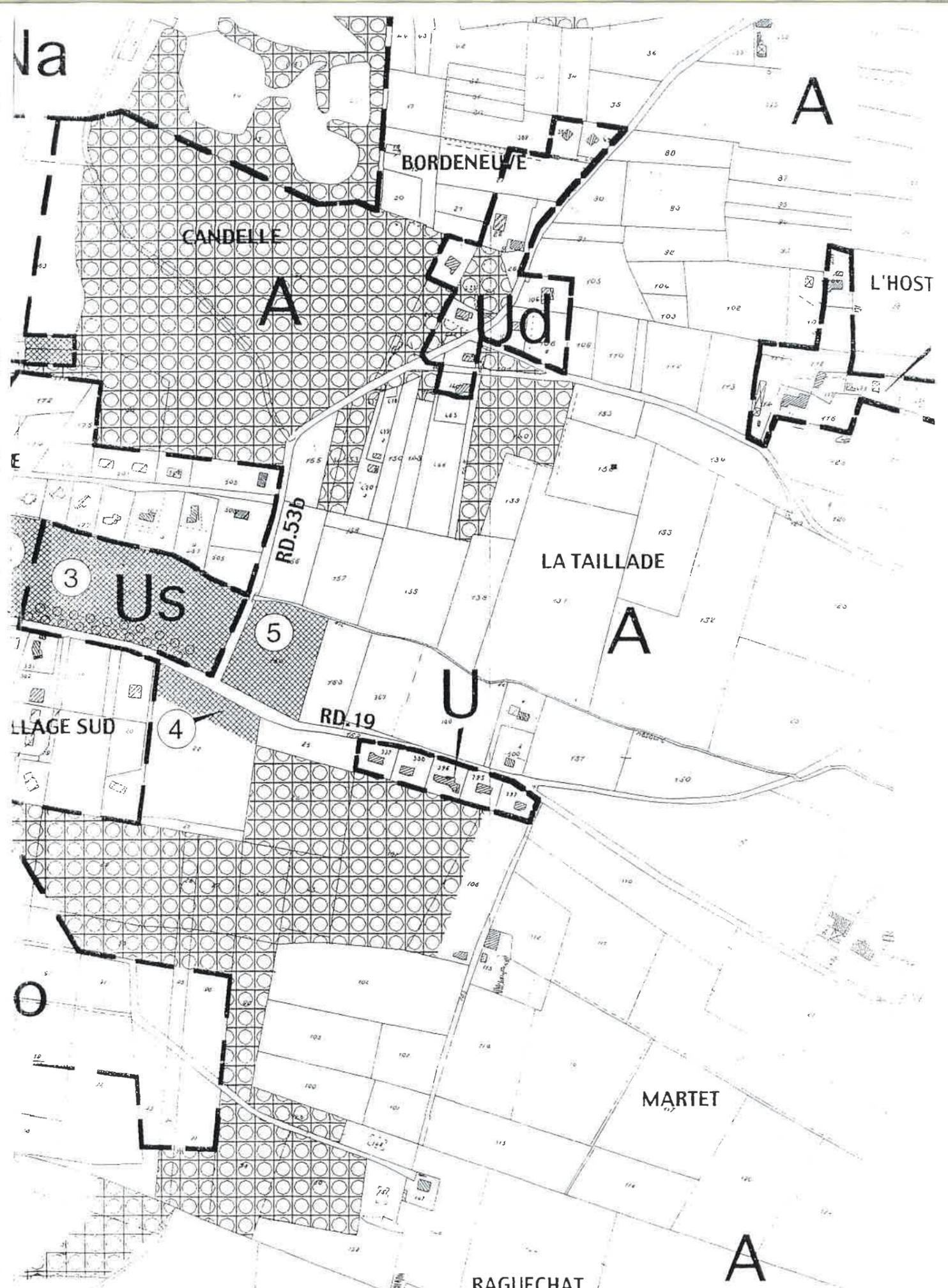
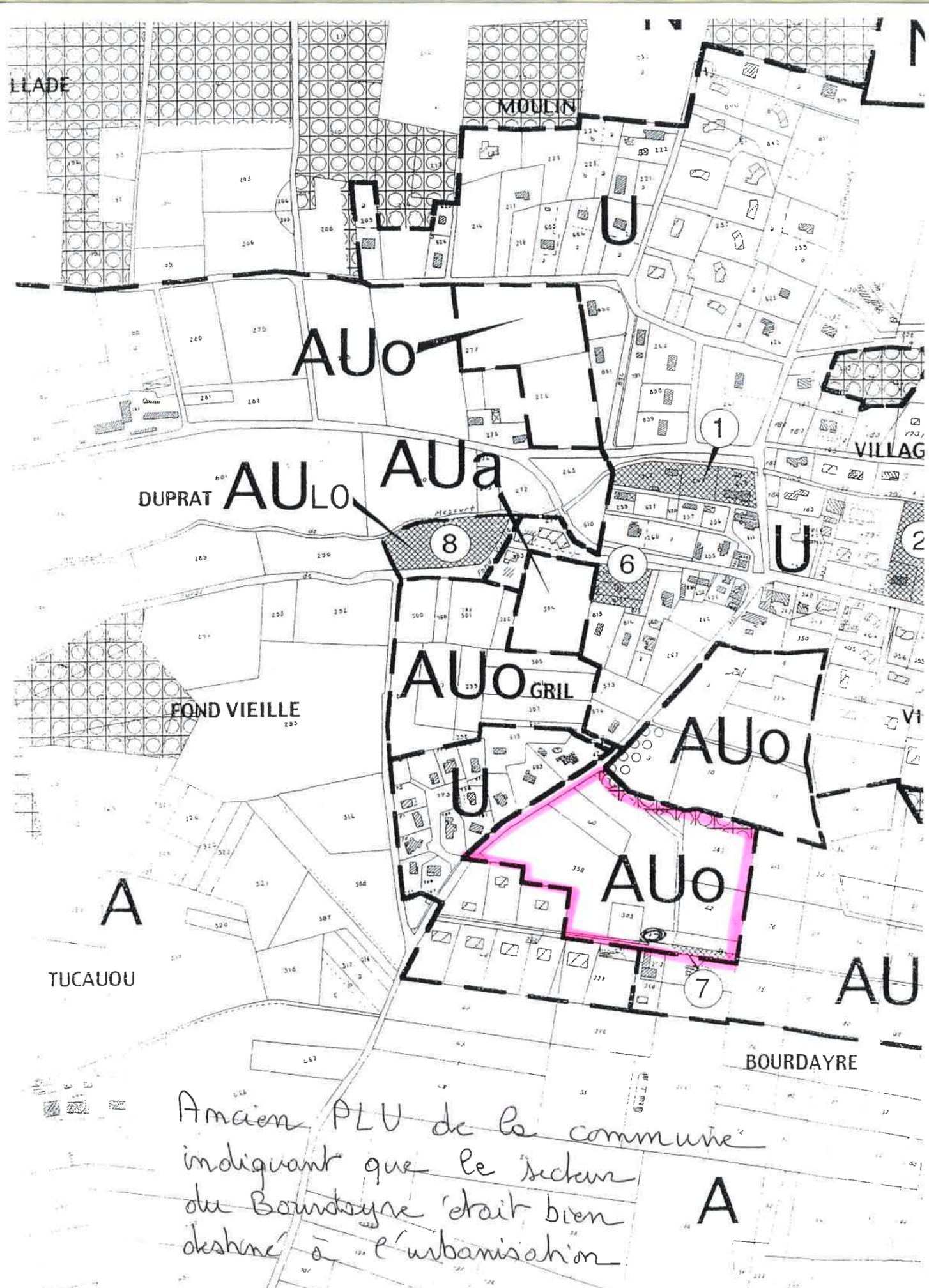
Remun communal

Prolo Saiguide en 2016



One Atlas Imagery - Sources: Airbus Defense and Space, © Airbus Defense and Space, CNES I OSM and contributors | ESRI [1, 14, 43, 53]

200 m



Amiens PLU de la commune
 indiquant que le secteur
 du Bourdayre était bien
 destiné à l'urbanisation