

# ► Bordereau d'envoi

13/09/2015

De : **Philippe ALBAFOUILLE** Commissaire Enquêteur  
Téléphone : 05.34.41.68.26  
Adresse 1 bis Rue Alexandre Cabanel  
31000 TOULOUSE

À : **Monsieur le Président de Toulouse Métropole Jean Luc Moudenc**  
Adresse : Direction Planification et Urbanisme  
Règlementation Urbaine  
**Laurent LAFFORGUE**  
6 rue René Leduc  
BP 35821 31505 Toulouse Cedex 5

Dossier n° E15000076/31

Monsieur Le Président

Veillez trouver sous ce pli mon rapport concernant un complément d'enquête publique pour la commune de Quint Fonsegrives PLU de Toulouse Métropole.

En vous souhaitant bonne réception, veuillez agréer Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

P.ALBAFOUILLE



Urgent  Vérifier  Commenter  Répondre  Recycler

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE**

**TOULOUSE METROPOLE**

**COMMUNE DE QUINT FONSEGRIVES**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**ENQUETE PUBLIQUE**

**4<sup>ème</sup> MODIFICATION**

**CONCLUSIONS**

**(Compléments)**

Les objectifs assignés à la 4<sup>ème</sup> modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Quint Fonsegrives portaient sur cinq points :

- Une actualisation nécessaire du document d'urbanisme : correction d'une erreur matérielle
- L'entrée en vigueur de la loi ALUR
- Favoriser et encourager le développement de l'habitat social
- Réaliser des ajustements nécessaires (toiletage réglementaire)
- Une mise à jour des annexes du PLU.

**Premier point** : une actualisation nécessaire du document d'urbanisme : correction d'une erreur matérielle (zone 2AU).

*Le premier point de la quatrième modification visera à corriger cette erreur matérielle, c'est-à-dire réintégrer dans le document opposable les changements réglementaires apportés par la première révision simplifiée du PLU.*

Je suis favorable à la correction de cette erreur matérielle. Il semble curieux que le contrôle de légalité ait approuvé la troisième modification du PLU et que les changements réglementaires de la première révision simplifiée n'aient pas été réintégrés. Ce fait est d'autant plus curieux que le sujet concerné intéresse le projet de transfert de la clinique Capio St Jean, déjà validé depuis plusieurs années. Le commissaire enquêteur n'étant pas un juriste, la correction porte sur un domaine qui dépasse ses compétences en termes de légalité, en tous cas, il y a conformité pour la chronologie de la procédure, qui ressort bien d'une modification du PLU.

En revanche, son avis est favorable sur cette question, afin de faire aboutir un projet déjà bien avancé. Toutes les garanties

ont été présentées par le maître d'ouvrage. Le projet que j'ai vu est solide et apporte un gros atout sur cette partie de la commune en voie de développement à vocation artisanale, de services et commerciale. Par contre, le projet ne résout pas tous les problèmes de circulation, de stationnement et d'environnement. L'impact de l'activité sur l'environnement est insuffisamment développé. Il n'y a pas eu de réaction du public et je ne connais pas les motivations des propriétaires de 4 ou 5 parcelles proches. Dans la mesure où l'installation de la clinique valorise leur bien foncier, mon avis reste favorable. Ceci permet d'affirmer la vocation commerciale, artisanale et de services de ces zones 2AU, UF, UE, UBc.

**Deuxième point** : entrée en vigueur de la loi ALUR : suppression du COS et de la taille minimale des parcelles.

*Il s'agira de supprimer les références à ces dispositions dans le document d'urbanisme du PLU, d'évaluer les conséquences de cette suppression en adaptant les autres points du règlement si le besoin s'en fait sentir. Ces dispositions font l'objet d'une application immédiate.*

Je suis favorable à la mise en place de ces dispositions. Lors de mon enquête, j'ai noté que sur les différentes zones à urbaniser ou urbanisées, ces dispositions diminueront l'urbanisation intensive. La seule réaction du public, un représentant d'une association, concernant la loi ALUR, rejoint mon avis personnel sur la division parcellaire, pour les zones UC de Quint et UBc de Quint Fonsegrives.

Tout en appliquant les dispositions de la loi (suppression du COS et de la taille minimale des parcelles), je souhaite que soit optimisée l'urbanisation de cette zone semi rurale et

pavillonnaire pour améliorer la qualité de l'habitat. Il faut optimiser le remplissage des « dents creuses » que j'ai observées, autoriser cette division parcellaire pour limiter les accès routiers aux parcelles, permettre l'installation de petits groupes d'habitations sur une seule et même parcelle en utilisant la loi, ceci pour limiter les accès aux axes routiers, développer l'assainissement individuel avec les nouvelles techniques (micro-stations) pour un groupe d'habitations afin de limiter les exutoires aux fossés mères.

**Troisième point** : favoriser et encourager le développement de l'habitat social (quartier Ouest ECOPARC).

*A l'Ouest du territoire communal, il reste un potentiel de foncier public sur lequel la commune souhaite développer une opération d'habitat qui contribuera à renforcer une offre en logements sociaux. Il est nécessaire d'adapter la zone UP du PLU, zone prévue pour la réalisation d'équipements qui ont vu le jour mais ne permettant pas en l'état la réalisation de constructions à vocation d'habitat.*

Il s'agit de transformer une zone UP (équipements collectifs) en zone UAb pour l'ensemble d'une même parcelle (environ 3000 m<sup>2</sup>).

Je donne un avis favorable à cette modification qui comble une dent creuse et atteint des objectifs en matière de logements sociaux. L'opération est déjà largement engagée, les accès ont été créés et l'espace est libéré par l'opération précédente (maison de retraite). Il y a deux accès routiers différents. Le secteur comprend déjà un ensemble de logements collectifs. La desserte en transports en commun est assurée dans un rayon de 200 m environ. La définition de la zone UP n'est pas adaptée à

la construction de logements sociaux (articles UP1 et UP2). Par contre, j'émetts une réserve concernant cette urbanisation qui dépasse largement, après vérification, les objectifs de densité d'urbanisation fixés par le SCOT. Ces densités élevées vont poser des problèmes en matière de circulation, de stationnement et d'accès aux transports publics.

#### **Quatrième point : des ajustements nécessaires.**

*Ces points visent à ajuster le règlement, améliorer la lisibilité du document opposable, faciliter sa compréhension.*

Je cite la liste de ces points :

- Actualiser les références au Code de l'Urbanisme
- Uniformiser la présentation des règlements de zones
- Actualiser les références à l'intercommunalité
- Mieux prendre en compte le particularisme des ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics
- Le cas des reconstructions des bâtiments détruits ou démolis
- Favoriser le développement de l'activité dans le secteur UBc
- Préciser les hauteurs applicables aux clôtures.

Je prends comme exemple le point : article UE 4 ; « références à l'intercommunalité » ; les mentions « communauté d'agglomération » et « Grand Toulouse » seront remplacées par « Toulouse Métropole ».

Un autre exemple : les changements apportés au règlement écrit : article UC2 ; l'article L 123 1.7° est remplacé par L 123-1-5-III, 2° du Code de l'urbanisme.

Dans ces deux cas, on passe dans une analyse de détails techniques faisant référence au Code de l'Urbanisme que le public ne peut pas comprendre. Il ne saisira la nuance que lorsque sa parcelle sera concernée et là il faudra répondre cas par cas.

Mon avis personnel et motivé est favorable. D'une autre manière, je me pose la question si d'aventure il était défavorable ? En résumé, mon analyse personnelle sur cette question est de savoir si de tels sujets font l'objet d'une enquête publique et de l'avis motivé d'un commissaire enquêteur. Je pense que nous n'avons pas à valider de tels sujets d'ordre réglementaire, administratif, juridique et technique. La mission du commissaire enquêteur consiste à travers notre avis à statuer et à enquêter sur des projets et non pas valider des projets déjà aboutis et débattus par ailleurs.

**Cinquième point** : une mise à jour des annexes du PLU.

- *Actualiser le classement des voies bruyantes*
- *Ajouter l'arrêté relatif au PUP, du projet de la clinique Capiro.*

Je donne un avis favorable à ces deux mises à jour.

L'une est un arrêté préfectoral de classement de toutes les voies bruyantes sur le Grand Toulouse. J'estime qu'il n'apporte au public de la commune de Quint Fonsegrives aucune information autre que celle d'une localisation géographique. Sa teneur n'indique pas au public des données d'ordre technique, d'isolation ou de résultats à obtenir. Il définit un cadre réglementaire et en ce sens, il complète le PLU, mais il ne fixe aucun moyen pour obtenir le but recherché.

En ce qui concerne l'arrêté pour la clinique Capiro, je donne un avis favorable pour son intégration dans le PLU. Il donne au

public les informations sur l'état d'avancement d'un projet déjà lancé depuis plus de deux ans. Par contre, je reste réservé sur l'impact sur l'environnement de ce projet qui n'a pas défini toutes les contraintes de son installation (circulation, stationnement, effluents, déchets...).

En résumé, je donne un **avis favorable** à cette 4<sup>ème</sup> modification du PLU de Toulouse Métropole, commune de Quint Fonsegrives.

Toulouse, le 13 septembre 2015

Le commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'H. Foucault', enclosed within a hand-drawn, irregular oval shape.