

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Département de HAUTE-GARONNE

Communauté Urbaine Toulouse Métropole

Commune de CORNEBARRIEU

ENQUÊTE PUBLIQUE

ayant pour objet la 3^{ème} modification

du Plan Local d'Urbanisme

Communauté Urbaine Toulouse Métropole

Commune de CORNEBARRIEU

Conclusions du Commissaire Enquêteur

SOMMAIRE

1	PRÉAMBULE	page 3
2	RAPPEL DES OBJECTIFS	page 3
3	OBSERVATIONS DU PUBLIC	page 4
4	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES	page 5
5	INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT	page 5
6	ÉLÉMENTS DE CONCLUSION PAR OBJET	page 6
7	CONCLUSIONS	page 11

1 PRÉAMBULE

Le rapport établi préalablement comporte :

- La relation de l'organisation de l'Enquête et des événements qui se sont présentés au cours de celle-ci.
- La présentation des objectifs poursuivis par la Communauté Urbaine Toulouse Métropole et la Municipalité de Cornebarrieu au travers de la modification proposée.
- Les observations formulées par le public.
- Les remarques et les avis présentés par les Personnes Publiques Associées (PPA).
- Les commentaires du Commissaire Enquêteur.
- Le Procès-Verbal de Synthèse du Commissaire Enquêteur.
- Les réponses de la Communauté Urbaine Toulouse Métropole.

Le présent document a pour objet la présentation des conclusions personnelles et motivées du Commissaire Enquêteur.

2 RAPPEL DES OBJECTIFS

Cette modification porte sur six points principaux :

- Point 1 : Accompagner la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et de la taille minimum des parcelles suite à l'application de la loi ALUR par la création du Coefficient d'Emprise au Sol (CES).
- Point 2 : Mettre en place des règles permettant l'accueil de la mixité sociale, en application des articles L 123.1 et 2 du Code de l'Urbanisme en secteurs UA, UB, UC et 1UA.
- Point 3 : Permettre l'accueil d'un équipement scolaire et renforcer l'activité aéronautique dans le secteur d'Aéroconstellation.
- Point 4 : Mettre à jour les articles 2,4,6,9 et 12 du règlement écrit.
- Point 5 : Mettre à jour la liste des Emplacements Réservés.
- Point 6 : Mettre à jour les annexes et les références du PLU.

3 OBSERVATIONS DU PUBLIC

Seize personnes ont exprimé leurs observations, à l'occasion des permanences, sur le registre de l'Enquête mis à disposition en Mairie de Cornebarrieu, par courrier ou par internet.

Deux personnes ont souhaité obtenir des renseignements concernant le remplacement du COS par le CES.

La consultation de la Notice explicative et quelques explications complémentaires ont apporté les éclaircissements souhaités.

Sept personnes ont soulevé des interrogations qui portaient sur des sujets sans rapport avec la modification proposée.

Deux personnes ont souhaité obtenir des renseignements complémentaires concernant l'Orientement d'Aménagement et de Programmation du secteur Aéroconstellation ouest.

Propriétaires de terrains en zone 6AUb, contigus à la zone concernée par l'Orientement d'Aménagement, elles ont pu constater, en consultant le dossier d'enquête, que ce projet ne changeait rien à leur situation actuelle.

Deux personnes se sont interrogées sur l'Emplacement Réservé pour le Logement Social ERL B. Elles estiment que le projet présenté manque de précisions, particulièrement sur le nombre et le type de logements envisagés.

Elles s'étonnent également qu'un Permis de Construire sur cette parcelle (Affichage sur le site) ait été déjà accordé, en opposition avec le projet de la modification.

Il est exact que les conditions de réalisation des constructions envisagées sur les 2 ERL ne sont pas très précises. La DDT, dans sa réponse à la Consultation des PPA demande aussi à la commune de mieux justifier la pertinence des dispositifs retenus et le niveau attendu au terme du projet.

Le permis de Construire déjà accordé ne semble en effet pas compatible avec les prescriptions de l'ERL B.

Deux personnes ont fortement regretté l'abandon de l'ER n° 3.

Cet ER n° 3 était prévu pour améliorer une voirie comportant aujourd'hui dans son tracé deux virages particulièrement dangereux (plusieurs accidents répertoriés). Toutes les personnes interrogées confirment ce caractère de dangerosité.

L'abandon de cet ER est regrettable et laissera la situation actuelle en état en ne mettant pas fin aux risques d'accident.

Une personne a demandé plus de renseignements relatifs à la création d'un groupe scolaire dans le quartier de Testete.

Renseignements pris il s'agit d'une école privée (Montessori) de petite taille qui apportera une offre complémentaire sur la commune.

Le courrier du SMEAT sera traité avec les autres réponses des PPA.

La Société ARP Foncier s'inquiète pour un projet d'aménagement d'un lotissement qui aurait déjà reçu l'aval de la Municipalité de Cornebarrieu et de Toulouse Métropole mais que la modification proposée du LU remettrait en cause.

Renseignements pris, ce projet de lotissement qui n'était pas, à l'origine, celui d'ARP Foncier mais celui d'une autre Société, n'est plus d'actualité aujourd'hui. Un autre projet, intégrant les nouvelles règles du PLU devra être présenté dans les prochaines semaines.

4 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Onze Personnes Publiques Associées (PPA) ont été destinataires du dossier d'Enquête Publique.

Le Conseil Départemental de Haute Garonne, le Syndicat Mixte des Transports en Commun (SMTC) et la Chambre d'Agriculture ont répondu dans le délai de l'Enquête en donnant un avis globalement favorable sans observation particulière.

Le SMEAT ainsi que la DDT ont attiré l'attention sur l'augmentation des capacités nouvelles de construction de logements entraînée par le remplacement du COS par le CES.

Ils souhaitent avoir connaissance d'éléments complémentaires au dossier qui justifieraient le rapport de compatibilité du futur PLU avec le SCOT, au niveau de la densité des constructions envisagées ainsi que de la programmation des dessertes de transports en commun.

Le TIGF (Transport et Infrastructures Gaz de France) confirme que son réseau de gaz naturel haute Pression traverse la Commune. Il souhaite que le tracé des canalisations ainsi que leurs servitudes soient représentés sur la cartographie du PLU.

Les responsables du projet, dans leur réponse à mon Procès-Verbal de Synthèse, ont déclaré que les SUP I3 correspondant aux canalisations de gaz naturel sont déjà repérées au plan des SUP en annexe du PLU et sont listées. Ces données seront mises à jour en intégrant les nouvelles dénominations indiquées par TIGF.

5 INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

La commune de Cornebarrieu n'est concernée par aucun site Natura 2 000.

Deux zones d'inventaire (ZNEIF) sont situées le long de l'Aussonelle et ne sont pas concernées par la modification proposée.

- **Point 1** Accompagner le remplacement du COS par le CES.

Ce point n'aura aucune incidence sur le plan environnemental

- **Point 2** : Accueillir la mixité sociale.

Ce Point n'aura aucune incidence sur le plan environnemental.

- **Point 3** : Permettre l'accueil d'un groupe scolaire et renforcer l'accueil d'activités aéronautiques sur le secteur d'Aéroconstellation ouest.

La modification du plan de zonage concerne principalement la zone 6AUb pour une surface de 12,80 hectares et la zone 2UEa pour une surface de 0,83 hectares. La vocation de la zone 3AU correspond déjà à celle des zones 6AUb et 2UEa, c'est-à-dire à l'accueil des constructions et installations liées à l'aéronautique. Par ailleurs le secteur de Cassiopée sud a été identifié en 2005 comme un secteur de développement de l'activité aéronautique.

Cette ouverture à l'urbanisation n'aggrave donc pas les incidences à l'environnement.

- **Point 4** : Mise à jour du règlement.

Ce point n'aura aucune incidence sur le plan environnemental.

- **Point 5** : Mise à jour des Emplacements Réservés.

Ce Point n'aura aucune incidence sur le plan environnemental.

- **Point 6** : Mise à jour des annexes et références.

Ce point n'aura aucune incidence sur le plan environnemental.

Le bilan des incidences sur l'environnement de l'ensemble des points du projet est pratiquement nul.

6 ÉLÉMENTS DE CONCLUSION PAR OBJET

La modification proposée dans le cadre de la présente Enquête comporte six points.

Pour motiver une opinion justifiée sur l'ensemble du projet, il est nécessaire d'examiner point par point l'intérêt et la validité de chaque proposition.

- **Point 1 : Accompagner le remplacement du COS et de la Surface Minimale des parcelles par le CES.**

L'un des principes de la loi ALUR conduit à augmenter, de façon maîtrisée, la densité des constructions et par conséquent à accroître le nombre de logements en supprimant le COS (Coefficient d'Occupation des Sols) et la taille minimum des parcelles.

Les simulations de constructibilité indiquent que la suppression seule du COS conduirait à la multiplication des droits à construire sur certaines zones par 4,5 ou 5.

La mise en place d'un CES (Coefficient d'Emprise au Sol) de 0,2 ramènerait la multiplication de ce droit à construire à 1,5 ce qui représente une densification plus raisonnée.

Les personnes qui se sont présentées pour avoir des compléments d'explications sur cette mise en place sont reparties rassurées et compréhensives.

Je considère que l'instauration du CES à la place du COS et de la surface minimale représente une solution adaptée à la situation et permet une maîtrise raisonnée de la densification des constructions et correspond donc bien au but déclaré du point 1 de la modification.

- **Point 2: Mettre en place des règles permettant l'accueil de la mixité sociale.**

La modification proposée inclut deux outils pour favoriser l'accueil de la mixité sociale :

- Le passage à un seuil minimal de 30% de logements sociaux dans les futurs programmes de construction qui seront réalisés dans les secteurs UA, UBa, UBb, UC et 1AU.
- La création de deux emplacements réservés pour le logement (ERL)

Le besoin de logements sociaux est indiscutable sur la commune de Cornebarrieu, que ce soit pour respecter les objectifs affichés par le législateur ou pour répondre aux besoins de la population.

Les responsables du projet, dans leur réponse à mon Procès-Verbal de Synthèse, ont répondu à la critique portant sur le manque de transport en commun à proximité des secteurs retenus pour ces ERL en démontrant qu'ils étaient desservis par les TAD n° 118 et 120 ainsi que par la ligne n° 17 (arrêt les Ambris), bénéficiant ainsi du même niveau de desserte que le reste de la commune.

L'existence d'un Permis de Construire sur le foncier de l'ERL B pose un problème plus important. Le taux de logements sociaux prévus dans le cadre de ce PC (30%) ne correspond pas avec celui prévu dans les prescriptions de l'ERL (50%).

Je constate que la mise en place de l'ERL B dans ces conditions est incompatible avec l'existence de ce PC

Le SMEAT et la DDT, dans le cadre des Avis des PPA se sont interrogés sur la compatibilité de ce projet avec le SCOT au niveau des augmentations de densité de construction.

J'ai constaté que la commune de Cornebarrieu, de par le nombre de servitudes qui la concerne (PEB, PMPRI) connaît des difficultés importantes pour répondre aux besoins de construction réels.

Je considère que, dans ces conditions, les choix proposés vont dans le sens de la préservation d'une certaine qualité du cadre de vie tout en s'efforçant de répondre aux besoins liés au développement de la population.

Les responsables de Toulouse Métropole comme ceux de la Municipalité de Cornebarrieu devront s'engager à examiner ces dépassements de densité avec soin pour rester compatibles avec les recommandations du SCOT.

Je considère que le point 2, à l'exception de la création de l'ERL B, répond bien au but déclaré de la modification.

Point 3-1 : permettre l'accueil d'un établissement scolaire

Les responsables du Projet, dans leur réponse à mon Procès-Verbal de Synthèse, ont fourni les renseignements demandés au cours de l'Enquête.

L'équipement scolaire projeté est un équipement 100% privé, sans financement public, pour une école maternelle répondant à un public déjà ciblé, à destination d'une trentaine d'enfants.

Point 3-2 : conforter et renforcer l'accueil d'activités aéronautiques sur le secteur Aéroconstellation

Le développement des activités aéronautiques dans le secteur d'Aéroconstellation est déjà inscrit dans le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durable) du PLU.

Les terrains correspondant à la modification sont identifiés comme les espaces disponibles à proximité de la zone Aéroconstellation destinés à l'exploitation des activités aéronautiques.

Je considère que, dans ce cadre et tel qu'il est présenté, le point n° 3 répond bien au but déclaré de la modification.

Point 4 : Mises à jour et actualisations réglementaires

Les Responsables du Projet profitent de cette modification pour mettre en concordance le PLU avec le contexte législatif.

Dans mon Procès-Verbal de Synthèse je signale que, page 3 de la Notice Explicative, sur le stationnement des véhicules, le texte exprime la volonté d'opérer une distinction plus nette entre les deux roues motorisés et les vélos. Je m'étonne donc de ne trouver aucune indication concernant le stationnement des deux roues motorisés dans le règlement écrit.

Dans sa réponse à mon Procès-Verbal de Synthèse, les responsables du Projet m'ont confirmé qu'il s'agissait d'une erreur matérielle. La distinction est bien entre les véhicules motorisés et les vélos.

Cette erreur devra être modifiée dans le règlement écrit.

Je considère qu'il est normal de profiter de la modification du PLU pour effectuer les mises à jour et les actualisations réglementaires et donc que le point n° 4 répond bien au but déclaré de la modification.

Point 5 : Mise à jour de la liste des Emplacements Réservés (ER) par la suppression des emplacements 3,18, 19,et 31.

La suppression des ER 18, 19 et 31 ne pose pas de problèmes, les travaux prévus ayant été réalisés ou abandonnés, leur maintien n'est pas justifié.

Les emplacements n°23 et 34, pour lesquels des travaux ont déjà été réalisés, peuvent être conservés car l'ensemble des travaux prévus n'ont pas été réalisés.

La suppression de l'ER n°3 pose un problème plus sérieux.

L'abandon des travaux de voirie envisagés à l'origine, en laissant en place deux virages particulièrement dangereux pérenniserait une situation qui a déjà été à l'origine de plusieurs accidents.

Cet ER n°3 serait supprimé à la demande du Conseil Départemental de la Haute Garonne. Je considère, quant à moi, que le caractère de dangerosité de cette voirie justifie de garder cet Emplacement Réservé, en espérant voir un jour la réalisation de ces travaux.

Je considère que le point n°5, à l'exception de l'abandon de L'ER n° 3, répond bien au but déclaré de la modification.

Point n° 6 : Mise à jour des Annexes et Références du PLU

Au même titre que les mises à jour et actualisations réglementaires, il est normal de profiter de la modification pour mettre à jour les annexes et références du PLU.

Je considère que le point 6, tel qu'il est présenté, répond bien au but déclaré de la modification.

Remarques complémentaires du Commissaire Enquêteur (Erreurs matérielles).

A la lecture du dossier d'Enquête, j'ai été amené à exprimer les remarques suivantes :

- Page 21 de la Notice Explicative il est précisé que, en secteur UBb, on doit conserver 40% des constructions autorisées pour du logement locatif social, avec un minimum de 20 logements.
- Page 21 du règlement écrit, on trouve indiqué pour le même secteur 50% de logements sociaux pour un minimum de 25 logements.
- Les mêmes différences se retrouvent dans le document graphique.

Il s'agit, après vérification auprès des Responsables du Projet, d'une erreur matérielle. Les chiffres à conserver sont , en secteur UBb, 50% de logements sociaux pour un minimum de 25 logements.

- Le document graphique du PKLU prévoit, dans sa légende, le repérage par une étoile noire des éléments de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L 123 1-5 du Code de l'Urbanisme. Je n'ai vu aucune étoile noire sur le document graphique figurant dans le dossier.

Là encore il s'agit, après vérification auprès des Responsables du Projet, d'une erreur matérielle. La couche graphique représentant les étoiles devra être réintégrée dans le document graphique du règlement.

D'autres erreurs matérielles ont pu être relevées et confirmées à la suite et devront être rectifiées dans les documents définitifs. :

- Page 8 de la Notice explicative la référence L 123-1-7° devra être remplacée par L 123-1-5-III,2°.
- Page 10 de la Notice Explicative la superficie d'Emprise au sol pour déterminer la surface de plancher potentielle devrait être de 560m² au lieu de 1 600m².
- Page 16 de la Notice Explicative la superficie d'Emprise au sol pour déterminer la surface de plancher potentielle devrait être de 1 000m² au lieu de 1 600m².
- Page 17 de la Notice Explicative, dans l'encadré de l'article UC9, la règle de l'Emprise au sol doit être réintégrée. Par contre elle doit être supprimée dans l'article 5 des zones UC5, US5, 4AU5, 5AU5, 6AU5, A5 et N5.
- Page 18 de la Notice Explicative UA devrait être en gras et, dans l'encadré, UA2, UB2 et UC2 devraient figurer.

- Page 41 de la Notice Explicative les références aux articles L 123-1-5-7° devraient être remplacées par l'article L 123 -1-5-III-2°.
- Page 42 de la Notice Explicative « les dispositions spécifiques à la commune » devraient être remplacées par « les dispositions générales ».
- Page 99 du règlement écrit il faudrait réintégrer les règles de la zone 3AUb correspondant au site de Barquil.
- Page 36, 69, 114, 224, 134, 156, et 169 du règlement écrit l'article 5 de la loi ALUR devrait être supprimé sur les zones concernées (UC5, US5, 4AU5, 5AU5, 6AU5, A5 et N5).
- Page 41 du règlement écrit, dans l'article UC9, il est écrit « en secteur UB » et il faudrait « en secteur UC ».

7 CONCLUSIONS

Il n'y a pas eu, de la part des personnes qui se sont exprimées, soit lors des permanences, soit au travers des remarques écrites dans les registres mis à disposition, par courrier ou par internet d'opposition déclarée aux principes généraux de la modification ni aux objectifs clairement exposés.

Quelques points particuliers qui méritent d'être pris en compte ont été exprimés. Ils entraîneront pour certains, quelques recommandations et réserves.

La Communauté Urbaine Toulouse Métropole et la Municipalité de Cornebarrieu, dans l'établissement du projet, ont bien pris en compte la nécessité de respecter sa compatibilité avec les autres documents d'urbanisme.

Les Avis des Personnes Publiques Associées ont été pris en compte et des réponses, adaptées aux situations particulières, ont été fournies aux remarques exprimées.

L'ensemble des objets de cette modification ne porte pas atteinte à l'économie générale du PLU et n'altère pas la qualité des sites, paysages ou milieux naturels de manière significative.

Comme l'examen, point par point, qui précède l'a montré, je considère que l'application des six points qui constituent le projet de modification présenté, après prise en compte des réserves et recommandations signalées, est justifiée et permet bien d'atteindre les objectifs déclarés

Pour toutes les raisons énoncées ci-dessus,

***J'émet un AVIS FAVORABLE à la troisième modification du PLU de la Communauté Urbaine Toulouse Métropole, Commune de Cornebarrieu, assorti des réserves suivantes :
Le projet de mise en place de L'ERL B, incompatible avec l'existence d'un Permis de Construire déjà accordé sur la même parcelle sera abandonné et l'emplacement Réservé n° 3, afin de conserver la possibilité de réduire la dangerosité de la voirie actuelle sera maintenu.***

La non application de ces réserves équivaldrait à un avis défavorable.

Cet Avis est assorti de la recommandation suivante : Il serait bon que les erreurs matérielles relevées et signalées dans les présentes conclusions soient rectifiées dans le cas de l'approbation finale de ce dossier.

Dressé à Saint-Orens-de-Gameville, le 19 avril 2016, par le Commissaire Enquêteur soussigné pour servir et valoir ce que de droit.

François Manteau

Nota : Les présentes conclusions constituent la suite et le complément du rapport du Commissaire Enquêteur de même date et afférent au même objet.