



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

Toulouse, le 28/02/22

La cheffe du pôle territorial nord

à

Madame le maire de Fonsorbes
Rue du 11 novembre 1918
31 470 Fonsorbes

Objet : Avis sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Fonsorbes

La commune de Fonsorbes a prescrit la modification de son PLU le 25 novembre 2020.

Le projet de modification du PLU, remis le 20 décembre 2021, a pour objet principal la prise en compte des observations du contrôle de légalité émises lors de la révision du PLU dans le courrier de la Sous-Préfecture de la Haute-Garonne du 20 juillet 2020, et des modifications relatives au règlement du PLU.

Les observations de la Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne sur le projet de modification du PLU de Fonsorbes sont présentées ci-après.

1 – Sur les réponses apportées aux observations de la Sous-Préfecture de la Haute-Garonne

La plupart des observations émises au titre du contrôle de légalité de la révision du PLU ont été prises en compte dans le projet de modification du PLU.

Toutefois certains points appellent les remarques suivantes :

a) Justifier le choix de zonage au regard de la Loi Climat et Résilience

La Loi Climat et Résilience promulguée le 22 août 2021, fixe comme objectif le « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050, nécessitant une réduction de la dynamique d'artificialisation des sols. Cette réduction s'inscrit dans une logique de limitation forte de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour lutter contre le dérèglement climatique et ses impacts en préservant notamment la fonctionnalité des puits naturels de capture du carbone.

Dans son courrier du 20 juillet 2020, le contrôle de légalité avait signalé des points contrevenant à l'article L.101-2 du Code l'Urbanisme, dont les objectifs rejoignent ceux confortés par la Loi Climat et Résilience, notamment en matière de gestion économe des sols.

La conservation de la zone UC1 du secteur des petits Moundinats (0,8 ha), au milieu du vaste secteur en zone Aa, ne paraît pas justifiée. Sur ce point la commune invoque des raisons d'ordre social qui ont été prises en compte par le contrôle de légalité compte tenu des efforts consentis sur d'autres secteurs de la commune.

En effet, il est à noter que le projet de modification prévoit le déclassement de 4 secteurs classés en zone UC1, représentant une superficie d'environ 8,64 ha, en zone Aa.

L'additif au rapport de présentation (ARP) à la page 45, fait état de 8,64 ha de zone UC1 déclassés en zone Aa. Or ce sont 6,20 ha de zone UC1 qui sont déclassés en zone Aa et 2,44 en zone A. Cette erreur devra être corrigée dans l'ARP.

Même s'il est à souligner un effort de déclasser des zones constructibles en zones agricoles, la justification du déclassement reste cependant trop générale et doit s'appuyer sur des arguments spécifiques à chaque secteur (espaces protégés au SCOT et absence de pixel, enjeux environnementaux, insuffisance des réseaux, projets abandonnés ...)

b) Approfondir et phaser les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le PLU en vigueur compte 11 OAP. Le projet de modification du PLU n'en compte désormais plus que 5, dont une OAP thématique environnementale, après décompte des opérations achevées et de celles retirées suite à des ajustements de zonage, qui ne figurent plus sur le règlement graphique.

Les OAP sectorielles devraient être revues et améliorées afin de préciser les attentes de commune en termes de formes urbaines, pour assurer une bonne intégration avec le tissu urbain existant tout en tenant compte des enjeux de sobriété foncière, et de fonctionnalités des espaces publics pour proposer un cadre de vie quantitatif et amener du lien social.

Une réflexion sur le traitement des franges urbaines devra être apportée pour les OAP situées en secteurs d'extension.

Pour répondre à l'enjeu de consommation économe et optimisation d'espace, la densité de logement des opérations d'habitat devra se situer dans la fourchette haute de celle préconisée par le SCoT GAT qui est de 15 logements/ha. Cette densité devra être abordée à la fois en termes d'emprise au sol, mais aussi de hauteur de bâti en travaillant sur des formes urbaines diversifiées (maisons individuelles groupées, mitoyennes ou superposées, petits collectifs), sur des aménagements de qualité et fonctionnels (espaces publics et nature en ville, maillage doux, porosités des bâtis pour les piétons, sols perméables et végétalisés, place de la voiture et gestion efficiente des stationnements par exemple en sous-sol ou semi-enterrés), à travailler dans le règlement écrit ou dans le règlement de l'OAP. Sur des secteurs comprenant des opérations où la densité est supérieure à celle préconisée au SCoT, les densités devront rester a minima sur la même tendance, afin de répondre au double objectif d'harmonisation et d'économie d'espace.

Comme déjà demandé par la DDT lors des réunions d'échanges techniques sur le projet de modification, il est nécessaire d'indiquer le phasage et l'échéancier d'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation (1AU) et d'ouverture des zones qui seront ouvertes à l'occasion d'une prochaine évolution du PLU (2AU et 3AU). L'ouverture à l'urbanisation opérée dans le cadre de la présente modification de PLU devra être justifiée dans l'ARP au regard de la projection démographique et, pour les zones en extension, de l'impossibilité d'intensifier le tissu urbain déjà constitué y compris par du renouvellement urbain, et de l'absence de foncier disponible dans le tissu urbain existant.

Concernant l'OAP thématique environnementale, les différents dispositifs énoncés pour sa mise en œuvre devront être clarifiés et simplifiés afin de faciliter leur mise en application.

Pour chaque zonage concerné (UAb,UBa,UBb,UBc,UC1,UC2,1AU,Uj) par l'OAP thématique environnementale, le règlement écrit devra simplement faire référence à cette OAP et non faire figurer tous ses dispositifs afin d'en simplifier la lecture. Par ailleurs, il est à noter que l'appréciation du respect de cette OAP environnementale avec les projets à venir, pourrait être difficile pour le service instructeur.

L'OAP n°3 du Pistoulet comprend une zone *non aedificandi* qui est de 35 m par rapport à l'axe de la RD632. Cette portion de la RD632 faisant l'objet d'une étude Amendement Dupont, l'OAP n°3 devra y faire référence pour démontrer le respect de la distance de recul.

c) Adapter l'offre de logements sociaux aux objectifs de la loi SRU

L'offre en logements doit répondre aux perspectives d'accueil en termes de typologie de ménages. Aussi, la typologie et la proportion des logements prévus doivent être précisées que ce soit par rapport au type de bâti (maisons individuelles, maisons individuelles groupées, collectif), à la taille des logements (T1, T2...) ou au type de logement social (PLAI, PLUS, PLS), tout en travaillant sur les enjeux de sobriété foncière par des formes urbaines denses mais diversifiées, et de qualité des aménagements (espaces publics, gestion des stationnements, traitement des lisières...) pour assurer un bon cadre de vie.

La commune de Fonsorbes compte 14 % de logements locatifs sociaux. Les OAP devront indiquer le taux de logement affecté à chaque secteur, le type de logement social attendu, et démontrer une volonté de rattraper le retard dans l'atteinte des objectifs de 20 % de logement social fixés par l'article 55 de la Loi SRU.

d) Inscrire les pixels mobilisés dans une stratégie d'aménagement

Il est à noter le travail d'état des lieux des pixels de la commune. Cependant, la proposition d'ajustement des pixels manque de justification en termes de projet attendu et il n'est présenté qu'un bilan strictement quantitatif. De fait, les pixels mobilisés et déplacés devraient être justifiés et associés à des opérations d'aménagement.

e) Clarifier la mise en application du coefficient de biotope

Le coefficient de biotope de surface (CBS) s'applique dans le périmètre de la ville verte délimité sur le plan de végétalisation. Le CBS a été réduit de 10 %, sans qu'aucune justification ne soit apportée. Cependant, il est à noter que la réduction du CBS combinée à l'augmentation du coefficient d'emprise au sol n'impactent pas les possibilités de densification.

Une réflexion sur une application plus fine et sectorisée du CBS pourrait être menée.

Par ailleurs, l'application de ce coefficient de biotope doit être clarifiée ou simplifiée pour éviter des difficultés lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

f) Préciser le projet de la base de loisirs du Lac de Bidot en zone NL

La justification du projet d'aménagement de la base de loisirs du Lac de Bidot doit être argumentée. Aucun élément n'est présenté pour justifier de la nécessité d'extension d'un bâti existant. De plus, la vocation des bâtiments existants devra être précisée.

g) Approfondir la justification de la modification de certaines zones 1AU en U

Les secteurs 1AUE, 1AUg, 1AUXd sont respectivement modifiés en UE, UEG et UXD du fait d'aménagements réalisés sur ces secteurs. Or, aucun document cartographique ou photographique, ne viennent étayer cette justification. Des précisions devront être apportées sur les aménagements et équipements effectués sur ces secteurs.

De plus, il conviendra de préciser que les constructions (bâtiments) dans le futur secteur UE des Boulbènes devront être implantées en dehors de la zone soumise au risque inondation.

Le secteur 1AU des vignes de Darrebalat, qui accueille désormais un lotissement, est modifié en secteur UBa. Aussi, une explication devra être fournie concernant la conservation de l'emplacement réservé n°10 de l'impasse des quatre vents qui relie le lotissement à la RD632.

h) Autres points

Le projet de renouvellement en zone UR dans le secteur du Trépadé n'est toujours pas suffisamment précisé dans l'ARP.

La définition du terme « pré-emplacement réservé » doit être expliquée.

La conservation de l'ER n°32 malgré la suppression du pré-emplacement sur le secteur de Marceri classé en zone 3AU doit être justifiée.

2 – Sur les ajustements relatifs au règlement du PLU

- Le cumul des nombreux ajustements apportés au règlement sont de nature à s'interroger sur leur impact sur le potentiel de constructibilité et le risque de fragilité juridique qui en découle.
- Le PPRI approuvé le 5 août 2021 n'est pas mentionné dans la partie 5.3 de l'ARP relative à l'articulation avec les documents de rang supérieur et devra par conséquent y figurer.
- Concernant les dispositions réglementaires sur les places de parkings visiteurs non closes en bordure du domaine public pour les résidences fermées, il est à noter qu'il est impossible d'imposer à un aménageur de réaliser du stationnement en dehors du périmètre de l'opération.
- Une justification est à apporter sur l'interdiction des tuiles noires ou anthracites.
- Une simplification est à effectuer concernant les dispositions réglementaires relatives à l'aspect extérieur des constructions et des abords.

Les autres points de ce dossier n'appellent pas de remarques particulières.

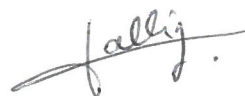
* * *

Sous réserve de la prise en compte de ces observations, j'émet un avis favorable au projet de modification présenté.

Cet avis sera transmis au commissaire enquêteur et joint au dossier d'enquête publique.

La direction départementale des territoires reste à votre disposition pour accompagner la commune dans la prise en compte des observations formulées.

Pour la cheffe du pôle territorial nord
La cheffe de l'unité portage des politiques
de la Grande Agglomération Toulousaine



Valérie Vallin