



DEPARTEMENT DE HAUTE GARONNE

COMMUNE de FONSORBES

Enquête publique ayant pour objet :
La 1° modification du plan local d'urbanisme

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR **MODIFICATION DU PLU**

Enquête Publique du 28 Février 2022 au 29 Mars 2022

Bernard BOUSQUET

Commissaire Enquêteur

Sommaire

1. Rappel de l'objet de l'enquête

1.1. Objet de l'enquête p 3

1.2 Observation préalable p 3

1.3 Le Contexte p 4

1.4 Le cadre juridique p 4

2- Conclusions du commissaire enquêteur juridique

2.1 Sur la procédure p 5

2.2 Sur le déroulement de l'enquête p 6

2.3 Avis des organismes et services consultés p 7

2.4 Les avantages et inconvénients du projet p 9

2.5 Le Bilan p 12

1. Rappel de l'objet de l'enquête publique

1.1 Objet de l'enquête

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Fonsorbes a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 30 Janvier 2020 et rendu exécutoire le 12 Février 2020. Suite aux observations du contrôle de légalité et des évolutions au sein de la commune il s'avère nécessaire d'apporter quelques modifications d'où la décision du Conseil Municipal de procéder à la 1° modification de son Plan Local d'Urbanisme objet de cette enquête.

Les objectifs de cette modification sont les suivants :

- Des ajustements de zonage
- Des modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Des modifications de la liste des emplacements réservés
- Des modifications des éléments du paysage et du patrimoine à préserver
- Des modifications du règlement écrit
- L'ajout de justifications et la rectification d'erreurs matérielles

1.2 Observation préalable

le commissaire enquêteur a rencontré Mr l'adjoint en charge de l'urbanisme et ses services le 12 Janvier 2022 à 14h, en mairie de Fonsorbes afin de décider de la période de l'enquête et des différentes modalités.

Cette modification outre quelques évolutions et précisions apportées par la commune a été engagée pour répondre aux observations de la Sous-Préfecture.

Ayant pris succinctement connaissance du dossier, le commissaire enquêteur fait part de son étonnement que la commune ait opté pour une modification plutôt que pour une révision allégée, lui donnant plus de facilité pour modifier les zonages suivant les préconisations de la DDT et l'évolution des orientations de la commune.

La réponse de la mairie a été que pour l'ensemble des modifications actuellement envisagées une procédure de modification était suffisante, toute la concertation ayant été effectuée dans ce cadre.

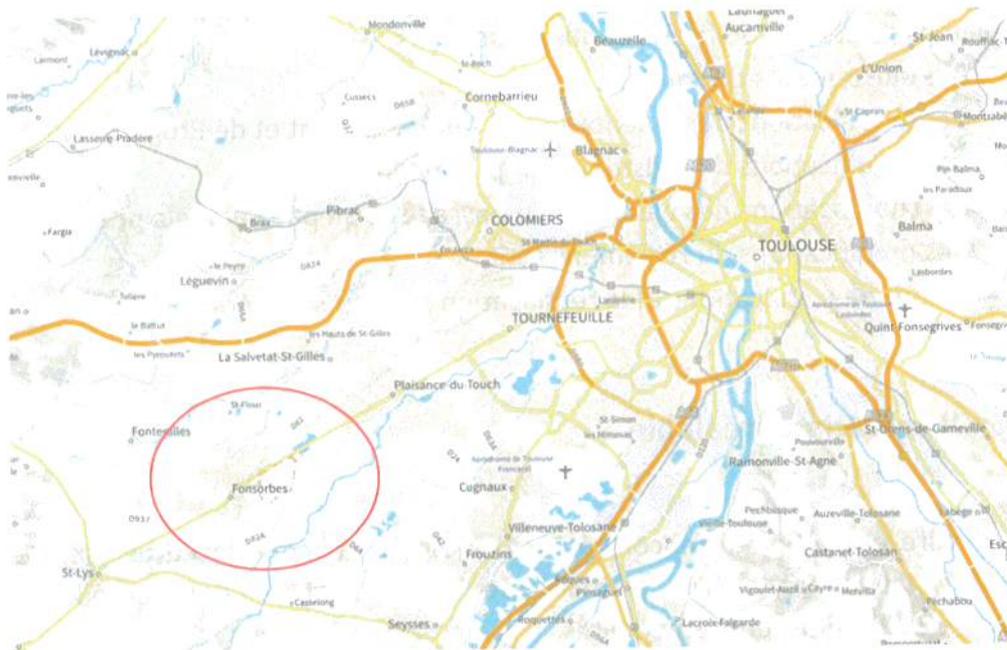
Aux termes de l'article L. 123-13 alinéa 2 du Code de l'urbanisme, la **procédure de modification** ne peut être qu'à la condition que « la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance ».

Après une étude détaillée, les modifications entrant dans le cadre de la procédure de modification, le commissaire enquêteur, suivant en cela l'observation de la mairie, prend la décision de poursuivre l'enquête.

1.3 Le contexte

Situé à une vingtaine de kilomètres Au Sud-Ouest de Toulouse, la commune de Fonsorbes appartient à la communauté de communes Muretain Agglo et est intégrée dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'agglomération de Toulouse.



Le cadre juridique de cette modification fait référence au code de l'urbanisme et notamment aux articles L151-23, L153-41, R104-28, R420-1 ainsi qu'au code de l'environnement et en particulier les articles R123-1 à R123-19 et R123-1 à R123-46.

Après la mise en application du PLU, la municipalité de Fonsorbes a souhaité procéder à une adaptation des pièces règlementaires pour tenir compte des observations formulées par la Sous-Préfecture de Haute Garonne et en vue de les actualiser pour tenir compte des projets communaux, des réalisations et des évolutions constatées sur le territoire depuis l'application du PLU en vigueur.

Les évolutions apportées au PLU de Fonsorbes :

- Ne remettent pas en cause les orientations définies dans le PADD
- Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Ne réduisent pas la protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels
- Ne constituent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances
- Viennent apporter des compléments et des ajustements au document approuvé le 30 Janvier 2020, sans en altérer l'équilibre et la cohérence.

2 - Conclusions du commissaire enquêteur

2.1 Sur la procédure

Bernard BOUSQUET a été désigné par M. le Président du Tribunal Administratif de TOULOUSE par décision du 15/12/2021.

L'arrêté municipal en date du 3 Janvier 2022 porte ouverture de l'enquête publique dont le sujet est la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisation (PLU) de la commune. Il précise :

- Le nom du commissaire enquêteur
- Les dates de début et de fin de l'enquête publique
- Les dates des permanences du commissaire enquêteur
- Les modalités d'accès au dossier
- L'existence d'un registre papier où le public peut consigner ses remarques et observations
- L'adresse électronique permettant également au public de déposer ses remarques
- La possibilité d'adresser des remarques par courrier postal,
- Les modalités de clôture de l'enquête et le rendu du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur
- Les modalités d'accès au rapport du commissaire enquêteur à l'issue de l'enquête publique

Le dossier d'enquête, version papier, a été mis à disposition en mairie de Fonsorbes, aux heures d'ouverture de la mairie les Lundis, Mardis, Mercredis et Jeudis de 8h30 à 12h et de 13h30 à 18h, Ainsi que les Vendredis de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Le dossier d'enquête publique a, par ailleurs, été mis en ligne sur le site internet : www.fonsorbes.fr pendant toute la durée de l'enquête.

L'avis d'enquête a été publié à deux reprises dans deux journaux :

- « La dépêche du Midi » les 10 Février 2022 et 2 Mars 2022
- « La voix du Midi » les 10 Février 2022 et 3 Mars 2022

L'affichage de l'avis d'enquête a été effectué en mairie et suivant les usages de la commune en matière de communication.

Cet affichage est conforme aux prescriptions règlementaires de couleur et de taille de caractères et a été réalisé de façon très visible.

A l'issue de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28 Février 2022 au 29 Mars 2022, le commissaire enquêteur fait le constat que tout s'est déroulé dans des conditions normales et dans les délais règlementaires.

Un PV de synthèse des observations a été remis à Mme le Maire le Mercredi 6 Avril et a reçu une réponse, adressée au commissaire enquêteur, le Mercredi 20 Avril 2022.

2.2 Sur le déroulement de l'enquête

Outre la publicité règlementaire et l'affichage, le registre papier mis à disposition toute la durée de l'enquête, tout comme la possibilité de laisser un avis par messagerie et l'accès à l'intégralité du dossier tant par internet qu'en consultation à la mairie a permis le recueil des observations.

L'annonce ayant été faite aussi dans le bulletin municipal et l'affichage ont conduit des personnes à poser directement des questions à Mme le Maire. Par ailleurs Il y a eu préalablement à l'enquête une période de concertation avec cahier, message sur le site internet et deux réunions de présentation et de questions réponses organisées par la Commune.

Enfin lors de l'enquête il a été tenu trois permanences ou plusieurs personnes sont venues poser des questions générales sur l'enquête ou porter des demandes personnelles.

Il est à noter que nombreuses sont les personnes qui ne voient pas la différence entre une modification et une révision et sont donc venu pour demander un changement de classement de zone agricole avec des arguments spécifiques qui pouvaient avoir une

pertinence mais qui était impossible dans le cadre d'une procédure de modification car impactant des zones A ou N.

Le commissaire a donné les explications aux personnes qui sont venues dans les permanences. Il a recueilli les points précis des cas individuels dans son rapport de synthèse, ces derniers ont fait l'objet de réponse précise adaptées et cohérentes par rapport aux objectifs de la modification.

Etant des cas isolés individuels ils ne peuvent pas être pris comme règle générale pour juger du projet mais on trouvera les réponses individuelles dans le cadre du rapport ou dans les réponses au rapport de synthèse mis en annexe du rapport.

2.3 Avis des organismes et services consultés

La Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE)

Décide que « le projet de modification N°1 du PLU de Fonsorbes, objet de la demande Saisine 2021-10020 N° MRAe 2022DK026, n'est pas soumis à évaluation environnementale ».

PPA n'ayant pas remis d'avis : Le Syndicat départemental de l'Energie de Haute Garonne (SDEHG), le Conseil Régional Occitanie, La Chambre des Métiers, la DGA, TEREKA, RTE, ENEDIS, SIECT, les Communes de Fontenilles, de Plaisance du Touch, de Seysses, de Frouzins.

PPA ayant répondu sans observation particulière : Tisséo, le Conseil Départemental de Haute Garonne, la Commune de Saint-Lys qui émet un avis favorable notant une amélioration globale.

Chambre d'Agriculture :

Émet un avis réservé conditionné à la prise en compte d'observations concernant des demandes de justifications sur une zone, la demande d'augmentation de la densité d'habitat dans les OAP (à minima les seuils préconisés par le SCOT) et une harmonisation des extensions en zone A et N.

SDIS 31 :

Souligne la présence des paragraphes concernant la défense incendie et l'accessibilité et demande que les dispositions règlementaires soient intégrées dès le début du projet et renouvelées dans le cadre des procédures de permis de construire

CDPENAF :

Emet un avis favorable en demandant de réglementer les extensions et annexes en zone A et N (plancher total maxi de 200 m² pour les extensions et 50 m² pour les annexes, implantation à 3 m de la limite foncière ou à l'alignement existant.

Muretain Agglo :

Avis favorable en prenant en compte deux observations (clôtures et espaces verts communs)

CCI Haute Garonne :

Avis favorable mais attire l'attention sur une OAP qui est en continuité de la zone commerciale des « Portes du Gers » et en bordure de la RD 632, cette OAP classée 1AUX (zone pour le développement des activités économiques) devrait recevoir une priorité claire pour les activités économiques alors que l'on permet dans les documents actuels qu'elle puisse accueillir un projet intégral d'habitat.

Réseau 31 (Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de Haute Garonne :

Emet des préoccupations :

- L'OAP secteur de Capelier zone 1AU est aujourd'hui hors zonage d'assainissement collectif. L'assainissement individuel doit être autorisé et conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordable lorsque cela sera possible
- Faire référence au nouveau règlement de service des eaux pluviales pour les zones U et AU.
- Dans l'OAP environnementale, promouvoir la gestion différenciée des eaux pluviales pour favoriser l'infiltration à la parcelle
- Rappelle le projet de créer un réseau eau usées rue des Magnolias ainsi que qu'un réseau de délestage des eaux pluviales devant se déverser dans un cours d'eau et demande de ne pas modifier les capacités hydrauliques de la zone.

Complément du Département de la Haute Garonne

Le chargé de mission environnement a envoyé un mail en fin d'enquête pour insister sur les préconisations techniques du BE en charge des études du futur Réseau Express Vélo (REV) concernant le positionnement et le franchissement de la nouvelle sortie de la RD.

DDT Direction Départementale des Territoires

Tout en reconnaissant que la plupart des observations émises au titre du contrôle de légalité de la révision du PLU ont été prises en compte dans cette modification N°1, la DDT fait état d'un certain nombre de remarques :

- Conservation de la zone UC1 du secteur des petits Moundinats ne paraît pas justifiée
- Erreur dans l'évaluation du déclassement de zones UC1 en Zone Aa et A à rectifier.
Justification des déclassements ?
- Réflexion sur les franges urbaines pour les OAP situées en secteur d'extension
- Densification minimum de 15 logements /ha, évolution de l'habitat en terme d'emprise au sol et de hauteurs (maisons mitoyennes, superposées, petits collectifs)
- Indiquer le phasage et l'échéancier d'aménagement des zones ouvertes à urbanisation. Justification 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
- Clarifier et simplifier les différents dispositifs de l'OAP environnementale, ne pas faire figurer l'ensemble des engagements afin de faciliter la lecture et noter que l'appréciation du respect de cette OAP environnementale pourra être difficile pour le service instructeur.
 - Référence pour la distance de recul pour l'OAP3 pour la portion de RD632
 - Préciser les types de logement dans les OAP pour montrer la volonté d'atteinte de 20% de logement social
 - Justification des pixels mobilisés et déplacés.
 - L'application du coefficient de biotope doit être clarifiée et simplifiée pour éviter les difficultés d'instruction
 - Lac de Bidot : aménagement à justifier, expliquer la nécessité d'augmentation du bâti existant, vocation des bâtiments.
 - Justification des modifications de zones 1AU en U
 - Précision sur la zone UR, définition du terme pré-emplacement réservé, justification de la conservation de l'ER32
 - Observations sur les ajustements relatifs au règlement du PLU

Additif de la commune de Fonsorbes

Les communes de Fonsorbes et de Fontenilles ont récemment modifié leurs limites territoriales. L'enquête publique s'est déroulée du 19 Avril au 3 Mai 2021 à la suite de laquelle Mr le Préfet de la région Occitanie, Préfet de Haute Garonne a pris un arrêté en date du 16 Décembre 2021 approuvant la dite modification. Cet arrêté ayant été transmis après l'envoi du dossier de modification du PLU aux Personnes Publiques Associées, il a été convenu par la Mairie de Fonsorbes d'intégrer les éléments lors de l'enquête publique de la 1° modification. Mention en a été porté par le commissaire enquêteur dans son rapport de synthèse.

En fait il s'agit d'une modification mineure faisant entrer dans la commune de Fonsorbes des terrains appartenant à la commune servant de parking du collège de Cantelauze de Fonsorbes.

De plus, une partie du Chemin de Cantelauze et un espace vert attenant sont aussi situés sur le périmètre de FONTENILLES, alors que la majorité de cette voie est sur la commune de FONSORBES pouvant poser des problèmes de gestion quand des travaux de voirie sont nécessaires sur la voie et sur le parking avec parfois des adaptations nécessaires concernant la police de la circulation.

2.4 Les avantages et inconvénients du projet

Comme il a été dit précédemment, ce projet comprend :

- Des ajustements de zonage
- Des modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Des modifications de la liste des emplacements réservés
- Des modifications des éléments du paysage et du patrimoine à préserver
- Des modifications du règlement écrit
- L'ajout de justifications et la rectification d'erreurs matérielles

Ces modifications peuvent se classer en trois grandes catégories :

- Les ajustements demandés par la Sous-Préfecture de Haute Garonne (Muret) au titre du contrôle de légalité de la révision du PLU qui, de l'avis de la DDT, ont été globalement pris en compte. Il n'y a pas lieu de faire une analyse avantages et inconvénients puisqu'il s'agit d'appliquer la loi et de réviser les différents points conformément. Le commissaire enquêteur ne voit aucune remarque à émettre et se réjouit d'une mise à jour qui ne peut que clarifier la situation pour les habitants de la commune.
- Les suppressions d'OAP réalisées, les emplacements réservés abandonnés, les rectifications d'erreurs ou de mise en compatibilité entre le règlement graphique et le règlement écrit, les précisions explicatives n'ont là non plus à faire l'objet d'une analyse avantages inconvénients puisqu'il s'agit de rectifications nécessaires, de constatation d'état de fait (suppressions) ou d'amélioration de la compréhension d'une règle sans en apporter de modification.
- Des évolutions du PLU, modifications de zones, des modifications de règles, évolutions qui elles doivent faire l'objet d'une réflexion à mener en listant ce que l'on peut considérer comme des avantages ou des inconvénients afin d'en définir un bilan entraînant la décision

Les inconvénients :

- Certains sujets ne peuvent être traités que par une procédure en révision allégée du PLU ce qui peut entraîner des décisions incomplètes pour rétablir une situation discutable
- Incompréhension de la population
- Une évolution limitée de l'urbanisation
- L'obligation de prendre en compte les nécessités techniques fermant des possibilités que l'on aurait pu admettre (niveau des services, capacité des installations d'assainissement, de traitement, d'approvisionnement)
- Le manque de logement social (la commune n'atteint pas le niveau préconisé légalement malgré des efforts démontrés pour s'en rapprocher)
- Le classement de Fonsorbes au niveau du SCOT comme n'ayant pas vocation à devenir une nouvelle centralité
- La proximité de Toulouse sans en avoir les axes structurants

- Une augmentation de population qui, si elle augmente toujours, n'évolue pas comme précédemment. On note une évolution que de + 0,54% entre la période 2013 – 2019 ce qui est inférieur à d'autres zones de l'agglomération toulousaine
- Évolution de l'emploi local qui n'est pas marqué par des prévisions de grande évolution
- Le temps nécessaire pour développer des projets structurants qui oblige à conserver des zones bloquées pour ne pas obérer un développement harmonieux de la commune

Les avantages :

- La localisation peut permettre une installation au calme sans pour autant être éloigné du centre Toulousain
- L'évolution limitée de la population qui permet une évolution à visage humain
- L'habitat est constitué de résidences principales (94,6%) essentiel pour la vie active de la commune
- La maison individuelle prédomine (79,6%). Cela montre un style de vie qui doit être maintenu mais qui peut poser question pour la mixité sociale. Un équilibre est à rechercher dans les cahiers de charges des OAP
- Pas d'observation de la MRAe qui considère que la modification N°1 du PLU n'impacte pas le projet d'aménagement et développement durable (PADD)
- Evolution de la qualité de vie des habitants par une densification raisonnée
- Evolution du coefficient d'emprise au sol dans les zones UB afin de permettre une meilleure utilisation des surfaces
- Des obligations pour harmoniser les constructions afin de créer des zones respectant un style d'habitat (absences de barres, hauteurs règlementées, distances)
- Des OAP qui prennent en compte les évolutions souhaitées de la ville verte par la présence systématique d'arbres, de haies, le souci de limiter l'imperméabilisation des sols, la prise en compte de l'infiltration maximum des eaux pluviales sur la parcelle
- La création de cette OAP environnementale qui définit des règles précises
- Vocation à accueillir tout de même de l'artisanat ou de petites entreprises de services
- Maintien des coefficients d'espaces verts dans les opérations d'ensemble
- Espaces rendus à l'agriculture 10,68ha
- Augmentation de la Zone Naturelle + 0,27 ha

2.5 Le bilan

Cette comparaison amène les observations suivantes :

Certains inconvénients peuvent se retrouver en avantages suivant la stratégie long terme de la commune. A titre d'exemple une évolution modérée de la population est un inconvénient pour la dynamique de la vie de la commune mais peut être aussi un avantage suivant la qualité de la vie et la cohésion sociale. Le bilan est donc à analyser en tenant compte du style de vie développé afin de permettre des évolutions mesurées aptes à évoluer vers une intégration de la mixité sociale sans perte des orientations qui ont fait l'histoire de la commune.

En cela les différentes modifications tiennent compte des différents aspects de la commune, centre-ville à développer et densifier en respectant le style (couleurs, hauteurs, aspects généraux), espaces et OAP dotées de règles précises sur la végétalisation, un nombre de logements apte à s'intégrer avec l'environnement.

Le mitage est banni en essayant au maximum de recentrer l'habitat, de ne pas permettre un émiettement sur tout l'espace et en maintenant une zone agricole conséquente à qui on rend des surfaces (+ 10 ha)

La prise en compte des espaces représentant un intérêt paysager et/ou écologique au titre du L151-3 permet le maintien des continuités écologiques dans les zones déjà urbanisées. La création de l'OAP environnementale et la modification du plan de végétalisation permet d'identifier et de préserver les espaces à enjeux environnementaux, tout en assurant une meilleure préservation des trames vertes et bleues.

En conclusion je pense que cette modification N°1, tout en clarifiant un certain nombre de points, établi en équilibre dans les évolutions souhaitables urbanistiques de la commune.

Compte tenu des appréciations formulées, ayant considéré la qualité des réponses apportées ainsi que les avantages et inconvénients du projet soumis à l'enquête publique, le commissaire enquêteur émet un

AVIS FAVORABLE

au projet de modification N°1 du PLU de la commune de Fonsorbes

Toutefois cet avis comporte 1 recommandation :

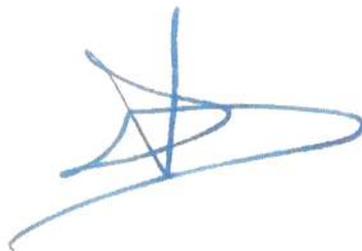
Simplifier les règles concernant l'OAP environnementale afin d'en rendre plus facile et plus efficient le jugement de respect ou non des préconisations.

De la même manière je pense qu'il vous faudrait revoir à l'avenir les limites de cette AOP environnementale afin d'avoir plus de continuité. Le découpage devant se faire en limite des parcelles mais avec une logique qui fasse que des critères clairs font qu'une parcelle est prise en compte ou non dans une zone globalement définie.

Observations

- Expliquer aux personnes la différence entre la modification et la révision et spécialement aux personnes qui sont venues pensant qu'il s'agissait d'une révision
- Revoir peut-être précisément le cas d'une personne qui souhaite construire deux maisons et à qui on a répondu que le niveau d'équipement est insuffisant, lui-même pensant qu'il dispose de tous les accès réseaux

Fait à Toulouse le 28 Avril 2022



Bernard BOUSQUET
Commissaire enquêteur

