



**SYNDICAT MIXTE D'ETUDES POUR ENTREPRENDRE ET METTRE EN OEUVRE
LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE
DE LA GRANDE AGGLOMERATION TOULOUSAIN**

**COMITE SYNDICAL DU SMEAT
du 24 avril 2019
A Toulouse - 11 boulevard des Récollets**

3.1

2^{ème} REVISION DU PLU DE FONSORBES

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-quatre avril à neuf heures, s'est réuni, sous la présidence de Madame Annette LAIGNEAU, Première Vice-Présidente, le Syndicat Mixte d'Etudes pour entreprendre et mettre en œuvre le Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande agglomération toulousaine, Immeuble Le Belvédère, 11 boulevard des Récollets à Toulouse, après une deuxième convocation en date du seize avril deux-mille-dix-neuf, le quorum n'ayant pas été atteint lors de la réunion du quatre avril deux mille dix-neuf.

Délégués présents :

TOULOUSE METROPOLE	
FOUCHOU-LAPEYRADE Jean-Pierre FONTA Christian HAIJE Samir	LAIGNEAU Annette SIMON Michel SUSSET Martine
MURETAIN	
SUTRA Jean-François	MARIN Pierre
SICOVAL	
OBERTI Jacques	
SAVE AU TOUCH	
ALEGRE Raymond	
COTEAUX BELLEVUE	

Délégués titulaires ayant donné pouvoir

BOLZAN Jean-Jacques, représenté par M. HAIJE
COSTES Bruno, représenté par Mme SUSSET
FAURE Dominique, représentée par M. FONTA
MOUDENC Jean-Luc, représenté par Mme LAIGNEAU
PACE Alain, représenté par M. SUTRA

Délégués titulaires excusés

ANDRE Gérard
AREVALO Henri
BASELGA Michel
BAYONNE Serge
BIASOTTO Franck
BOISSON Dominique
BROQUERE Gilles
CALVET Brigitte
CARLES Joseph
CHOLLET François
COLL Jean-Louis
COMBRET Jean-Pierre
COQUART Dominique
DELPECH Patrick
DELSOL Alain
DESCLAUX Edmond
DOITTAU Véronique
DUCERT Claude

ESCOULA Louis
FOREST Laurent
FRANCES Michel
GRENIER Maurice
GRIMAUD Robert
LABORDE Pascale
LATTARD Pierre
LATTES Jean-Michel
LOZANO Guy
LUBAC Christophe
MALNOUE Philippe
MANDEMENT André
MARIN Claude
MEDINA Robert
MIRC Stéphane
MONTI Jean-Charles
MORERE André
MORINEAU Christine

PERE Marc
PLANTADE Philippe
RAYNAL Claude
ROUGÉ Michel
RUSSO Ida
SANCÉ Bernard
SANCHEZ Francis
SAVIGNY Thierry
SERE Elisabeth
SERP Bertrand
SOULET Serge
SUSIGAN Alain
TABORSKI Catherine
TOUTUT-PICARD Elisabeth
TRAVAL-MICHELET Karine
URSULE Béatrice

Délégués suppléants excusés

ARDERIU François
BOLET Gérard
DUQUESNOY Bernard
MAZEAU Jacques

MOGICATO Bruno
ROUSSEL Jean-François
SERIEYS Alain
SERNIGUET Hervé

SIMEON Jean-Jacques
SOURZAC Jean-Gervais
VIE Sylvère

Nombre de délégués	En exercice : 67	Présents : 10	Votants : 15
	Abstention : 0	Contre : 0	Pour : 15

Par courrier reçu le 12 novembre 2018, la commune de Fonsorbes a notifié au SMEAT, conformément aux dispositions de l'article L 153-16 du Code de l'Urbanisme, son projet arrêté de 2^{ème} révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), avant ouverture de l'enquête publique.

Cette commune, membre du Muretain Agglo, identifiée comme pôle de service, et située en territoire de Développement mesuré du SCoT, comptait 11 700 habitants en 2016, ce qui représente une part d'environ 10 % du total des habitants des 26 communes de l'intercommunalité.

Elle projette d'en accueillir 2500 nouveaux sur les 10 prochaines années.

Au regard du SCoT, le projet de PLU de Fonsorbes appelle les observations suivantes :

➤ En ce qui concerne l'accueil des nouveaux habitants et la polarisation:

L'objectif d'accueil démographique de la commune devra s'accompagner de la production de près de 1200 logements sur la durée du PLU¹.

En densification, la commune évalue la capacité d'accueil à environ 300 logements à horizon du PLU :

- en zone UA (21 ha), correspondant au « pôle de centralité » de la commune, où du renouvellement urbain serait envisagé sans toutefois indiquer selon quelles modalités et quel niveau d'accueil ;
- en zone UB (485 ha), correspondant à du tissu urbain pavillonnaire, dont la commune considère que le potentiel de densification équivaut à environ 13 ha ;
- en zone UR, (2 ha) pour laquelle les dispositions du PLU ne permettent pas non plus d'apprécier la capacité d'accueil ;
- et dans les zones UC : en UC1 (environ 15 ha), correspondant à de petits secteurs d'habitat diffus très éloignés du centre-ville, et UC2 (environ 75 ha), correspondant, pour l'essentiel, à des hameaux excentrés, où la commune, par les dispositions réglementaires, a souhaité limiter le développement.

Il apparaît, toutefois, que l'évaluation de ces capacités en intensification devrait être mieux explicitée, au regard d'une part des objectifs chiffrés affichés, de la répartition de l'accueil des logements et des dispositions réglementaires prévues, et, d'autre part, afin de mieux éclairer les besoins en extension de l'urbanisation.

En effet, pour répondre à son objectif d'accueil à horizon 2030, la commune prévoit la production de 900 logements (soit les ¾ de son objectif total), en extension, sous pixels mixtes :

- à court terme, par la réalisation de 455 logements, au sein de quatre zones (1AU) accompagnées d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
 - « Collège », (2 ha, 34 logements) éloignée du centre-ville mais attenante au secteur d'équipements scolaires situé en limite communale nord,
 - « Vignès Darrebalat » (1,25 ha) et « Capelliers » (0,8 ha), à proximité du centre-ville, pour lesquelles les OAP définissent l'accueil d'une trentaine de logements,
 - « Hournes-Porterény » (10 ha), tout proche du centre-ville, en cours de réalisation et qui doit accueillir 375 logements.

¹ Soit une part d'environ 10 à 13% des objectifs de production annuelle de logements définis pour le Muretain Agglo, par le SCoT (P55).

Le SMEAT relève, toutefois, que pour ce secteur, les densités prévues, de l'ordre de 37 logements par hectare, sont significativement supérieures à celle recommandées par le SCoT en Pôle de service (15 logements par hectare).

Or, l'absence :

- de dispositions visant à ne pas dépasser ce niveau de densité, à l'échelle des deux pixels identifiés sur ce secteur, ou,
 - de mise en œuvre de la prescription **P51** du SCoT - qui autorise, sous certaines conditions, de transférer des potentialités d'accueil d'un pixel vers un autre, ne permet pas de justifier de la compatibilité de ces densités avec le SCoT.
- à plus long terme, au sein des zones 2AU (17 ha) et 2AUm (21 ha) fermées à l'urbanisation.

De manière générale, et outre la nécessité de mieux justifier les besoins d'urbanisation en extension, le PLU, tant au niveau du rapport de présentation que du PADD, ne fait pas suffisamment apparaître de quelle manière, au sein de cette commune de taille importante, est mis en œuvre le principe de polarisation du SCoT, en lien avec les niveaux de services, d'équipements (existants ou futurs) et d'accessibilité (transport en commun et modes doux, en particulier) et comment il est traduit, ensuite, par des densités différenciées au sein du tissu urbain.

➤ En matière de Logements locatifs sociaux (LLS) :

La commune de Fonsorbes (12,8% LLS en 2014) se fixe un objectif de production de 30% de LLS à échéance du PLU. Elle prévoit que cette production s'effectuera, d'une part, au sein des zones UA, UB, UC1 et 1AU, grâce à l'institution de servitudes réglementaires qui imposent qu'un pourcentage minimum de la surface de plancher par opération soit affecté aux logements locatifs sociaux :

- 30% pour un programme de plus de 5 logements ou 500 m² de surface de plancher à usage d'habitation,
- 40% pour un programme de plus de 15 logements ou 1 500 m² de surface de plancher à usage d'habitation.

Ces servitudes, également applicables au sein des OAP, devraient permettre la réalisation de 180 LLS au sein des zones ouvertes en extension. Cependant, le PLU n'explicite pas suffisamment de quelle manière ces dispositions permettront, à partir du rythme de production antérieur de LLS et de ce qui serait produit dans les zones ouvertes à l'urbanisation, de garantir l'objectif de la commune et de tendre vers celui du SCoT (20% du parc total à l'échelle du SMEAT).

➤ En ce qui concerne l'activité économique, et les équipements:

La commune accueille un site économique d'intérêt d'agglomération identifié au SCoT qui correspond au secteur UX de la zone d'activité « Porte du Gers » (sous un pixel économique), et deux autres secteurs UX, en tissu urbain existant.

Les dispositions du PLU permettent, dans les zones UA, UB, UC1 et 1AU, l'accueil de commerces et d'artisanat ainsi que les entrepôts en zone UB.

Par ailleurs, dans un objectif de territorialisation des grandes surfaces commerciales, la commune n'autorise les commerces de plus de 150 m² de Surface de vente qu'en dehors des zones UA, UB, UC, A et N.

Il est rappelé que Fonsorbes accueille un lycée limitrophe de Saint-Lys et contigu aux Portes du Gers et un collège, limitrophe de Fontenilles.

La commune souhaite également développer sa zone de loisirs de Bidot, par ailleurs concernée par une zone Natura 2000 (« Vallée de la Garonne, de Muret à Moissac »). Elle crée, pour cela, un sous-secteur NL où seules les extensions et annexes des constructions existantes à vocation de loisirs sont autorisées, de façon limitée.

➤ En ce qui concerne la cohérence urbanisme/transport :

La commune de Fonsorbes est localisée au sein du grand quadrant ouest du SCoT et, plus particulièrement, sur l'axe de la RD 632, lequel connaît un flux automobile et un engorgement croissant tant au niveau de la commune elle-même (ce que relève le diagnostic du PLU) que sur toute sa longueur depuis St-Lys jusqu'à Toulouse. Or, le SCoT ne prévoit pas, pour Fonsorbes, pôle de service au sein du territoire de développement mesuré, la création d'une desserte directe par un transport en commun structurant ou performant. Dans son PLU, la commune fait, seulement, état d'une desserte par deux lignes de bus départementales, d'une ligne Tisséo (116) et d'une ligne municipale et met, aussi, en évidence le manque d'infrastructures pour les modes doux et l'importance des déplacements en voitures particulières sur son territoire.

Or, bien que le PADD affiche la volonté de favoriser une gestion multimodale des déplacements, de renforcer les connexions inter-quartiers (développement des liaisons douces), et d'élaborer des principes d'aménagement sur la RD 632, le PLU n'analyse que très peu les effets du scénario d'accueil de population choisi au regard d'un objectif de modération des déplacements et, ceci, sans afficher de perspective d'amélioration des mobilités par les modes autres que la voiture particulière.

Aussi, compte tenu des difficultés de déplacement constatées, il apparaît nécessaire de mieux justifier et, le cas échéant, d'adapter le projet communal dans son volume global, son phasage ou son organisation, au regard de l'objectif de cohérence urbanisme-transport énoncé par le SCoT.

➤ En ce qui concerne la consommation d'espaces :

Il y a lieu, tout d'abord, d'attirer l'attention de la commune sur l'absence d'éléments chiffrés concernant la consommation des espaces, tant en termes de décompte pour les dix dernières années qu'en termes d'objectif à l'horizon du PLU.

Le SCoT identifie 18 pixels (15,5 mixtes et 2,5 à vocation économique) dont 6,5 sont mobilisés par le présent projet, sur la commune de Fonsorbes. En revanche, certains secteurs d'extension prévus par le PLU ne correspondent pas, ou vont au-delà, des pixels localisés par le SCoT ; il s'agit :

- d'une zone 2AU, secteur « de Banayre », hors pixel et dont la vocation n'est d'ailleurs pas précisée dans le projet de PLU.
- des zones 3AU et 2AUm (environ 40 ha), en limite sud-ouest de la commune qui correspondraient à une urbanisation à long terme (projet de zone d'activité intercommunale avec Saint-Lys) mais au-delà du potentiel d'extension identifié, pour ce secteur, par le SCoT, et non pleinement compatible avec la vocation de ces pixels (tous mixtes).

➤ En ce qui concerne la protection des espaces naturels et agricoles et le maillage vert et bleu :

Le PLU permet d'assurer la protection d'une continuité écologique identifiée au SCoT, sur la rivière du Touch.

Enfin, en ce qui concerne les espaces naturels et agricoles protégés au SCoT, majoritairement traduits, au PLU, en zones N, A et en Espaces boisés classés, il apparaît que :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, autorisées dans ces zones (y compris dans les espaces protégés),
- l'emplacement réservé n°20 (N, 5 ha), pour des équipements collectifs,
- l'emplacement réservé n°19 (1AUE, 2,6 ha.), pour des équipements sportifs,
- et l'extension de la zone UC1 (0,6 ha),

sont incompatibles avec le caractère d'espaces protégés du SCoT.

**Le Comité syndical
entendu l'exposé de Monsieur le Président,
délibère et décide**

Article 1 :

D'émettre un avis favorable au projet de PLU de Fonsorbes sous réserves :

- que les densités prévues par l'OAP Hournes-Portereny soient rendues compatibles avec celles recommandées par le SCoT ;
- de ne pas permettre de constructions, en zones N et A (y compris concernant l'ER 20 de Pogé), lorsqu'elles correspondent à des espaces protégés du SCoT (excepté celles nécessaires à l'exploitation agricole en espace agricole);
- de ne pas ouvrir à l'urbanisation les deux secteurs mentionnés ci-dessus (1AUE et UC1), correspondant à des espaces protégés au SCoT.

Article 2 :

D'inviter la collectivité à :

- expliciter de quelle manière le développement de la commune, dans son phasage et son organisation, permettra de garantir les dispositions du SCoT relatives au principe de polarisation et à la cohérence urbanisme/transport ;
- mieux expliciter, dans ses objectifs d'accueil à horizon du PLU, l'évaluation de la production de logements dans le tissu urbain existant ;
- justifier de quelle manière, en l'absence de potentiel d'extension suffisant sur les secteurs 3AU, 2AUm contigu, et sur la zone 2AU de Banayre, leur ouverture pourra s'inscrire dans les dispositions définies par le SCoT ;
- s'assurer que les dispositions du PLU permettront de répondre à l'objectif de mixité sociale de la commune, à préciser, et de tendre vers celui, plus global, du SCoT ;
- mieux faire apparaître le bilan de la consommation antérieure d'espaces, et ses objectifs à l'horizon du PLU.

Article 3 :

De notifier la présente délibération à Madame le Maire de Fonsorbes et à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne.

Reçu à la Préfecture de la Haute-Garonne le 20 mai 2019.

L'original de la délibération et les documents annexés qui ne font pas l'objet d'une publication au recueil des actes administratifs peuvent être mis en consultation conformément aux dispositions de la loi 78.753 du 17 juillet 1978 relative à l'accès aux documents administratifs.

**Ainsi fait et délibéré, les jour
Mois et an que dessus**

Pour extrait conforme

Le Président

Jean-Luc MOUDENC