



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

COMITE SYNDICAL DU SMEAT du 9 juillet 2010 A Toulouse - 11 boulevard des Récollets

3.1

DEMANDE DE DEROGATION, ARTICLE L 122-2 DU CODE DE L'URBANISME POUR LE PROJET COMMERCIAL « PORTES DU GERS » A FONSORBES

L'an deux mille dix, le neuf juillet à dix-huit heures, s'est réuni, sous la présidence de Pierre COHEN, Président, le Syndicat Mixte d'Etudes pour entreprendre et mettre en œuvre le Schéma de Cohérence Territoriale de l'Agglomération Toulousaine, Immeuble Le Belvédère, 11 boulevard des Récollets à Toulouse.

Délégués présents

GRAND TOULOUSE	
BELAUBRE Elisabeth BENYAHIA Daniel BRISSONNET Jean-François CARASSOU Stéphane CARNEIRO Grégoire CARREIRAS Joël CASSIGNOL Jean-Louis CHARLES Danielle COHEN Pierre COQUART Dominique CROQUETTE Martine De FALETANS Gilles FABRE Jean-Michel GERMAIN Louis GOIRAND Philippe	GRIMAUD Robert GUILLLOT René LOZANO Guy MARQUIE Bernard MATEOS Henri MERONO Claude MONTAGNER Guy MORIN Etienne PY Dominique RAYNAL Claude SANCHEZ Francis SUSIGAN Alain THIBAUT Guy VALADIER Jean-Charles ZINA-RAGGOUA Zohra
SICOVAL	
AREVALO Henri DUCERT Claude FAIVRE Claudia FOURNIER Denis REME Jean-Michel	VALETTE François-Régis GIL Danielle (non votant) COHEN Jacques (non votant) RIEUNAU Guy (non votant)
MURETAIN	
CASSAGNE Jean-Claude COLL Jean-Louis GUTH Catherine MANDEMENT André	PARDILLOS José SUAUD Thierry DADOU Gilles (non votant)
SAVE AU TOUCH	
ALEGRE Raymond MIRC Stéphane	LOIDI Robert
AXE SUD	
AUBERT Alain	COMMENGE Jean-Claude
COTEAUX BELLEVUE	
HERS ET GARONNE	
MIGUEL Henri	
COLLEGE DES COMMUNES	
FONTES André MOYET Jean-Louis	GRIMBERT Georges

Délégués titulaires ayant donné pouvoir

BEYNEY Georges, représenté par M. RAYNAL
CUJIVES Romain, représenté par M. MORIN
DESCLAUX Edmond, représenté par M. GERMAIN
GARRIC Amapola, représentée par M. BRISSONNET
MAURICE Antoine, représenté par M. VALADIER
SYLVESTRE Arlette, représentée par M. GRIMAUD

Délégués titulaires excusés

BOUDOU Dany
BRIANCON François
CARLES Joseph
DUHAMEL Thierry
ESCOULA Louis
FEDOU Maxime

FILLOLA Alain
FRANCHINI Paul
GEIL-GOMEZ Sabine
LANGÉ Régine
MARCIEL Alexandre
ROUQUET Jacques

SAVIGNY Thierry
SIMON Michel
SOTTIL Alain
TOUCHEFEU Claude

Délégués suppléants excusés

BERAIL Bernard
BOURG Jean-Claude
CASSETA Jean-Baptiste
DAUVEL Philippe
DUFOUR Claude

ESPIC Xavier
FERRE Christian
FRANCES Michel
LAVIGNE Christian
MOGICATO Bruno

MORINEAU Christine
ORTEGA Catherine
SERNIGUET Hervé

Nombre de délégués	En exercice : 68	Présents : 51	Votants : 57
	Abstention : 0	Contre : 6	Pour : 51

I. Objet de la demande

- La SARL « Promotion / Construction MG » sollicite auprès du SMEAT une dérogation autorisant, conformément aux dispositions de l'article L 122-2 du Code de l'Urbanisme, la création d'un futur ensemble commercial - « Les Portes du Gers » - devant s'inscrire sur des parcelles localisées dans la partie Ouest du territoire de la commune de Fonsorbes, lieu-dit « Belestas », à proximité du lycée et de la future déviation de Fontenilles (RD 37) ;
- Dans les communes situées à moins de quinze kilomètres de la périphérie de l'agglomération toulousaine (plus de 50 000 habitants) et non couvertes par le Schéma Directeur, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale ou d'autorisation de création des salles de spectacles cinématographiques, à l'intérieur des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation après l'entrée en vigueur de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat ;
- Néanmoins, il peut être dérogé à ces dispositions lorsque la commune est incluse dans le périmètre du futur SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine, avec l'accord de l'établissement public compétent en matière de SCoT, c'est-à-dire le SMEAT ;
- La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la révision du plan.

II. Les éléments du projet

Le projet, objet de la demande de dérogation, porte sur la création d'un ensemble commercial (lotissement) dont les caractéristiques sont les suivantes :

- 16 600 m² de SHON pour une surface de vente totale de 13 280 m², comprenant :
 - o un hypermarché de 4 000 m² de surface de vente (SHON : 5 000 m²) ;
 - o une galerie marchande de 964 m² de surface de vente (une vingtaine de boutiques) ;
 - o une moyenne surface de vente en équipement de la personne de 3 242 m² ;
 - o plusieurs moyennes surfaces de vente en équipement de la maison, pour un total de 7 544 m² (bricolage, jardinerie, multimédia, ...) ;
 - o une enseigne de restauration rapide de 1 203 m² de surface de vente,
 - o une station-service de 136 m² de surface de vente,
 - o une moyenne surface de 212 m² de surface de vente.

Le plan de composition prévoit l'implantation :

- D'espaces dédiés à la restauration et à la culture, côté lycée ;
- De bâtiments regroupant les activités liées aux équipements de la personne, aux équipements de la maison ainsi que la jardinerie, à proximité de la RD 632 et des entrées du site ;

Il comprendrait en outre :

- 23 727 m² d'espaces verts dont :
 - o une bande inconstructible de 35 mètres séparerait la zone commerciale du secteur des « Moundinats ». Aménagée en un parc, plantée d'arbres, cette bande aurait pour vocation principale de limiter les nuisances inhérentes de ce type d'activités commerciales vis-à-vis du lotissement ;
 - o une trame paysagère dense, ...
- 900 à 1 540 places de stationnement.

En terme d'accessibilité, le projet s'inscrit en bordure de la RD 632, axe routier majeur du Canton de Saint-Lys entre la commune de Toulouse et le département du Gers.

L'augmentation des flux journaliers (navette domicile / travail) étroitement liée à la forte croissance démographique sur cette partie du territoire, a rendu cet axe routier inadapté. Pour améliorer cette situation, la RD 37 est en cours de réaménagement pour assurer la liaison entre la déviation de Léguevin au Nord (RN 124) et la RD 12 à l'Est de Saint-Lys. Cette voie dispose d'un giratoire sur la RD 632, distant de quelques centaines de mètres du lycée et du futur site d'implantation de la zone commerciale.

Le trafic de transit qui emprunte actuellement la RD 632 en direction du cœur d'agglomération devrait se reporter sur cette voie de contournement qui, d'après les estimations présentées dans le dossier de demande de dérogation serait de l'ordre de 3 000 véhicules / jour.

Afin de permettre la desserte du projet, le réseau de voirie sera complété :

- Par la création d'un giratoire sur la RD 632 ;
- Par l'aménagement du giratoire (RD 632) desservant actuellement le Lycée (création d'une nouvelle voie d'accès à la zone commerciale).

Le site est actuellement desservi par une piste cyclable, longeant la RD 632, reliant le centre de la commune de Fonsorbes au Lycée. A terme, cet aménagement sera prolongé vers la commune de Saint-Lys pour favoriser l'accessibilité au site par modes doux ;

Le SMEAT relève que ces contraintes ont conduit le pétitionnaire, à la demande de la commune et suite à des échanges avec le SMEAT, à approfondir l'analyse des impacts de son projet en termes de déplacements (étude de trafic spécifique). Il en résulte une réduction de certains éléments initiaux du programme concernant, notamment sa surface totale et celle des plus grandes unités commerciales.

Le secteur est également desservi par les lignes n°63, n°65 et n°66 du réseau de transports collectifs du Conseil Général de la Haute-Garonne (bus Arc-en-Ciel), dont les fréquences restent très faibles :

- Ligne n°41 - Fonsorbes – Muret (8 courses par jour) ;
- Ligne n°63 - Toulouse - Saint-Clar - Rieumes (2 courses / jour) ;
- Ligne n°65 - Toulouse - Saint-Lys - Lombez - L'Isle-en-Dodon - Boulogne-sur-Gesse - Saint-Plancard (18 courses / jour) ;
- Ligne n°66 - Toulouse - Colomiers (SNCF) - La Salvétat Saint-Gilles - Saint-Lys - Sainte-Foy (7 courses / jour).

Il est toutefois relevé que la desserte en transports collectifs, peu performante sur ces territoires ne permet pas à ce mode de transports d'être perçu comme une alternative crédible à l'usage de la voiture particulière.

III. Les objectifs du PLU de la commune de Fonsorbes concernant ce secteur

Le PADD de Fonsorbes s'articule autour de huit grandes orientations :

- Maîtriser le rythme de l'urbanisation ;
- Conforter la centralité ;
- Favoriser la mixité sociale dans les quartiers nouveaux à dominante résidentielle ;
- Développer un pôle d'activités et de services ;
- Favoriser et sécuriser les déplacements ;
- Mettre en valeur les paysages urbains et naturels ;
- « Nougéris / Bidot » : créer un pôle ludique ;
- Prendre en compte le caractère économique et paysager des espaces agricoles.

Dans ce cadre, ont été identifiées et délimitées dans le PLU des zones d'expansion économique au Sud-Ouest de la commune :

« Sur les marges Sud-Ouest de l'agglomération, les sites de « Moundinats / Petits Moundinats / Saoubatgé / La Martinette » sont appelés à constituer, avec le site de Marceri, la principale extension agglomérée future.

Les quartiers s'articuleront autour de la RD 632, de part et d'autre de cet axe routier important, qui est aussi une entrée de ville de Fonsorbes, sur plusieurs nœuds d'échanges, dont un avec la déviation de Fontenilles (et sis sur la commune de Saint-Lys).

- Développement d'une zone d'activités tertiaires en rive Nord de la RD 632.
En bordure de la RD 632, outre le lycée, sera développée une zone tertiaire. Les liaisons piétonnes et cyclistes avec l'environnement bâti seront privilégiées. Aucune liaison automobile nouvelle ne traversera les quartiers existants des « Moundinats », du « triangle du chêne » et de « Sourouille ».
La mixité des fonctions sera étroitement liée à un souci d'image et de paysage, de qualité de voisinage avec l'habitation qui devra prévaloir dans l'aménagement. Le traitement de la nouvelle entrée de ville (RD 632) sera primordial ».

La zone d'implantation du projet des « Portes du Gers », zone 1AUf, est délimitée au sud par la RD 632, à l'ouest par la zone du lycée de Fonsorbes, au Nord par le quartier résidentiel des « Moundinats » et à l'Est par une propriété agricole privée. Elle est constituée de terrains appartenant à la commune et d'une propriété privée.

La zone a été ouverte à l'urbanisation lors de l'élaboration du PLU : passage d'un secteur NCa (secteur à vocation agricole) vers un secteur 1AUf (secteur ouvert à l'urbanisation destiné à recevoir des équipements commerciaux, des services et bureaux) ;

Localisée en continuité de l'urbanisation existante, elle jouxte des secteurs UBa et zone UC à vocation résidentielle, composés principalement d'habitat pavillonnaire.

IV. Cohérence du projet avec le futur SCoT

Au regard du futur SCoT, la commune de Fonsorbes, compte tenu en particulier de sa taille et de son niveau d'équipement, est identifiée comme pôle de service dont le niveau d'équipement commercial (niveau 2) permet la création d'un pôle intermédiaire.

Le projet des « Portes du Gers » (situé sur un secteur 1AUf couvert par des pixels économiques), compte tenu de ses caractéristiques générales, constitue un pôle commercial intermédiaire compatible les orientations du futur SCoT en matière d'armature urbaine et de polarisation.

Il est toutefois rappelé que le dossier de demande de dérogation ici examiné ne constitue pas le dossier que le pétitionnaire devra, par ailleurs, déposer en vue d'une décision de la Commission départementale d'aménagement commercial (CDAC) ; celui-ci devra, notamment, être actualisé et précisé sur plusieurs points relatifs au programme de l'ensemble commercial, et complété en ce qui concerne ses effets sur l'aménagement du territoire, le développement durable et la protection des consommateurs. Ce dossier sera alors examiné au regard des dispositions du Document d'aménagement commercial (DAC) de la Grand agglomération toulousaine.

V. Décision proposée

Sur la base du dossier présenté, les caractéristiques générales du projet commercial des « Portes du Gers » sont compatibles avec les enjeux et les orientations identifiés, pour ce territoire, par le futur SCoT : il est donc proposé d'accorder la dérogation demandée.

Le Comité Syndical,

Entendu l'exposé de Monsieur le Président,

Après en voir délibéré, décide :

Article premier :

D'accorder la dérogation pour le projet commercial des « Portes du Gers ».

Article 2 :

De notifier la présente délibération à la SARL Promotion Construction MG, à Monsieur le Maire de Fonsorbes, et à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne.

Reçu à la Préfecture de la Haute-Garonne le 13 juillet 2010

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

Pierre COHEN