

**ENQUETE PUBLIQUE**

**MODIFICATION N° 2 PLU  
AUCAMVILLE**

**PROJET D'AMENAGEMENT  
Secteur GRATIAN**

**Du 04 janvier au 03 février 2023**

-----

**Maître d'ouvrage : TOULOUSE METROPOLE**

-----

**CONCLUSIONS**

**Commissaire Enquêteur : Didier CANCE**

## Le projet, la procédure

La croissance de la population toulousaine est très importante chaque année, due principalement à son attractivité géographique et à son dynamisme économique, et donc à un solde migratoire positif. Il existe par conséquent une importante demande en nouveaux logements.

Les lois d'urbanisme successives SRU, ALUR, Climat et Résilience ont progressivement mis fin à l'étalement urbain, et ont imposé la réduction, pour l'habitat, de la consommation d'espaces agricoles et naturels, jusqu'à fixer à l'horizon 2050 un objectif de « zéro artificialisation nette ».

La commune d'Aucamville, dans la première couronne au nord de Toulouse, est une commune peu étendue et déjà fortement urbanisée. Son développement ne peut donc se réaliser que sur le secteur de Gratian, situé entre l'autoroute A62 qui relie Toulouse à Paris, et l'ancienne RN 20, elle-même bordée par la voie ferrée et le canal.

Ce secteur est en effet aujourd'hui faiblement urbanisé, en bordure d'une zone économique et d'une zone de loisirs, et comprend quelques terrains encore libres d'occupation.

Cette commune, qui ne dispose pas d'espace agricole, et de peu d'espaces naturels, apparaît donc peu concernée par les lois d'urbanisme précitées. Pour autant, elle doit participer à l'effort métropolitain commun de développement de son parc immobilier. Et elle doit également par ailleurs effectuer un effort de rattrapage en matière de logements sociaux puisqu'elle se situe en deçà des seuils réglementaires.

Toulouse Métropole et la commune d'Aucamville souhaitent donc aménager ce secteur de Gratian et en faire un nouveau quartier de la ville en le valorisant par la création d'un groupe scolaire, l'aménagement de la voie de desserte principale au nom éponyme, la création d'une voie verte piétons/cycles transversale, l'intégration et la mise en valeur de l'espace de loisirs, le traitement des coupures entre secteurs (habitat, économiques, loisirs), et surtout de nouvelles constructions d'habitation d'une bonne qualité architecturale.

Les premières études relatives à ce projet datent de 2011 et l'élaboration du PLU de la commune, quand elles ont fait l'objet d'une inscription au travers de deux OAP, dites zone industrielle et Lacourtenourt, pour des surfaces totales de 5 à 6 ha. La mise en œuvre de la procédure d'élaboration du PLUi a bloqué la mise en œuvre de ces OAP, qui devait être remplacée par une OAP plus en phase avec les objectifs métropolitains, dont celui de répartir, entre toutes les catégories de communes composant la métropole (ville centre, communes première couronne, communes deuxième couronne), la création de nouveaux logements correspondant aux besoins estimés.

Ce projet d'aménagement du secteur Gratian s'était donc inscrit dans le prolongement des lois SRU et ALUR, puis plus récemment des lois Climat et Résilience, dont les orientations visent à une réduction très marquée de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), et donc à une reconstruction de la ville sur elle-même.

Il s'est donc à cette occasion enrichi et adapté à l'évolution des lois en matière d'urbanisme, sans toutefois varier dans son objet, créer un nouveau quartier d'habitats à population mixte et de forme diversifiées, autour d'équipements et de services publics de proximité.

L'annulation du PLUi-H, peu après son approbation, et avec lequel ce projet était en conformité, n'a pas permis sa mise en œuvre. La pression immobilière étant forte, et l'atteinte des objectifs de production de logements pour accueillir de nouveaux habitants ne pouvant pas attendre encore les quelques années nécessaires à l'adoption d'un nouveau PLUi, une modification du PLU d'Aucamville redevenu opposable a été envisagée pour réinstaurer cette OAP Gratian.

Ce projet devra donc s'inscrire plus concrètement dans les dispositions des documents d'urbanisme, SCoT et PLU, qui reprennent les orientations précitées.

Ce projet est relativement important, puisqu'il doit permettre d'accueillir environ 250 logements, plus une école, et est à priori susceptible d'impacter l'environnement. Un document d'urbanisme fait en général l'objet d'une évaluation environnementale, (L104-1 du Code de l'Urbanisme). Cette évaluation, dans le cas d'une modification du document d'urbanisme, est soit systématique, soit décidée après un examen au cas par cas (L 122-5 du Code de l'Environnement). La MRAe, saisie d'une demande de nécessité d'examen au cas par cas, a décidé, au vu du dossier d'incidence présenté par le maître d'ouvrage, que ce projet de modification du PLU d'Aucamville n'avait pas à être soumis à évaluation environnementale.

Cette modification du PLU, qui entraîne une augmentation des droits à construire de plus de 20 % doit, d'après l'article L 153-41 du Code de l'urbanisme, faire l'objet d'une enquête publique environnementale

Cette modification du PLU permettra de faire évoluer les règlements graphiques et écrits, de supprimer les OAP Zone industrielle et Lacourtenourt, de créer l'OAP Gratian, de mettre à jour la liste des emplacements réservés, toutes obligations nécessitées par l'évolution du projet, notamment en termes de densité, après qu'elles auront été soumises pour avis à cette enquête publique.

## **Motivation, sur la forme**

Les modalités d'organisation et de déroulement de l'enquête publique, prévue par les articles L.123-1 à L.123-18 du Code de l'Environnement, sont fixées par les articles R123-1 à R123-27 de ce même Code.

L'enquête publique permet notamment au public, particulier, institutionnel ou associatif :

- De s'informer sur le projet grâce au dossier mis à sa disposition, mais aussi grâce aux renseignements qui peuvent lui être fournis par un commissaire enquêteur.
- De poser à un commissaire enquêteur toutes les questions complémentaires qu'il juge utile pour la bonne compréhension de ce projet.

- De formuler oralement ou par écrit des observations ou des propositions sur le projet.

Elle permet aussi à la personne décisionnaire de prendre sa décision en toute connaissance de cause, notamment avec le rapport et l'analyse de ces observations du public, et l'avis général, personnel et motivé, du Commissaire Enquêteur, personne indépendante et impartiale favorisant l'intérêt général.

Le dossier d'enquête étant complet et l'avis des PPA sollicité, Toulouse Métropole a donc décidé de soumettre ce projet de modification du PLU d'Aucamville à l'enquête publique (arrêtés métropolitain AGT-22-0109 et 0314 des 18/05 et 12/12/2022), après avoir demandé à Mme la Présidente du tribunal administratif de désigner un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête pour la diriger.

Par décision n° E22000166 /31 du 24/10/2022, Mme la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné M. Didier CANCE, en qualité de Commissaire Enquêteur agréé, pour conduire cette enquête.

L'enquête publique, préalable à la modification du PLU d'Aucamville pour la réalisation de ce projet d'aménagement du secteur Gratian, qui s'est déroulée pendant 31 jours consécutifs, du mercredi 04 janvier 9 h, au vendredi 03 février 2023 17 h, et dont le siège avait été fixé dans les locaux de Toulouse Métropole, a donc été prescrite par arrêté de M. le Président de Toulouse Métropole, en date du 12 décembre 2022 ( les dates de l'enquête ont été fixées en accord avec le Commissaire Enquêteur).

**Les conditions dans lesquelles s'est déroulée cette enquête, et l'analyse du dossier/projet et des observations du public (grand public, associations, et services institutionnels), sont détaillées dans le Rapport d'Enquête qui fait l'objet d'un document séparé. Elles sont le fondement de ces conclusions et de l'avis final qui sera donné par le Commissaire Enquêteur sur ce projet de modification de droit commun du PLU d'Aucamville.**

**En synthèse, et concernant l'enquête, et sans revenir sur tous les points traités dans le rapport, le Commissaire a constaté et peut attester que :**

- Le dossier final présenté à l'enquête, était parfaitement réglementaire, en ce qu'il comportait toutes les parties requises, et notamment donc une notice explicative, une étude d'incidence sur l'environnement, et les documents du PLU modifiés, et qu'il n'apparaît manifestement pas a priori de volonté de rétention d'informations de la part du pétitionnaire. Le Commissaire Enquêteur avait toutefois relevé quelques omissions, qui ont fait l'objet de compléments avant le début de l'enquête, comme pour le règlement graphique, ou de précisions concernant les taux et la nature des logements sociaux.
- Tous les dossiers étaient clairs et explicites.

- Ce dossier avait été finalisé en fin d'année 2022, et a été complété peu avant l'enquête par plusieurs pièces, dont notamment les publications presse de l'avis d'enquête, et les avis des Personnes Publiques Associées (PPA).
- Une concertation a eu lieu sous la forme d'une réunion publique, avec la présence d'une soixantaine de personnes, et de rencontres avec les riverains du projet, quelques jours avant l'ouverture de l'enquête.
- Le dossier, qui a été tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête dans les locaux de Toulouse Métropole, siège de l'enquête, et dans les locaux de la mairie d'Aucamville, aux heures d'ouverture habituelles de leurs services, était complet et parfaitement conforme à celui qui nous avait été confié. A ce dossier était joint le registre d'enquête réglementaire, ouvert, coté et paraphé, puis finalement clôturé par le Commissaire Enquêteur. Ont été également joints au dossier, les avis des services consultés obligatoirement, à savoir les PPA, dont la DDT, et donc la MRAe, l'arrêté d'ouverture de l'enquête de Toulouse Métropole, l'avis de publicité de l'enquête et les copies des parutions légales de cette publicité dans la presse locale (pour le dossier officiel au siège de l'enquête).

Ce dossier était également disponible et consultable sur le site internet de Toulouse Métropole « [metropole.toulouse.fr/plu-de-aucamville-procedures](http://metropole.toulouse.fr/plu-de-aucamville-procedures) », et sur le site du registre dématérialisé en cliquant sur le lien [metropole.toulouse.fr/rubrique/Je-Participe](http://metropole.toulouse.fr/rubrique/Je-Participe). Le public pouvait faire part de ses observations par voie électronique à l'adresse ci-dessus, ou sur le registre dématérialisé ou sur les registres papier, à Toulouse Métropole et en mairie, ou enfin par courrier adressé au Commissaire Enquêteur au siège de l'enquête.

- Plusieurs réunions téléphoniques de cadrage de l'enquête et de présentation du projet se sont tenues entre les services de Toulouse Métropole et de la commune d'Aucamville, maître d'ouvrage, et le Commissaire Enquêteur. Ce dernier a pu, à la suite de ces réunions, effectuer une visite préalable du site du projet et des sites environnants représentatifs de la problématique d'intégration environnementale et paysagère de ce projet dans le contexte de la métropole. Compte tenu de la possible sensibilité de l'enquête, de sa complexité technique, ces réunions se sont avérées indispensables à la bonne exécution de l'enquête dans tous ses attendus.
- Des réponses ont été apportées à toutes les demandes de précisions qui ont été sollicitées par le Commissaire Enquêteur auprès de Mmes CHICOT-DEJOANNIS, ARMENGAUD et CHAUMAS, correspondantes du projet, et représentantes du maître d'ouvrage, jusques et y compris dans le mémoire en réponse de fin d'enquête.
- La publicité de l'enquête avait été réalisée conformément à la réglementation, avec une publication de l'avis d'enquête dans les annonces légales de deux journaux régionaux, La Dépêche du Midi et Le Petit Journal Haute Garonne, plus de 15 jours avant le début de l'enquête, et dans la première semaine qui a suivi l'ouverture de l'enquête, ainsi que l'affichage de cet avis, en partie constaté par le commissaire enquêteur, puis certifié par le maire de la commune d'Aucamville, sur site (cinq affiches au format A2), et dans les accueils des collectivités concernées, (format A4 correspondant retenu). Une publicité supplémentaire, proposée spontanément par le maître d'ouvrage et souhaitée par le Commissaire Enquêteur, a été faite dans des lieux de grand passage, en ville ou proches du projet, (cinq affiches au format A2).
- Les permanences, au nombre de quatre, ont bien été tenues, comme prévu par l'arrêté d'ouverture de l'enquête, dans des locaux de la mairie d'Aucamville, permettant toute la confidentialité souhaitable.

- Le commissaire Enquêteur a reçu sept personnes au cours de ses permanences, seules cinq d'entre elles ayant inscrit une contribution sur les registres papier ou dématérialisé. Le Commissaire Enquêteur a enregistré au total huit contributions, représentant environ une vingtaine d'observations.
- Le registre dématérialisé, mis à disposition de l'enquête publique par Toulouse Métropole, a été le plus utilisé en consultation du dossier, environ quelques centaines de fois. Mais il a été peu utilisé pour participer à l'enquête puisqu'il n'a reçu que 3 contributions représentant quand même une dizaine d'observations.
- C'est surtout le grand public qui s'est exprimé sur ce projet, le plus souvent pour marquer son accord, avec quand même le souhait d'avoir quelques garanties sur quelques questions personnelles. Les thèmes les plus souvent abordés, et sur lesquels portaient le plus les questions, sont la densité la mixité sociale
- Une seule association, celle des jardins partagés, est venue rencontrer le CE et déposer une contribution.
- Quatre PPA, dont la DDT, principalement concernée, ont donné un avis écrit, soutenant le projet sur la base de sa conformité avec les règles en vigueur.
- Un PV de synthèse de fin d'enquête a été établi par le CE et remis aux responsables du projet le 06 février 2023.
- Le mémoire en réponse de Toulouse Métropole est parvenu au Commissaire Enquêteur le 16 février 2023, soit largement dans le délai réglementaire de 15 jours.

**Au total, il peut être affirmé que cette enquête s'est parfaitement déroulée d'un bout à l'autre, dans des conditions régulières, et a ainsi autorisé toute la transparence nécessaire à la modification n° 2 du PLU pour notamment la réalisation de ce projet d'aménagement du secteur Gratian. En conséquence, sa portée ne saurait être remise en cause et ses conclusions contestées dans sa forme.**

## **Motivation, sur le fond**

**Concernant l'analyse du projet et des observations, et donc le fond, et toujours en synthèse, il peut être retenu les points déterminants suivants :**

### **Considérations générales**

- La population de la métropole toulousaine augmente considérablement chaque année, et même si on observe un ralentissement ces derniers temps, le besoin de nouveaux logements est considérable (étude Agence de l'urbanisme ; données INSEE) et justifie une politique urbanistique adaptée qui prenne en compte ce phénomène.

- Ce besoin de logements est particulièrement important à Toulouse même, mais aussi en première couronne toulousaine, en particulier dans le nord toulousain et donc à Aucamville, en raison de la proximité d'un important bassin d'emploi, dans les domaines de l'équipement et de l'automobile, le long de l'axe de l'ancienne RN20.
- Aucamville en particulier, a une population de propriétaires, majoritairement de pavillons, bien que, depuis peu, de petits collectifs viennent remplacer d'anciennes maisons. Sa population est vieillissante et n'augmente plus depuis quelques années en raison de l'offre de logements insuffisante et inadaptée.
- Outre ce besoin, Aucamville souffre d'un déficit de logements sociaux, et est en retard sur l'objectif général et final, fixé à certaines communes, d'avoir un taux minimal de logements sociaux de 25 %, prévu par les lois SRU et Duflot, et non remis en cause par la loi 3DS ; et alors encore que la population en attente de logement social est importante sur sa commune et est en augmentation du fait notamment de la hausse constante du marché immobilier.
- Cette pénurie de logements et l'absence de foncier disponible font monter les prix de l'immobilier et la spéculation foncière y est donc importante, privant les jeunes ménages en particulier d'un accès à la propriété dans cette commune.
- Cette tendance générale est accentuée par la loi Climat et Résilience qui en matière d'urbanisme, préconise la diminution drastique de l'artificialisation des sols, voire à atteindre la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) en 2050, et incite donc, comme la loi ALUR le suggérait déjà, à prioritairement, combler les dents creuses dans l'urbanisation existante, reconstruire plus sur une urbanisation obsolète, ou encore diviser les propriétés.
- La contrainte de ne pas consommer d'ENAF ne doit pas pour autant conduire les communes déficitaires à ultra-densifier leurs programmes immobiliers, et à les bourrer de logements sociaux pour atteindre les objectifs fixés par la loi. Les réflexions menées dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme permettent de trouver le bon équilibre.
- La solution prévue pour Aucamville, une OAP Gratian, ayant été remise en cause par l'annulation du PLUi-H, une modification du PLU redevenu opposable était nécessaire, compte tenu de l'urgence, et pour ne pas attendre l'approbation, aléatoire en temps et en contenu, d'un nouveau document d'urbanisme intercommunal.

### **Considérations particulières pour ce projet**

- Le projet de modification du PLU d'Aucamville est essentiellement justifié par la nécessité d'aménager le secteur de Gratian. Ce sont donc ces conditions d'aménagement qu'il convient d'examiner pour donner un avis sur ce projet de modification du PLU.

- Le projet de Gratian répond aux problématiques générales précédemment évoquées. en proposant, sur un terrain de 33 ha, au cœur d'une zone peu urbanisée, et enclavée depuis la construction de l'autoroute, dans la partie Ouest d'Aucamville et près du quartier toulousain de Lalande, un programme de 200 à 250 logements diversifiés (petits collectifs, maisons individuelles accolées...), et favorisant la mixité avec 35 % de logements en location sociale, plus des logements en accession sociale, auquel s'ajoute des équipements publics, école, voies modes actifs, et espaces de loisirs.
- Ce projet favorise aussi la mixité fonctionnelle puisqu'une importante zone économique est située à proximité, voire est incluse pour partie dans l'OAP Gratian. Cette dernière situation est souhaitée compte tenu de l'objectif de travailler sur les coutures entre les différentes parties, et donc de valoriser tout le secteur grâce à plus de cohérence. L'intégration de la zone de loisirs dans l'OAP participe d'ailleurs de la même logique.
- Le règlement écrit du PLU en vigueur ne permet pas cette réalisation, dans le zonage UC dans lequel Gratian est situé, notamment en termes de densité.
- Le projet ne réduisant pas les surfaces naturelles et n'ouvrant pas un nouveau secteur à l'urbanisation, une modification de droit commun du PLU peut permettre la mise en œuvre de ce projet.
- Une OAP Gratian sera créée, en remplacement des OAP existantes Lacourtenourt et zone industrielle, cette fois-ci sur l'ensemble des 33 ha du secteur, pour mieux valoriser l'ensemble du quartier. Ces 33 ha se décomposent en 15 ha d'espaces classés en zone économique (zone UE), 8 ha d'espaces naturels et de loisirs (zone N), et 10 ha d'espaces à dominante résidentielle (UC)
- Il est donc proposé de créer un sous-secteur UCc au règlement graphique pour distinguer la partie habitat de l'OAP des autres secteurs en UC au règlement d'urbanisme. Les modifications proposées au règlement écrit permettront essentiellement notamment de construire en limites de parcelle, du domaine public comme du voisinage, et plus haut, jusqu'à 13 m au faîtage, permettant donc la construction d'immeubles en R+3. D'autres dispositions particulières concernant ce secteur ont trait au stationnement des véhicules (pas de parking enterré, seulement semi-enterré), et aux obligations de garder 30 % des superficies en espaces naturels.
- L'OAP Gratian prévoit une urbanisation à court et moyen terme avec notamment 4 îlots autour du groupe scolaire et de l'espace de loisirs, sur 3 ha environ
- Les 3 ha restants en zone UCc, déduction faite des 4 ha dédiés au groupe scolaire. n'ont pour l'instant fait l'objet d'aucune programmation et peuvent donc créer une incertitude sur la densification finale.
- Un minimum de 35 % de logements locatifs sociaux devra être réalisé pour toute opération d'envergure, comme dans tout le secteur UC. Dans le secteur UCc, des logements en accession sociale seront prévus en complément des logements locatifs sociaux, sans que soit précisé dans quelle proportion.
- Un groupe scolaire est donc en cours de réalisation sur ce secteur et. outre qu'il répond à des besoins communaux importants en la matière, il participe à la valorisation de ce projet et à la reconnaissance de ce quartier comme un quartier à part entière de la commune.



- La voie principale de desserte de ce quartier va être requalifiée (élargissement, trottoirs, stationnements, voie cyclable, plantations, giratoires, interdiction de poids lourds sur sa section centrale) et sa circulation en sera apaisée.
- Une allée-jardin reliera le groupe scolaire à la RM 820 et contribuera à la continuité de la trame verte.
- Cette procédure de modification du PLU d'Aucamville permet donc de répondre aux besoins de la collectivité, de créer des logements où ils sont nécessaires, avec une part significative de logements sociaux, et à des conditions maîtrisées.

*Le Commissaire Enquêteur doit encore s'assurer que le but recherché avec ce projet est bien ciblé, et qu'il justifie donc bien la modification du document d'urbanisme. Pour cela, quelques points essentiels doivent être examinés de façon plus approfondie.*

- **Cohérence du projet avec les documents d'urbanisme, densité et mixité sociale**

C'est dans ce contexte de besoins en logements diversifiés et mixtes que la ville d'Aucamville doit inscrire son plan d'urbanisation, et donc les projets qui en découlent, dont celui de Gratian, en conformité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la grande agglomération toulousaine d'avril 2017, document d'urbanisme de niveau supérieur.

Le secteur de Gratian, est classé dans ce SCoT, dans le territoire « ville intense », qui préconise une densité de 50 logements par ha, compte tenu de la présence d'une gare ferroviaire à moins de 600 m.

Son PLU prévoyait déjà, en 2011, d'accompagner ce besoin de logements, par le biais de deux OAP, zone industrielle et Lacourtenourt.

La loi ALUR de 2014, qui vise à limiter l'étalement urbain et donc à densifier l'urbanisation existante, a obligé à repenser ces OAP et leur périmètre, et notamment sa densité, la faisant passer à 250 logements. à surface au sol disponible équivalente, donc en construisant plus haut et en limites de parcelles.

La loi Climat a confirmé l'importance de cet objectif en préconisant la diminution drastique de l'artificialisation des ENAF (Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).

L'OAP proposée prévoit la réalisation de 185 logements en 4 îlots autour du groupe scolaire. La densité proposée pour ce projet est donc désormais d'environ 60 logements / ha, conforme donc aux exigences du SCoT, mais sur la seule partie des 3 ha rapidement disponibles. Si l'on considère que 3 autres ha sont aussi en zone UCc à vocation d'habitat, mais dans un secteur non mutable à moyen terme (le reste des 10 ha, soit 4 ha étant dédié au groupe scolaire et à ses aménagements extérieurs), il ne serait pas illégitime de considérer que cette densification n'est peut-être pas aussi importante qu'elle paraît, et que même si elle conduisait à réaliser au total 250 logements, elle ne respecterait pas les prescriptions du SCoT. Compte tenu de l'incertitude sur la mutabilité et la temporalité relatives à l'aménagement de ces 3 autres ha, on considérera néanmoins que le projet d'aménagement proposé est conforme au SCoT. et en tout état de cause que le projet, qui en dépend, de

modification du PLU, ne peut empêcher cette conformité lors de la réalisation de cette deuxième tranche de 3 ha.

Le PLUi-H, approuvé en 2019, qui a inscrit Aucamville, via son Programme d'Orientation et d'Action (POA), dans le groupe 1 des dix communes devant participer à 30 % de la production de logements de la Métropole, a donc conforté, parmi d'autres, l'intérêt de ce secteur stratégique d'intensification urbaine

Le Pacte Métropolitain pour l'Habitat a repris cet objectif fixé à Aucamville de construire 90 logements par an.

Le PLUi-H ayant été annulé pour des raisons indépendantes de ce projet, le projet de Gratian était remis en cause et ne pouvait donc aboutir qu'après que le PLU redevenu opposable soit modifié, ce qui justifie cette nouvelle enquête publique.

**La densification du projet pour répondre aux besoins et s'adapter à la loi est donc parfaitement justifiée.**

**La modification des règlements, graphique avec la création du secteur UCc, et écrit avec ses dérogations aux règles du secteur UC, notamment pour construire aux limites et plus haut, permet cette densification et est donc parfaitement justifiée.**

Le projet prévoit donc également, pour répondre aux besoins, et à titre de rattrapage du retard pris par la commune en matière de logements sociaux, pour ce secteur, 35 % de logements en locatif social et, en complément, un % de logements en accession à prix abordables.

La loi Duflot impose en effet aux communes ayant un certain nombre d'habitants d'avoir un taux de logements sociaux de 25 %, taux qui ne semble pas devoir être remis en question. Ce taux se situe en deçà de 16 % à Aucamville, et d'autre part la demande de logements sociaux au niveau de la métropole est en forte hausse.

D'après le POA du PLUi-H, la part minimale de logements sociaux à réaliser dans la production annuelle était fixée à 35 %.

Les taux de logements sociaux préconisés par le POA étaient repris à l'identique dans le Pacte Métropolitain pour l'Habitat, venu compenser le volet habitat du PLUi-H annulé.

Ce projet est donc conforme au document d'urbanisme de Toulouse Métropole en vigueur, le Pacte Métropolitain pour l'habitat, sur ce taux de logements en location sociale (LLS).

Le règlement écrit du PLU en vigueur, depuis la dernière modification simplifiée du PLU liée à l'opération Mazurié, permet cette réalisation (pour toutes les opérations de plus de 500 m<sup>2</sup> de SDP).

Malgré la mixité induite par la répartition des différents dispositifs de financement des logements sociaux (PLAI, PLUS, PLS), et bien que 80 % des ménages aient accès à

ces logements, les populations qui y résident sont des populations fragiles à près de 70 % (15 % fragilité élevée, 55 % fragilité moyenne), qui n'ont pas d'emploi ou des emplois précaires ( CDD, Temps partiels, apprentissage...), qui ont des revenus souvent faibles, d'autant qu'il s'agit souvent de familles nombreuses ou monoparentales , comme l' a démontré une récente enquête terrain réalisée pour la Convention Intercommunale d' Attribution sur le logement social au niveau de la Métropole. Les étudiants ou les retraités qui postulent à ces logements peuvent d'ailleurs eux-mêmes faire partie de ces populations fragiles.

Malgré la qualité des logements sociaux aujourd'hui proposée, toute la réflexion mise en place sur la sélection et l'attribution de ces logements, la mixité dans la mixité, et l'accompagnement et la gestion « sociale », et vertueuse, des programmes sociaux par les bailleurs sociaux, le risque de « marquage » social subsiste, qui pourrait défavoriser la venue de nombreuses personnes dans ce quartier et l'objectif de mixité sociale ne serait pas atteint.

Toutefois, la dimension, peu importante, (185 logements au départ sur une superficie importante de 33 ha pour l'OAP), la proximité de transports en commun (qui ne seront toutefois performants qu'avec l'aboutissement du projet de rénovation de la ligne de chemin de fer), et la présence de nombreux emplois à proximité, sont des arguments en faveur d'un taux de logements sociaux plus élevé que le taux moyen à atteindre au niveau de la commune. Mais le taux de logements locatifs sociaux d'un quartier ou d'un programme immobilier ne peut pas trop non plus s'écarter de cet objectif de 25%, et 10 % d'écart semble être un maximum.

Et il serait peut-être bien, en ce sens, que la loi SRU/Duflot (son objectif de 25 %) évolue, et ne s'applique plus au niveau de la commune, mais au niveau de chaque quartier, à l'instar de que vont proposer certaines villes, plus importantes qu'Aucamville il est vrai. La commune d'Aucamville a toutefois démontré que les logements locatifs sociaux étaient bien répartis sur l'ensemble de son territoire.

La politique du logement social a bien pris en compte la nécessité de mettre fin aux conséquences désastreuses de cette politique dans les années 1960, donc de faire évoluer les cités, mais il s'agit d'une œuvre de longue haleine, ce qui montre bien qu'il vaut mieux ne prendre aucun risque et ne pas se tromper sur ce sujet. La prudence dans ce domaine doit donc être de mise.

**L'affectation à ce programme d'une part importante de logements sociaux en location est, compte tenu de l'importance des besoins, justifiée, mais cette part ne doit pas non plus excéder 35 %. Ce taux permettra de combler en partie le retard pris sur l'atteinte de l'objectif Duflot, puisqu'il se situe 10 % au-dessus du taux final, certes sur un délai un peu plus long en ne s'écarter pas trop de cet objectif, mais en assurant encore mieux la mixité sociale.**

**Il y a donc un intérêt général évident à construire des logements locatifs sociaux dans cette proportion. Et il n'y a donc pas lieu de proposer une modification du règlement écrit sur ce point.**

Ce Pacte Métropolitain prévoit aussi qu'une part de logements en accession sociale soit réalisée lors de toute nouvelle construction.

Il ne faut pas confondre les deux catégories, locatif et accession, puisque les candidats à l'accession ont eu l'opportunité financière de devenir propriétaires, il n'en demeure pas moins que les situations peuvent parfois évoluer très vite, et que donc ils se retrouvent en situation de fragilité financière les empêchant finalement d'accéder à la propriété, et les obligeant donc à devoir rester locataire.

En fait, pour promouvoir la diversité pour l'accession à la propriété, l'OAP prévoit que les opérations doivent comporter des logements en Bail Réel Solidaire (BRS), des logements en accession sociale, et des logements à prix maîtrisé

L'OAP Gratian prévoit donc ce complément, sans en fixer le niveau. Il devra néanmoins être corrigé la rédaction sur ce point, l'actuelle pouvant laisser penser que la totalité du complément est de l'accession sociale, ou en tout cas de l'accession à prix abordable.

S'il a paru souhaitable au CE de fixer un taux de logements à prix abordable à accoler à ce taux de LLS, pour ne pas aller trop loin dans le caractère social du quartier, les arguments développés par le maître d'ouvrage, indiquant en substance que ces logements sont mieux habités, entretenus, et intégrés que des logements Pinel par exemple, sont tout à fait entendables.

**Le CE, qui considérera que ces logements à prix abordable n'ont pas tous la connotation sociale, ne souhaitera donc pas imposer dans les documents modifiés du PLU, un taux unique, préférant laisser à la Collectivité la liberté de juger au coup par coup l'intérêt, bien compris dans la valorisation de la ville, d'accepter un taux de logements à prix abordables plus ou moins élevé, en fonction des opportunités.**

#### - **Les incohérences Règlement graphique/ carte OAP**

Ces incohérences sont ponctuelles car le maître d'ouvrage a fait le choix, compte tenu de l'urgence à agir vu le retard provoqué par l'annulation du PLUi-H, de ne pas toiletter entièrement le règlement graphique, donc de ne pas basculer des zones UC en zone UE (pour la parcelle située au sud de la propriété de Mme THOMAS), ou des zones UE en zone N (pour les terrains de pétanque et les jardins partagés), alors qu'elle l'a fait dans la cartographie de l'OAP pour afficher ses intentions.

Certes c'est bien le règlement graphique qui prévaut en la matière, mais l'intérêt de la commune et de Toulouse Métropole d'aller dans le sens de l'OAP est tellement évident (urgence à démarrer l'aménagement du quartier Gratian, pérennisation de l'installation de l'important acteur économique LIEBHERR, maintien des espaces de loisirs en bordure du lac), que le CE a toute raison de faire confiance aux dires du maître d'ouvrage dans son mémoire en réponse.

Le maître d'ouvrage propose même, pour montrer sa bonne foi, d'étendre le hachurage « espaces de loisirs » vers le nord et les jardins partagés donc, sur la carte graphique de l'OAP.

**Il est donc tout à fait possible de valider cette apparente incohérence dans la modification du PLU, l'objectif affiché dans la cartographie de l'OAP étant**

protégé par l'instauration d'un sursis à statuer déjà pris et fourni par le maître d'ouvrage.

- **Le programme, les équipements**

Le programme prévu pour ce projet sera de qualité, comme le démontrent les différents dossiers, y compris ceux qui ne figuraient pas dans le dossier d'enquête comme le CPAUPE. L'inscription de ce projet dans une OAP visait, entre autres, à garantir cette recherche de qualité.

On retient pour ce projet, la qualité architecturale des constructions, incluant bâtiments aux formes et couleurs variées, parkings semi-enterrés, préservation d'espaces naturels à hauteur de 30 % pour chaque lot, la réalisation d'une école publique, d'une allée-jardin arborée, la requalification totale de la voie principale, le chemin Gratian, et les espaces verts nombreux, avec ses aspects remarquables préservés et même valorisés, comme la parcelle Azais et le lac.

Les équipements publics accolés à ce programme d'habitations, l'école et les aménagements publics le long des voies ou des espaces de nature, seront un élément valorisant supplémentaire,

**Cette quête de qualité, et sa cohérence d'ensemble ne peuvent être atteintes que par l'OAP telle qu'elle est proposée.**

- **Les Mobilités**

La requalification totale de l'axe principal, avec la création de 3 giratoires et l'interdiction aux poids lourds sur sa partie centrale, et la création d'une allée jardin reliant le groupe scolaire à la RM 820, seront des atouts incontestables pour la valorisation du quartier et la fluidité des déplacements.

Et le réaménagement de l'axe RM820 en cours devrait lui aussi y contribuer.

Néanmoins, des améliorations sur les mobilités seront attendues, et en particulier sur le réseau des transports en commun, principalement avec le grand projet AFNT (Aménagement Ferroviaire du Nord Toulousain) et l'arrivée de la LGV à laquelle serait associée l'avènement d'un vrai RER. Une gare RER avec un cadencement démultiplié serait un facteur essentiel de valorisation du quartier et serait à même de faire reculer l'usage de la voiture et par là même de réduire les pollutions sonores et de l'air,

**Il sera donc fait une recommandation de mobilisation générale sur ce point dans l'avis final.**

*L'analyse des éléments de ce projet a été réalisée et développée dans le Rapport d'Enquête - Cinquième partie, dans plusieurs chapitres. Les éléments incontestables et fondamentaux pour donner un avis sur ce projet ont été regroupés ci-dessus dans la partie motivations sur le fond, sous forme de considérants, généraux ou particuliers. Ils peuvent être résumés de la façon suivante :*

- *Réponse au besoin de logements à Aucamville et densification conforme au SCoT, dans un secteur idéalement situé près d'un futur RER.*
- *Réponse au besoin de logements sociaux à Aucamville, locatifs et en accession, compatible avec le Pacte Métropolitain pour l'Habitat.*
- *Conformité plus générale aux lois SRU, ALUR, Duflot et CLIRE, limitation de l'étalement urbain.*
- *Aménagement d'un quartier à vocation mixte économique et habitat.*
- *Limitation de la spéculation foncière.*
- *Création de voies modes actifs.*
- *Création d'équipements publics de proximité.*
- *Cohérence architecturale du projet.*
- *Préservation d'espaces verts ou remarquables essentiels.*

*Le Commissaire Enquêteur considère donc que le projet de modification du PLU d'Aucamville pour l'aménagement du secteur de Gratian, permettra de répondre au besoin essentiel et fondamental de logements en général, et de logements sociaux en particulier, sur cette commune de la première couronne du Nord Toulousain, tout en réduisant la spéculation foncière.*

*Cette modification permet, en parallèle de la construction d'un programme de logements cohérent et bien intégré architecturalement dans son environnement, de réaliser avec l'école un équipement public de proximité et des infrastructures de qualité.*

*Le volontarisme de la Commune d'Aucamville de réserver une part importante de logements au social, est sincère, louable et vertueux. Il doit seulement être teinté de prudence, et le suivi scrupuleux de l'OAP et du CPAUPE y contribuera.*

*Il considère encore, pour la modification du PLU :*

- *Que le projet est conforme aux Rapport de présentation et PADD de ce PLU*
- *Que le projet a fait l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques associées*
- *Que les modifications proposées ne concernent, pour le règlement, que la zone habitat de l'OAP Gratian, soit la zone UCc,*
- *Qu'une nouvelle OAP parfaitement adaptée a remplacé les OAP existantes légalement obsolètes*

## **En conséquence de quoi**

Compte tenu de ce qui précède, sur la forme et sur le fond, et au terme de cette enquête,

Le Commissaire Enquêteur, convaincu par la nécessité, prioritaire, de répondre au besoin de logements diversifiés et favorisant la mixité sociale, par la qualité de la proposition d'aménagement du secteur Gratian, par la recherche d'équilibre qu'elle sous-tend, considérant que ce projet permettra de façon certaine de revaloriser ce quartier, grâce aussi à la proximité de la gare SNCF et des emplois en nombre

Prononce un

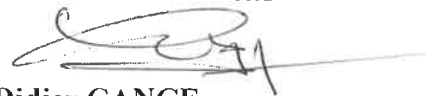
### **AVIS FAVORABLE**

Au projet de modification n° 2 du PLU d'Aucamville, nécessaire à l'aménagement du secteur de Gratian, donc à la proposition de modification des règlements écrits et graphiques, et de l'OAP correspondante, ainsi qu'à la mise à jour des listes des OAP et des ER (y compris la rectification d'une erreur matérielle)

### **Et émet les recommandations suivantes :**

1. Exercer une pression constante sur les autorités en charge de la promotion du RER à Lacourtenourt
2. Etendre, sur le graphique de l'OAP Gratian, la zone hachurée des espaces à dominante de loisirs vers le nord, comprenant au moins la superficie des jardins partagés.
3. Modifier dans l'OAP la rédaction du paragraphe relatif au complément en logements à prix abordables.

Albi le 3 février 2023



Didier CANCE  
Commissaire Enquêteur