

## 2eme PARTIE: CONCLUSION ET AVIS DU CE

### **.VI.. CONCLUSION**

#### **.VI.1.. Sur la forme**

Cette enquête publique a pour objet le projet de modification N°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Colomiers appartenant à Toulouse Métropole.

Je constate que la procédure d'élaboration de 3eme modification du PLU de Colomiers a été conduite conformément aux textes en vigueur.

L'enquête s'est déroulée du jeudi 15 décembre 2022 au lundi 16 janvier 2023.

La population a été informée par voie de presse et par affichage en Mairie et sur les trois sites concernés.

Les acteurs institutionnels (services de l'état, organismes consulaires, collectivités territoriales, établissements publics,...) ont été consultés.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions matérielles et sans incident.

La participation du public a été moyenne :

- 3 observations sur registre papier
- 1 pétition avec 24 signatures
- 1 courrier remis en main propre à la permanence
- 4 contributions retenues sur registre numérique

#### **.VI.2.. Sur Le fond**

La Commune de Colomiers s'est engagée dans cette 3eme modification du PLU alors que l'élaboration du PLUIH de Toulouse Métropole s'effectue en parallèle. Quelle en est la raison ?

L'annulation du PLUI-H a mis à mal des projets de renouvellement urbain sur deux sites stratégiques du centre-ville, Allée du Comminges et Pelvoux, contribuant aux objectifs de la politique de l'habitat à l'échelle de la commune mais aussi Métropolitaine.

##### Pour l'Allée du Comminges

La nouvelle dynamique observée ces dernières années en termes de renouvellement urbain se renforcera avec le projet de 3eme ligne de métro et la création du PEM-Gare (pole d'échange Multimodal). Les nouveaux projets de constructions devront répondre aux besoins de diversification et densification de l'offre en logements sur ce site, étendu d'est en ouest, qui assure la transition au nord entre le centre-ville, et au sud la RN124 et le futur PEM-Gare.

Les principes d'aménagement doivent répondre au besoin de qualité architecturale, cadrer les volumes et façades et ainsi conserver une ambiance résidentielle et assurer une transition et une porosité entre les parties nord et sud citées ci-dessus.

Dans cette modification du PLU, il est donc proposé de créer un 6eme sous-secteur Ube auquel sera associé une OAP dénommée « Allée du Comminges ».

##### Pour Pelvoux

Ce quartier est à enjeux en raison de la future station de métro « Airbus Ramassiers », du centre-ville et de sa proximité aux installations sportives de Capitany.

La rénovation urbaine de ce quartier des années 1970 porte sur 5 bâtiments dont la vétusté et l'agencement des logements nécessitent une modernisation, ainsi que les voiries et les espaces publics afin de s'adapter aux pratiques contemporaines.

Sur les 5 bâtiments constituant cet ensemble, seule la réhabilitation de deux plots s'avère possible. Les autres bâtiments rentrent dans une logique de démolition/reconstruction. Le terrain communal situé à proximité permettra de mener à bien un projet qui répond aux souhaits des habitants qui souhaitent rester sur ce quartier. Ceci se traduit dans le projet de modification du PLU par la modification du zonage UB et une partie de la zone 1UE en zone UBc.

#### Pour la création de maison de la transition écologique

La commune souhaite également mener à bien un projet de maison de la transition écologique sur un foncier faisant l'objet d'un emplacement réservé dans le PLU en vigueur alors que son utilisation en vue de du réaménagement de la rue d'Auch n'est plus d'actualité.

La ville de Colomiers souhaite mettre cet espace dédié à la transition écologique à disposition de la population. Il s'agit d'un tiers-lieu participatif, l'offre proposée sera construite avec les acteurs institutionnels, associatifs et les citoyens. Exemples : informations sur les mobilités, les circuits-courts, les rénovations énergétiques, ateliers réparation de vélos, antigaspi.

Dans le projet de modification de PLU, cela se traduit par la suppression de l'emplacement réservé n° 40,

**Pour Colomiers, la nécessité d'engager cette 3eme modification s'explique par la leur temporalité qui ne peut attendre l'élaboration du document supra-communal (2025)**

## **.VII.. AVIS MOTIVE DU CE**

Mon avis personnel est émis sur la base du dossier d'enquête publique, de l'ensemble des remarques émises au cours de l'enquête et du contexte d'évolution dans lequel se trouve la commune de Colomiers.

Les observations défavorables au projet sont fondées sur des difficultés d'acceptation de la mutation urbaine, pourtant inévitable au vu de la situation et des évolutions de Colomiers comme l'arrivée de la 3eme ligne de métro.

Je ressens un fort besoin de communication des riverains de l'Allée du Comminges et un effort de pédagogie pour expliquer les propositions de cette modification.

J'ai par ailleurs pu également constater que la succession de procédures de PLU vers PLUIH puis retour au PLU et lancement de cette 3eme modification avait semé une certaine confusion dans les esprits.

Considérant que :

- L'ensemble des éléments du dossier d'enquête publique et sa complétude
- La compatibilité de cette 3eme modification du PLU de Colomiers avec l'ensemble des autres documents d'urbanisme
- L'OAP « Allée du Comminges » présente les prescriptions permettant une mutation urbaine en conservant l'ambiance résidentielle, favorisant la densification et permettant ainsi de répondre à l'objectif de porosité depuis la RN124 et la future gare terminus de la nouvelle ligne 3 du métro vers le centre-ville,
- La rénovation du quartier Pelvoux et l'utilisation du foncier communal (avec inscription du secteur de renouvellement en UBc) permettra d'engager une opération d'ensemble avec des reconstructions qui précéderont les démolitions, permettant ainsi de proposer les conditions de relogements suffisantes aux locataires en place,
- La future maison de la transition écologique (suppression de l'emplacement réservé 40) ouvrira aux administrés des perspectives d'échanges et de pédagogie sur la transition écologique,

Et considérant que :

- Aucune opposition au projet n'est exprimée dans les avis des PPA, avec une réponse satisfaisante de Toulouse Métropole aux observations de la Chambre des métiers

- Les réponses apportées par Toulouse Métropole aux observations et questions posées par les contributeurs à l'enquête sont satisfaisantes et claires,
- L'augmentation de population constatée sur Colomiers (0,71% par an pour la période 2013-2019) ne pourra que s'intensifier avec l'arrivée de la 3eme ligne de métro avec une attractivité du secteur Allée du Comminges qui en sera renforcée.

Je considère que cette 3eme modification du PLU de Colomiers est adaptée aux objectifs exposés.

Le tableau suivant résume les éléments de ma motivation,

Point de modification	Avantages	Inconvénients
Allée du Comminges	- Densification de l'habitat en phase avec l'attractivité du secteur - porosité et liaison de la partie sud de la commune avec le centre-ville assurée.	- Acceptation difficile du principe d'intensification par certains riverains.
Pelvoux	- Rénovation habitat - permet le relogement avant démolition.	/
Suppression de l'emplacement réservé 40	Permet la construction de la maison de la transition écologique.	/

***En conséquence, j'émet un avis favorable à la mise en œuvre de la 3eme modification du PLU de Colomiers assorti de trois recommandations :***

***- Engager une communication afin de rappeler aux riverains de l'Allée du Comminges le PLU est un document de planification qui détermine ce qu'il est possible d'édifier sur un terrain. Il ne constitue en aucun cas un outil opérationnel qui impose au propriétaire de construire ou de céder son terrain. Tant que le propriétaire d'un terrain ne décide pas de construire ou de vendre, la situation n'évolue pas. Aucune opération publique, aucune expropriation ne sont prévues dans ce secteur. S'agissant de la préemption, elle ne peut intervenir qu'à partir du moment où le propriétaire a préalablement décidé de vendre son bien. De sorte que l'initiative reste au propriétaire du terrain ; il n'a aucune obligation de vendre.***

***- Même si ce n'est pas du ressort du PLU, je recommande une attention particulière à l'entretien des espaces verts afin de ne pas gâcher les efforts apportés sur le maintien des espaces verts (arbres) en créant une perception de nuisance par manque d'entretien.***

- Au vu de la réponse de Toulouse Métropole à la question posée concernant la modification de l'OAP Allée du Comminges, je préconise de classer selon une bande parallèle à l'allée du Comminges le Sud de la zone identifié en secteur d'intensité faible au document graphique de l'OAP en secteur d'intensité moyenne, comme les parcelles contiguës. Cela permettrait d'afficher dans l'OAP une continuité des hauteurs en R+3+combles le long de l'avenue du Comminges et ainsi de reprendre les gabarits de l'immeuble en construction sur la parcelle voisine (R+3+C avenue du Comminges et R+3 allée de la piscine).

DENSITE PRECONISEE



AJUSTEMENT DENSITE PRECONISEE



Le 13 février 2023,

G Lousteau, Commissaire Enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Lousteau', written over a set of horizontal lines.