

Enquête publique organisée par
Arrêté AGT-23-0029 du 13/02/2023

**MODIFICATION n°6 du Plan Local d'Urbanisme de
Toulouse Métropole, commune de QUINT-FONSEGRIVES**

Procédure prescrite par Arrêté AGT-22-0149 du 20 juin 2022



Enquête publique du 06 mars au 06 avril 2023

➤ **Conclusions et avis motivé**

Commissaire enquêteur : Claude AVARO

Désigné par décision du président du tribunal administratif de Toulouse du 21/09/2022.

ENQUÊTE PUBLIQUE n° E22000133/31

**Enquête publique relative à
la modification n°6 du plan local d'urbanisme de
Toulouse Métropole, commune de Quint-Fonsegrives
(Arrêté AGT-23-0029 du 13/02/2023)**

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE-ENQUÊTEUR

Sommaire

1. Rappel de l'objet de l'enquête.	P1
2. Les causes du projet de modifications n°6 du PLU.	P1
2.1. Annulation du PLUiH de Toulouse Métropole.	P1
2.2. Le contexte communal.	P2
3. Le projet de Modification n°6 du PLU.	P2
3.1. Une évolution du règlement et des zones pour favoriser l'accueil de programmes de logements sociaux.	P3
3.2. L'instauration d'Emplacements Réservés pour Logements sociaux (ERL).	P3
4. Déroulement de l'enquête	P3
5. Le dossier de l'enquête	P4
5.1. Composition	P4
5.2. Examen du dossier	P5
6. Participation du public et observations	P5
7. PV de Synthèse	P6
8. Mémoire en réponse de Toulouse Métropole	P6
9. Analyse Bilancielle du projet	P7
10. Conclusions et avis du commissaire enquêteur	P8 et 9

-----§-----

1. Rappel de l'objet de l'enquête :

Le projet de 6^{ème} modification du PLU de Quint-Fonsegrives objet de la présente enquête publique vient compléter la mise en place par la 1^{ère} modification simplifiée du PLU (approuvée en octobre 2022) des deux outils visant à améliorer la mixité sociale : la mise en place de secteurs à pourcentage de logements sociaux et la majoration de la constructibilité pour la production de logements sociaux.

Le présent projet comporte :

- **Une évolution du règlement et des limites de zones pour encourager l'accueil de programmes de logements ;**
- **L'instauration d'Emplacements Réservés pour Logements sociaux (ERL), outils prévus à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme en faveur de la mixité sociale.**

La mise en œuvre de la procédure de la Modification n°6, plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Quint-Fonsegrives a fait l'objet de l'Arrêté AGT-22-0149 du 20/06/2022 du président de Toulouse Métropole.

Les modalités de l'enquête publique avaient été discutées lors d'une réunion en mairie de Quint-Fonsegrives organisée par le service urbanisme de Toulouse-Métropole, avec les représentants de la Commune de Quint-Fonsegrives et le commissaire enquêteur (6 octobre 2022). Une décision de la MRAe, en date du 18 octobre 2022, soumettant le projet à évaluation environnementale a interrompu le déroulement de la préparation de la procédure d'enquête publique.

Le recours gracieux formé par Toulouse Métropole à l'encontre de cette décision ayant abouti à une décision de dispense d'évaluation environnementale (MRAe 19/01/2023), les modalités de l'enquête publiques ont pu être déterminées fin janvier 2023 ; elles sont fixées par Arrêté de Toulouse Métropole portant ouverture de l'enquête publique relative à la sixième modification du plan local d'urbanisme (PLU) de Toulouse Métropole, commune de Quint-Fonsegrives (AGT-23-0029 du 13/02/2023).

Dès la réunion d'octobre 2022, les représentants de la municipalité de Quint-Fonsegrives et de la métropole toulousaine m'avaient précisé le contexte de la commune et exposé les enjeux et les objectifs qui motivaient le projet de 6^{ème} modification du PLU de Quint-Fonsegrives.

Un contact continu pendant toute la durée de l'enquête avec les services Urbanisme de la métropole et de la commune m'a permis d'obtenir les précisions et documents complémentaires que j'ai jugé nécessaire pour compléter l'examen du dossier.

2. Les causes du projet de modification n°6 du PLU :

Quint-Fonsegrives est l'une des 37 communes de la communauté urbaine de Toulouse, devenue en 2015, Toulouse Métropole. Depuis sa création en 2008, l'intercommunalité de Toulouse Métropole est compétente en matière d'urbanisme et notamment de PLU, pour les communes membres ; à ce titre, Toulouse Métropole a géré les évolutions du PLU de Quint-Fonsegrives, qui depuis sa création en 2007 a connu cinq modifications (2009, 2010, 2013, 2015, 2016), une révision simplifiée (2010) et une modification simplifiée (2022).

2.1. L'annulation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal et Habitat (PLUiH) de Toulouse Métropole

L'annulation en 2021 du PLUiH (2019) de Toulouse Métropole induit la disparition de son volet Habitat et du Programme d'Orientations et d'Actions (POA), sans retour envisageable à l'ancien Programme Local de l'Habitat (PLH). En outre, cette annulation implique le retour aux POS et PLU communaux en vigueur avant l'approbation du PLUi-H qui servent de référence à l'instruction des

autorisations d'urbanisme dans l'attente de l'approbation du futur PLUIH, en cours d'élaboration.

Pour pallier les effets de cette annulation, par délibération DEL-21-0796 du 14 /10/ 2021, Le conseil de la métropole a adopté un Pacte métropolitain pour l'habitat ; ce pacte (publié le 20/10/2021) :

- Confirme (article 1^{er}), dans l'attente de l'approbation d'un nouveau PLUIH (en cours d'élaboration, horizon 2024/2025), l'objectif de production de 7 000 logements par an à l'échelle métropolitaine, et sa déclinaison par groupes de communes et communes, tels que définis dans le programme d'orientations et d'actions (POA) approuvé en 2019.
- Maintient (article 2) ; le taux de 35 % minimum de logements locatifs sociaux à l'échelle métropolitaine ainsi que les taux de logements locatifs sociaux tels qu'inscrits dans les feuilles de route du POA approuvé en 2019.

La feuille de Route du POA de 2019 relative à la commune de Quint-Fonsegrives fixe la production annuelle à 102 logements dont 35 logements sociaux, hors rattrapage du déficit SRU. Le déficit SRU s'établissait à 218 logements en 2016 et à 247 en 2021.

2.2. Le contexte communal :

Quint-Fonsegrives est une commune urbaine de l'agglomération toulousaine, située à 7km à l'est de Toulouse ; sa population compte environ 6000 habitants et son territoire couvre 738 hectares. Commune de banlieue très urbanisée où l'habitat individuel représente 70% des logements, Quint-Fonsegrives conserve cependant, pour une part importante de son territoire (63%), des espaces naturels, agricoles ou forestiers (NAF). Elle dispose d'un réseau de transport en commun performant comptant 6 lignes de Bus, dont une ligne à haut niveau de service (L1 Tisseo) permettant de rejoindre, la gare routière ou le centre-ville de Toulouse ou la station de métro Balma-Gramont située dans la commune mitoyenne de Balma.

Par correspondance 2021-09/10/DB/JPG du 13/09/2021, adressée à Toulouse Métropole, le maire de Quint-Fonsegrives fait part des difficultés de sa commune à assurer le rattrapage de production de logements locatifs sociaux pour atteindre les objectifs fixés par le pacte métropolitain pour l'habitat et satisfaire aux dispositions de la loi SRU. Il précise que ces objectifs ne pourront être atteints qu'au moyen d'une nouvelle modification du PLU de sa commune portant évolution de certains zonages permettant de générer du logement et ainsi d'éviter la carence prévue par la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU).

L'arrêté du président de Toulouse Métropole, AGT-22-0149 du 20/06/2022 engage, sur le fondement de l'article L.153-41 du code de l'urbanisme, la mise en œuvre de la sixième modification du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Quint-Fonsegrives,

3. Projet de Modification n°6 du PLU de Toulouse Métropole commune de Quint-Fonsegrives :

Compte-tenu du contexte local précédemment résumé et des délais contraints, la Commune de Quint a souhaité engager une procédure d'évolution de ses règles d'urbanisme en vue d'encourager la production de logements et en particulier de logements locatifs sociaux dans le tissu urbain constitué. Les modifications projetées s'inscrivent dans la perspective de l'élaboration du nouveau PLUi-H. elles doivent notamment satisfaire aux objectifs de réduction de la consommation foncière contenus dans la Loi Climat et Résilience.

Ce projet concerne un secteur d'environ 6 hectares situé le long de la RM 16 (Chemin de Ribaute), limitrophe de la commune de Balma, au Nord de la clinique Croix du Sud et à l'ouest du secteur urbanisé de la commune de Quint-Fonsegrives ; il comporte deux objets :

Commune de Quint-Fonsegrives (31130), enquête publique : E22000133/31

« Modification n°6, plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Quint-Fonsegrives », Arr. AGT-23-0029 du 13/02/2023

Commissaire enquêteur : Claude AVARO désigné par décision Président du tribunal administratif en date du 21/09/2022.

3.1. Une évolution du règlement et des limites de zones pour encourager l'accueil de programmes de logements ;

Par la création d'un sous-secteur UAc au sein de la zone urbaine mixte en faisant évoluer le règlement et les limites de l'actuelle zone UBc. Ce point entraîne une modification des droits à construire du secteur « chemin de Ribaute ».

Les modifications apportées visent à favoriser la production de logements et à optimiser la constructibilité de la zone pour faciliter l'implantation de logements sociaux, elles impliquent la définition de règlements propres à la nouvelle zone UAc (implantation sur voies et espaces publics, emprise au sol, hauteur des constructions) favorisant densité et mixité sociale, à l'opposé de la zone UBc qui, jusqu'alors entendait préserver des espaces peu construits.

3.2. L'instauration d'Emplacements Réservés pour Logements sociaux (ERL), outils prévus à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme en faveur de la mixité sociale.

L'article L.151-41 du code de l'urbanisme, dispose dans son 4^{ème} alinéa, que le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; c'est à ce titre que le projet de modification n°6 du PLU de Quint-Fonsegrives prévoit la création de 3 emplacements réservés pour logement sociaux (ERL) au sein de la zone UAc nouvellement créée.

- ERL n°1 (Chemin de Ribaute, parcelle AN 21) pour une superficie de 5060 m², prévoyant une programmation minimum de 61 logements dont 40% Logements locatifs sociaux (LLS) et 10% relevant de l'accession sociale à la propriété, au bénéfice de Toulouse Métropole.
- ERL n°2 (Chemin de Ribaute, sur la parcelles AN 9) pour une superficie de 9820 m², pour une programmation minimum de 125 logements dont 40% LLS et 10% en accession sociale.
- ERL n°3 Chemin de Ribaute, sur les parcelles AN13 (partiellement), AN14 (partiellement), AN18, AN17, AN19 pour une superficie de 11390 m², programmation minimum de 141 logements dont 40 % LLS et 10% en accession sociale.

La parcelle AN21 (ERL1) et la parcelle AN9 (ERL2) sont des parcelles libres de construction ; la parcelle AN9 enclave cependant la parcelle 10 (800m²) occupée par une maison.

L'ERL n°3 inclus partiellement les parcelles AN13 et AN14 dont les partie bordant la RM16 sont occupées par une maison susceptible de présenter un certain intérêt patrimonial local. Les parcelles AN18 et AN19 appartiennent à la même propriété, l'habitation est bâtie sur la parcelle AN19.

4. Déroulement de l'enquête

Cette enquête publique s'est déroulée sans incident par rapport à son organisation ; elle a duré 32 jours, du 06 mars 2023 (09h) au 06 avril 2023 (17h), dans les conditions prévues par l'arrêté de Toulouse Métropole AGT-23-0029 du 13/02/2023, permettant la libre expression du public.

J'ai personnellement constaté que la publicité (publications et affichage) était adaptée et conforme aux prescriptions de l'article R 123-11 du Code de l'Environnement. Le dossier d'enquête ainsi qu'un registre d'enquête publique destiné au recueil des observations du public ont été disponibles à la mairie de Quint-Fonsegrives et au siège de Toulouse-Métropole, pendant toute la durée de l'enquête. Les registres ouverts, côtés et paraphés par mes soins en début d'enquête ont été clos au terme de celle-ci. Le dossier d'enquête était par ailleurs disponible sur les sites internet de la

Toulouse Métropole et sur celui de la commune de Quint-Fonsegrives. Un registre numérique (Plateforme PubliLégal) a été également ouvert pour cette enquête publique

J'ai tenu quatre permanences à la mairie de Quint-Fonsegrives ; le tableau ci-après détaille le nombre de personnes reçues et d'observations déposées à ces occasions :

Permanences

Dates	Personnes reçues	Observations
Lundi 06 mars (9h-12h)	0	0
Mercredi 15 mars (14h-17h)	1	0
Samedi 25 mars (9h-12h)	2(*)	1
Lundi 06 avril (14h-17h)	1	0

(*) une des personnes reçues était accompagnée de deux professionnels immobiliers

Au total, 4 personnes se sont présentées aux différentes permanences tenues par le commissaire-enquêteur. Une observation (dépôt d'un mémoire comportant quatre questions) a été consignée sur le registre d'enquête ouvert en mairie de Quint-Fonsegrives ; aucune, sur celui ouvert au siège de Toulouse Métropole.

Depuis le début de l'enquête publique, 27 connexions au registre numérique ont été relevées ; elles n'ont donné lieu à aucune visualisation et à aucun téléchargement du dossier soumis à l'enquête, aucune contribution n'y a été déposée.

Aucune observation n'a été adressée au commissaire enquêteur, par courrier postal, par mail, ou en pièce jointe à un mail

J'ai rapporté les questions du mémoire qui m'a été remis lors de la permanence du samedi 25 mars et mes propres observations et commentaires, dans le PV de synthèse que j'ai adressé à Toulouse Métropole 06/04/2023 (avec copie au service urbanisme de Quint-Fonsegrives) ; ce document, revêtu de l'accusé de réception de Toulouse Métropole, figure parmi les annexes du rapport d'enquête.

Conclusion : J'ai ainsi constaté le respect des obligations réglementaires applicables à la préparation et au déroulement de l'enquête publique, avec notamment la possibilité pour le public de s'informer correctement et de s'exprimer librement.

5. Le Dossier d'enquête :

5.1. Composition

Le dossier qui m'a été remis le 6 octobre 2022 à l'occasion de la réunion relative à l'organisation de l'enquête, avec le service urbanisme de Toulouse Métropole et les représentants de la municipalité. Ce dossier a été complété des pièces concernant le recours gracieux formé par Toulouse-Métropole et de la décision de dispense d'évaluation environnementale le 23/01/2023. Un exemplaire du dossier et un registre d'enquête ont été tenus à la disposition du public à compter du 06 mars, premier jour de l'enquête, en mairie de Quint-Fonsegrives, d'une part et au siège de Toulouse-Métropole. Ce dossier comportait,

- Les documents relatifs à l'organisation de la présente enquête (arrêté de lancement de la procédure, décisions de l'autorité environnementale et recours gracieux de Toulouse Métropole, arrêté d'ouverture de l'enquête publique, avis d'enquête publique, annonces légales)
- Les avis des personnes publiques associées consultées
- Le Rapport de présentation incluant

Commune de Quint-Fonsegrives (31130), enquête publique : E22000133/31

« Modification n°6, plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole, commune de Quint-Fonsegrives », Arr. AGT-23-0029 du 13/02/2023

Commissaire enquêteur : Claude AVARO désigné par décision Président du tribunal administratif en date du 21/09/2022.

- ✓ La notice explicative détaillant les motifs, les objectifs, les modifications de zonage, les créations d'emplacements réservés prévus par la procédure objet de la présente enquête publique, les modifications du règlement propres à la nouvelle zone UAc et les effets attendus de cette 6^{ème} modification du PLU de Quint. Cette notice explicative précise que pour son approbation en conseil de la Métropole, le dossier sera complété par un dossier partiel de PLU comportant les pièces réglementaires graphiques et écrites modifiées par le projet
- ✓ La notice des incidences sur l'environnement.

5.2. Examen du dossier :

Au cours de l'examen du dossier, j'ai relevé que deux avis de personnes publiques (DDT et commune De Balma) comportaient des questions qui ne semblent pas avoir reçu réponse du porteur de projet, j'ai rapporté ces questions dans le PV de synthèse que j'ai adressé à Toulouse Métropole à l'issue de l'enquête

J'ai également demandé et obtenu des documents complémentaires (permis de construire déposés dans le cadre de la modification simplifiée n°1 sur des parcelles jouxtant les parcelles objet des trois ERL...) pour me permettre appréhender correctement le dossier.

Mes questions issues de ma lecture du dossier ont été récapitulés dans le rapport de synthèse précité ; elles portent sur :

- La détermination des dimensions de la frange séparative avec les parcelles relevant de la commune de Balma ;
- Les aménagements prévus par la commune en matière d'accès à la voirie publique, de commerces et de services pour ce « nouveau quartier ».

Avis : Je considère le dossier conforme aux dispositions réglementaires. Il contient les informations nécessaires pour le public et permet d'évaluer après analyse, les arguments motivant la modification n°6 du PLU de Toulouse-Métropole, Commune de Quint-Fonsegrives.

6. Participation du public et observations :

4 personnes reçues à l'occasion des quatre permanences tenues par le commissaire enquêteur :

- deux représentants d'un cabinet immobilier venu s'informer des réactions du public ;
- un riverain qui s'est déclaré inquiet et affecté par l'impact du projet sur son environnement immédiat (parcelle AN10) mais qui n'a pas souhaité déposer d'observation ;
- une observation déposée par Monsieur Daniel NADALIN propriétaire de parcelles (AN18 et AN19) concernées par un emplacement réservé (ERL n°3). Cette personne était accompagnée de deux techniciens de l'immobilier.

Le mémoire déposé comporte 4 questions ; récapitulées dans le PV de synthèse

Ces questions sont détaillées et assorties de mes commentaires dans le PV de synthèse.

La très faible participation constatée tient vraisemblablement à la situation particulière du site concerné par la modification n°6 du PLU ; en effet,

- il est composé de parcelles classées en zone urbaine, mais très peu construites et dont les rares maisons, font, pour la plupart, d'ores et déjà l'objet de transactions,
- les terrains de la zone en cause, en général, en herbe ou en culture agricole, ne présentent pas d'intérêt environnemental particulier ;

- la zone UAc créée par la modification est bordée au nord et à l'ouest par des terrains agricoles relevant de la commune de Balma, au sud par un complexe hospitalier et à l'est par une zone économique (UE), qui par nature, n'abrite que des entreprises.

La faible densité de riverains impactés par le projet est certainement à l'origine de la très modeste participation du public.

Avis :

- **La situation particulière du secteur choisi pour ce projet, parcelles peu construites et peu habitées environnées par des terrains agricoles ou par des zones économiques ou occupées par un complexe hospitalier, constituant un environnement comptant très peu de riverains impactés ;**
 - **La riche desserte du site par les transports en commun ;**
 - **L'unique observation portée par un propriétaire, pour le compte de la société en charge d'un projet de construction sur ses parcelles concernant des questions techniques ;**
- Autant d'éléments qui témoignent du caractère judicieux du choix de ce secteur.**

7. PV de synthèse

Après Clôture de l'enquête publique, le 6 avril à 17h00, j'ai résumé le déroulement de l'enquête aux représentants de Toulouse Métropole et de la commune de Quint-Fonsegrives et leur ai remis à l'issue de cette réunion, un PV de synthèse Comportant une question du commissaire enquêteur, deux questions relevées dans les avis des personnes publiques consultées et les quatre questions objets de l'unique observation enregistrée au cours de l'enquête. Elles portaient sur les sujets suivants :

- **Question du commissaire enquêteur** : concerne les dispositions prévues par la commune ou la métropole pour l'aménagement des futurs lotissements implantés sur le nouveau secteur UAc en l'absence d'orientation d'aménagement.
- **Questions relevées dans les avis des PPA :**
 - ✓ **Avis DDT** : Proposition visant la création à venir d'une OAP pour la zone UAc incluant la requalification de la RM16 pour l'adapter aux mobilités actives
 - ✓ **Avis de la commune de Balma** : concerne la réalisation d'une zone tampon sur la frange séparative des parcelles mitoyennes.
 - ✓ **Questions issues de la contribution de Monsieur Nadalin, propriétaire (ERL 3), déposée lors de la permanence du samedi 25 mars en mairie de Quint-Fonsegrives :**
 - Ajout de l'hébergement des personnes âgées aux formes d'habitats prévues dans les ERL ;
 - Amélioration des possibilités constructives, par la modification des modalités de calcul du coefficient d'emprise au sol ;
 - Calcul du nombre de places de stationnement par logement dans la zone UAc ;
 - Imprécision de la notion « d'opération d'ensemble » dans le règlement modifié du PLU

8. Mémoire en réponse du porteur de projet au PV de synthèse :

Les réponses au procès-verbal de synthèse me sont parvenues le 27 avril au terme d'une prolongation de délai demandée par Toulouse métropole. Les réponses apportées détaillées dans le rapport de l'enquête publiques sont résumées ci-après :

- **Aménagement de la nouvelle zone UAc** : Dans sa réponse aux questions posées par le commissaire enquêteur et par la DDT, Toulouse Métropole indique que d'ores et déjà, des commerces et des services sont présents à proximité du secteur objet du projet de la modification n°6 du PLU, que la requalification de la RM16 est programmée en 2024 et que le maillage des lotissements et les accès avec la voirie existante seront étudiés et permis sans exclure les possibilités de mutualisation d'accès. La métropole Toulousaine n'exclut pas, par ailleurs de réexaminer et de préciser le traitement de ce secteur, dans le cadre de l'élaboration du futur PLUI-H, par la production d'une OAP si le zonage UAc devait être étendu à d'autres parcelles. Elle ajoute que l'extension du réseau du Linéo 1 à la station Ribaute Et jusqu'à Entiore, permet depuis 2019 d'envisager l'accueil d'une population plus nombreuse.
- **Zone tampon demandée par la Commune de Balma** : Toulouse Métropole relève que la préservation des espaces agricoles et naturels de la commune de Balma, relève des documents d'urbanisme propres à cette commune. Toutefois, la Métropole reconnaît la nécessité d'un espace de transition entre habitat et activités agricole et propose un recul significatif permettant une meilleure intégration paysagère et limitant les nuisances des usages respectifs. Elle se dit favorable à la modification des prospectifs lorsque les limites séparatives correspondent aux limites communales afin de prévoir un recul minimum de 9m.
- **Modification des modalités de calcul du coefficient d'emprise au sol** : Toulouse Métropole se dit favorable à la clarification de la formulation proposée pour délimiter la bande de constructibilité en indiquant que la bande de constructibilité principale est comptée à partir de la limite d'emprise du domaine public.
- **Pour les trois autres questions (formes d'habitats, nombre de places de stationnement, notion d'opération d'ensemble)** : Toulouse Métropole met en cause une écriture du PLU désuète et non à jour, notamment de la réforme de 2015 du code de l'urbanisme qui conduit à des confusions d'interprétation (sous-destinations logement et hébergement au sein de la destination habitation ou utilisation du terme opération d'ensemble). Pour autant, elle précise que la mise à jour du PLU ne constitue pas un point d'objet de la présente procédure et renvoie la modernisation du PLU actuel à l'élaboration en cours du PLUI-H (2025). Elle assure que ces « imprécisions » n'empêchent pas l'application des dispositions du code de l'urbanisme et que la commune confirme qu'elle ne rencontre pas de difficultés pour l'instruction des autorisations des droits du sol. En conséquence, Toulouse Métropole ne souhaite pas apporter de modification à la rédaction du règlement de la zone UAc, telle que définie dans le dossier soumis à la présente enquête publique

Avis : Les réponses apportées par Toulouse Métropole m'apparaissent cohérentes au regard de l'objet de la modification n°6 du PLU de Quint-Fonsegrives. Argumentées et précises elles me semblent de nature à apporter aux auteurs des questions, les éclaircissements nécessaires.

9. Analyse bilancielle des points forts et points sensibles du projet de modification n°6 du PLU de Toulouse Métropole, commune de Quint-Fonsegrives :

L'objectif unique Le projet de modification n°6 du PLU de Quint-Fonsegrives est d'encourager la production de logements, y compris des logements locatifs sociaux, dans le secteur du chemin de Ribaute pour permettre à cette commune, après l'annulation du PLUI-H de 2019 et des programmes d'habitat qu'il incluait, de rattraper son retard en matière de production de logements sociaux, d'atteindre les objectifs fixés par le Pacte Métropolitain et de satisfaire aux obligations de la loi SRU.

- **Les points forts du projet :**
 - ✓ C'est avant tout la rare situation du site d'implantation retenu qui constitue l'avantage principal du projet, en effet, Quint-Fonsegrives dispose en entrée de ville, d'un secteur déjà urbanisé, présentant grâce à son zonage précédent (UBc) un habitat réduit et dispersé ; ce secteur est en outre mitoyen, d'une part d'une zone fléchée « éviter, réduire, compenser » relevant de la commune de Balma qui n'y autorise que les activités agricoles et d'autre part d'une zone économique et d'un complexe hospitalier. La nouvelle zone UAc ainsi créée complète par l'apport de population attendu, l'urbanisation de ce quartier ;
 - ✓ Le projet n'a pas d'incidence significative sur l'environnement ;
 - ✓ Il ne consomme aucun espace agricole ou naturel ;
 - ✓ Il dispose de deux arrêts de bus desservis par quatre lignes de bus dont la ligne Lineo 1, ligne à haut niveau de service (fréquence 8 à 10 minutes) permettant de rejoindre directement le centre de Toulouse en 15 à 20 minutes, les autres lignes rejoignent la station de métro située sur la commune voisine de Balma (Station Balma Gramont). Elles desservent également le centre de Quint et les établissements scolaires de la ville en 7 à 10 minutes. Une ligne de bus de nuit fonctionnant entre 22h et 1h00 est également accessible.
 - ✓ Les parcelles constitutives des URL pour la plupart, en herbe ou peu construites, sont un facteur favorable à la mise en œuvre rapide des projets de constructions d'habitats collectifs ;
 - ✓ La très faible participation du public à l'enquête et l'absence de tout avis défavorable est à porter à l'actif d'un projet qui ne semble léser aucun intérêt personnel ou collectif.
- **Les Points sensibles du projet**
 - ✓ Les projets de construction sur les trois ERL créés par la modification n°6 du PLU portent sur un total de 327 logements dont 40% de logements locatifs sociaux ; ce taux est sensiblement supérieur aux exigences du Pacte Métropolitain comme aux préconisations du SCOT. L'apport de population attendu dans ce nouveau quartier voisinera 10% de la population actuelle de Quint-Fonsegrives avec une densité de population à l'hectare très supérieure à la moyenne de la ville ou le pavillonnaire individuel constitue 70% de l'habitat. Ceci exigera la vigilance de la commune pour faciliter l'insertion harmonieuse des nouveaux résidents dans le tissu urbain.
 - ✓ Cet apport de population, va également entraîner un afflux de véhicules sur et aux abords de la RM16 d'ores et déjà fréquentée. Les conditions de circulation devront être adaptées notamment par la sécurisation des accès des lotissements à la voie publique.

10. Conclusions du Commissaire enquêteur

Au terme de cette enquête, sur la base des éléments qui précèdent et après étude attentive du dossier et examen détaillé des avis des personnes publiques associées et de l'observation exprimée par un des propriétaires concernés par la modification du PLU objet de l'enquête publique ; complétés par,

- Les échanges que j'ai pu avoir pendant la durée de l'enquête avec le maire, l'adjoint en charge et le responsable du service urbanisme de Quint-Fonsegrives et le service urbanisme de Toulouse Métropole.
- Les renseignements obtenus du service urbanisme de la commune ;
- La visite du site appelé à accueillir les projets d'habitats prévus par la modification n°6 du PLU de Quint-Fonsegrives ;

Il m'apparaît que :

- La légalité ainsi que le déroulement réglementaire de l'enquête publique selon les termes de l'arrêté de Toulouse Métropole AGT-23-0029 du 13/02/2023 ont été respectés
- L'enquête s'est déroulée selon la procédure établie et que le public a été correctement informé ;
- Le dossier présenté à l'enquête publique, est conforme aux dispositions réglementaires et contient toutes les informations nécessaires au public ;
- Le mémoire en réponse de Toulouse Métropole a répondu de façon cohérente et argumentée aux questions posées par le commissaire enquêteur, par des personnes publiques consultées et à l'observation du public
- La faible participation du public témoigne à mon avis, d'une absence d'hostilité au projet qui s'explique certainement par le faible nombre de riverains impactés.
- L'analyse bilancielle montre que les avantages offerts par la situation du site et sa capacité à accueillir de nouveaux habitants en leur assurant de bonnes conditions de résidence et la proximité de transports en commun performants l'emportent sur les inconvénients inhérents à cet apport de population que pourra maîtriser la commune par des aménagements adaptés.
- J'observe par ailleurs que compte-tenu de l'annulation du PLUI-H de Toulouse métropole de 2019 et des projets d'habitats qu'il incluait pour la commune de Quint-Fonsegrives, Le présent projet est, selon les termes de la correspondance du maire de Quint en 2021, l'unique moyen pour la commune de remplir ses obligations vis-à-vis de la loi SRU.

En conséquence,

J'émet un avis favorable

**à la Modification n°6, du plan local d'urbanisme de Toulouse Métropole,
commune de Quint-Fonsegrives :**

-----§-----

**Mazamet le 2 mai 2023
Le Commissaire enquêteur**



Claude AVARO