

URBI & ORBI

AVOCATS

Gilles MAGRINI

*Docteur en Droit public
DEA Droit Public fondamental
DEA Droit économique
Chargé d'enseignements à la
Faculté de Droit de Toulouse Capitole*

Guillaume BROQUIERES

*Master 2 Droit public des transports
Chargé d'enseignements à la
Faculté de Droit de Toulouse Capitole*

Raphaël GAUTIER

DEA Droit Public

Rudy PRADAL

Master 2 Droit Public des Affaires

Sarah REILLES

*Master 2 Droit public de l'Environnement
et du Développement Durable*

Alexia du PUY de GOYNE

Master 2 Contentieux Publics

Jean-François ESCOURROU

*Docteur en Droit Privé
Master 2 Droit Privé Fondamental
Chargé d'enseignements à la
Faculté de Droit de Toulouse Capitole*

Avocats à la Cour

Case Palais n°301

Urbanisme

Contrats publics

Intercommunalité

Environnement

Fonction publique

Expropriation

Propriété publique

Electoral

Monsieur Frédéric TOULZAT
Commissaire enquêteur
Mairie de Montjoire
1 place de la Mairie
31380 Montjoire

Par courriel :

enquetepubliqueplumontjoire@gmail.com

Toulouse, le 1^{er} juin 2023

**N/Réf. : SOCIÉTÉ BOURDAYRE PROMOMIDI
220028- GM /GM/FG**

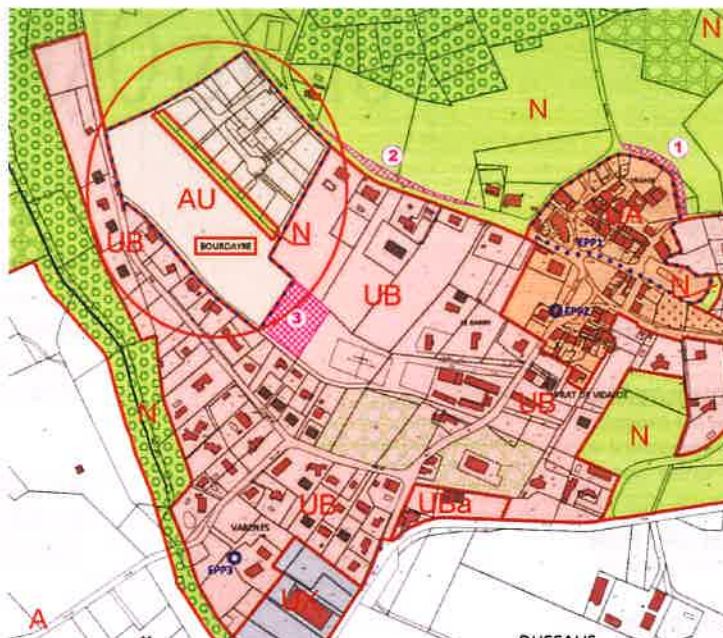
**Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique relative à
l'élaboration du PLU de MONTJOIRE**

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je suis conduit à vous saisir dans le cadre de l'enquête publique qui vous menez portant sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Montjoire.

Ma cliente la société BOURDAYRE-PROMOMIDI est propriétaire de parcelles sur la colline du Bourdayre inscrites au cadastre de la commune sous les numéros 30, 493 à 542 (section AP).

Ces parcelles sont classées en zone AU du règlement graphique soumis à l'enquête publique.



Ce secteur, qui se situe à proximité immédiate du centre-bourg, a une vocation d'habitation et va permettre de prolonger l'urbanisation existante.

Les parcelles en question forment d'ailleurs l'OAP secteur Bourdayre qui prévoit la construction de 60 logements sur une surface de 4,9 ha.

La société BOURDAYRE-PROMOMIDI a l'intention de déposer sur ces terrains un permis de lotir.

Pour autant, ma cliente souhaiterait que l'article AU 2.3.1 du règlement du plan local d'urbanisme soit modifié.

Cet article prévoit en effet que :

*« Dans les opérations d'ensemble de plus de 10 lots ou logements :
10% au moins de la superficie de l'opération doivent être aménagés en espace libre commun d'un seul tenant »*

Cette règle ne me paraît pas justifiée, et ce à plusieurs titres.

En premier lieu, il n'est pas inutile de rappeler que l'expression d'« espace libre » ne répond à aucune définition textuelle ou jurisprudentielle en droit de l'urbanisme.

Il appartient alors au règlement d'un PLU, s'il entend lui conférer des effets juridiques, de la définir précisément¹.

Je remarque que la notion d'espace libre n'est pas définie dans le lexique du règlement de sorte qu'il n'est pas possible de connaître précisément ce que doivent comprendre ces espaces libres.

¹ GILLES GODFRIN, « Ecriture du PLU. Le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions dans le règlement du PLU », GRIDAUH, Fiche 1, Sous-fiche 3, p. 1.

Autrement dit, ces espaces pourraient très bien être aménagés en voies d'accès, en places de stationnement, ou même en espace artificialisé sans utilité particulière.

Or, il convient de limiter la consommation foncière et de densifier les zones urbaines.

En effet, la densification en zone urbaine était l'une des priorités de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, dite « ALUR ».

Plus récemment, l'article 214 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 « Climat et résilience », a réaffirmé cet objectif en introduisant un objectif d'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés.

L'article L. 300-1 du code de l'urbanisme prévoit désormais que les actions et opérations d'aménagement doivent permettre le renouvellement urbain, sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, « notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser ».

Dans le même sens, la DDT indique à ce sujet dans son rapport de synthèse concernant le projet de PLU que :

*« Selon le SCOT Nord Toulousain, il est attendu pour une commune identifiée comme « autre commune avec assainissement collectif », une densité moyenne pour des constructions neuves, en zone U et Au, de 10 à 20 logements à l'hectare / 1000 à 1800 m² de surface de plancher à l'hectare, à « favoriser à l'échelle de la commune ». La prise de conscience collective des effets de l'artificialisation sur le dérèglement climatique, la disparition des espèces et les coûts engendrés pour les collectivités concernant l'entretien des réseaux, conduit à reconsidérer avec soin la manière d'accueillir. **Des densités plus importantes, soit a minima de 20 logements / ha sont à privilégier** » .*

Le projet d'aménagement et de développement durable énonce également l'objectif de « densifier et diminuer la taille des parcelles tout en tenant compte des contraintes topographiques ».

Par conséquent, l'article AU 2.3.1, dans sa rédaction actuelle, en ajoutant cette règle concernant les espaces libres va à l'encontre de cette volonté maintes fois affirmée de densification.

En deuxième lieu, le choix de fixer une surface minimale d'espace libre se justifie d'autant moins que le règlement de la zone AU prévoit à la fois une superficie minimale d'espace vert et une emprise au sol maximale.

L'article AU 2.3.1. prévoit en effet, sur chaque unité foncière, qu'au moins 40% de la superficie totale doivent être aménagés en espace vert.

Il s'agit déjà d'une proportion considérable qui va d'ailleurs à l'encontre de l'objectif de densification déjà rappelé.

En outre, l'article AU 2.1.6 prévoit que l'emprise au sol ne doit pas excéder 30 % de la superficie de l'unité foncière.

Ces deux dispositions permettent déjà de limiter très largement l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols.

Dès lors, ajouter une surface d'espace libre supplémentaire pour les opérations d'ensemble ne se justifie pas et irait même à l'encontre de l'objectif de densification qui doit primer aujourd'hui.

En troisième lieu, j'observe que l'OAP secteur Bourdayre prévoit l'édification de 60 logements sur une surface de 4,9 ha.

Or, je crains que la règle imposant 10 % d'espace libre ne permette pas aux projets de lotissement d'atteindre ce nombre de logements sur la zone.

J'y vois donc une contradiction avec l'OAP qu'il convient de corriger.

En raison de tout ce qui précède, la règle relative aux espaces libres prévue par l'article AU 2.3.1 me semble devoir être supprimée.

Par conséquent, je vous sollicite afin que vous formuliez un avis favorable à la suppression de cette disposition.

Je vous remercie de l'attention que vous voudrez bien porter à la présente.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, mes salutations respectueuses.

Gilles MAGRINI
gmagrini@u-o.fr



n°30



Monsieur Frédéric TOULZAT
Commissaire enquêteur
Mairie de Montjoire
1 place de la Mairie
31380 Montjoire

Par courrier recommandé

Toulouse, le 30 mai 2023

N/Réf. : SOCIÉTÉ BOURDAYRE - PROMOMIDI

Objet : Observations dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du PLU de MONTJOIRE

Monsieur le Commissaire enquêteur,

En qualité de Gérante de la société SNC BOURDAYRE, propriétaire de parcelles sur la colline du Bourdayre inscrites au cadastre de la commune de Montjoire sous les numéros 30, 493 à 542 (section AP), la société SA Groupe PROMOMIDI que je représente souhaite soulever certains points dans le cadre de l'enquête publique actuellement en cours portant sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de ladite commune.

A ces fins, je vous prie de trouver sous ce pli les observations formulées par l'intermédiaire de notre Conseil, Maître Gilles MAGRINI, Avocat à la Cour de Toulouse.

Je vous remercie par avance de l'attention particulière que vous porterez aux présentes.

Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, mes salutations respectueuses.

Jean-Baptiste GUIEU
Directeur Général

