

# ENQUÊTE PUBLIQUE

PORTANT SUR LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE  
DE ROQUETTES

REALISEE DU 12 JUIN 2023 AU 13 JUILLET 2023



## RAPPORT ET CONCLUSIONS

Michel Blanc

Commissaire Enquêteur désigné par Madame la Présidente du Tribunal  
Administratif de Toulouse

Aout 2023

## Table des matières

<b>RAPPORT .....</b>	<b>5</b>
<b>1 Contexte de la révision du PLU.....</b>	<b>6</b>
11 Présentation de Roquettes.....	6
12 cadre juridique .....	7
13 Le bilan de la concertation .....	7
<b>2 Organisation et déroulement de l'enquête .....</b>	<b>8</b>
21 Désignation du Commissaire Enquêteur .....	9
22 Opérations préalables à l'enquête .....	9
2.3 Composition du dossier.....	10
24 L'information du public .....	11
25 Déroulement de l'enquête .....	12
26 Clôture de l'enquête.....	13
<b>3 Présentation du projet de révision du PLU .....</b>	<b>13</b>
3.1 Maintenir la qualité du cadre de vie .....	13
3.1.1 Préserver les espaces naturels caractéristiques de la commune.....	13
3.1.2 Garantir le maintien, voire le développement, des espaces récréatifs. ....	14
3.1.3 Préserver la structure du village ancien et les éléments bâtis du village ancien. ....	14
3.1.4 Améliorer le fonctionnement urbain en matière de mobilité.....	14
3.1.5 Intégrer la thématique climat-énergie dans les réflexions d'aménagement.....	14
3.1.6 Prendre en compte les risques dans les choix de développement. ....	14
3.2. Proposer un modèle de développement raisonné.....	14
3.2.1 Maîtriser la croissance démographique et proposer des formes urbaines plus adaptées..	14
3.2.2 Poursuivre la diversification de l'offre de logements .....	19
3.2.3 Equilibrer le développement en cohérence avec la taille de la commune et son niveau d'équipement .....	19
3.2.4 Redynamiser l'offre commerciale et de service de proximité .....	19
3.2.5 Assurer la pérennité des activités existantes .....	19
3.2.6 Affirmer la vocation agricole des secteurs à enjeux.....	20
<b>4 Avis des personnes publiques associées et de la MRAE ...</b>	<b>20</b>
4.1 Avis de la DDT 31 .....	20
4.2 Avis du SCOT de la grande Agglomération Toulousaine .....	23

4.3 Avis de la Chambre d’Agriculture .....	25
4.4 Avis de Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.....	27
4.5 Avis de la chambre des Métiers et de l’artisanat .....	28
4.6 Avis de TISSEO .....	28
4.7 Avis du Muretain-Agglo .....	29
4.8 Avis du Conseil Départemental de la Haute Garonne.....	29
4.9 Avis de la Chambre de Commerce et d’Industrie.....	29
4.10 Avis de la commune de Saubens .....	29
4.11 Avis de la MRAE .....	29
<b>5 Contributions et observations et du public. ....</b>	<b>31</b>
5.1 Contributions et observations écrites .....	31
5.1.1 Contribution de Maître Faivre-Vilotte.....	31
5.1.2 Contribution de Monsieur Jean Enjalbal .....	32
5.1.3 Contribution de Monsieur et Madame Jean-Yves Even .....	33
5.1.4 Contribution de Monsieur Gilles Vacher .....	33
5.1.5 Contribution de Madame Josiane Prévost et de Monsieur Franck Pribodic.....	35
5.1.6 Contribution de Madame Catherine Patrier .....	35
5.1.7 Contribution de Madame Audrey Naudy .....	36
5.2 Contributions et observations orales .....	37
5.2.1 Contribution de Madame Christine Duffaut .....	37
5.2.2 Contribution de Monsieur et Madame Maalaoui .....	37
5.2.3 Contribution de Monsieur Barranco .....	38
5.2.4 Contribution de Madame Jeanine Bouzigues et Monsieur Jérôme Denerf .....	38
<b>CONCLUSIONS ET AVIS .....</b>	<b>40</b>
<b>1 Conclusions.....</b>	<b>41</b>
1.1 Le projet .....	41
1.1.1 Le PADD .....	41
1.1.2 Les OAP.....	42
1.1.3 Le règlement graphique .....	44
1.1.4 Le règlement écrit .....	44
1.1.5 Adéquation du projet aux motivations de la délibération prescrivant la révision du PLU. .	45
1.2 Le déroulement de l’enquête .....	46

1.2	L'avis des PPA et de la MRAE.....	48
1.2.1	L'avis de la DDT.....	48
1.2.2	Avis du syndicat en charge du SCOT.....	48
1.2.3	Avis de la Chambre d'Agriculture.....	48
1.2.4	Avis de Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.....	49
1.2.5	Avis de la MRAE.....	49
1.2.6	Avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat, de TISSEO, du Muretain-Agglo du Conseil Départemental de la Haute-Garonne et de la Chambre de Commerce et d'Industrie.....	50
1.3	Les observations du public.....	50
<b>2</b>	<b>Avis .....</b>	<b>51</b>
	Réserves .....	54
	Réserve 1 .....	54
	Réserve 2 .....	54
	Réserve 3 .....	54
	Réserve 4 .....	54
	Réserve 5 .....	54
	Réserve 6 .....	55
	Recommandations.....	55
	Recommandation 1 .....	55
	Recommandation 2 .....	55
	Recommandation 3 .....	55
	Recommandation 4 .....	55
	Recommandation 5 .....	55
	Recommandation 6 .....	56
	Recommandation 7 .....	56
	Recommandation 8 .....	56
	Recommandation 9 .....	56
	<b>ANNEXES .....</b>	<b>57</b>
	<b>Annexe 1 .....</b>	<b>58</b>
	<b>Procès-Verbal de synthèse des observations et Mémoire en réponse de la commune .....</b>	<b>58</b>

**Annexe 2 ..... 71**  
**Certificat d’affichage ..... 71**  
**Annexe 3 ..... 73**  
**Avis d’enquête ..... 73**

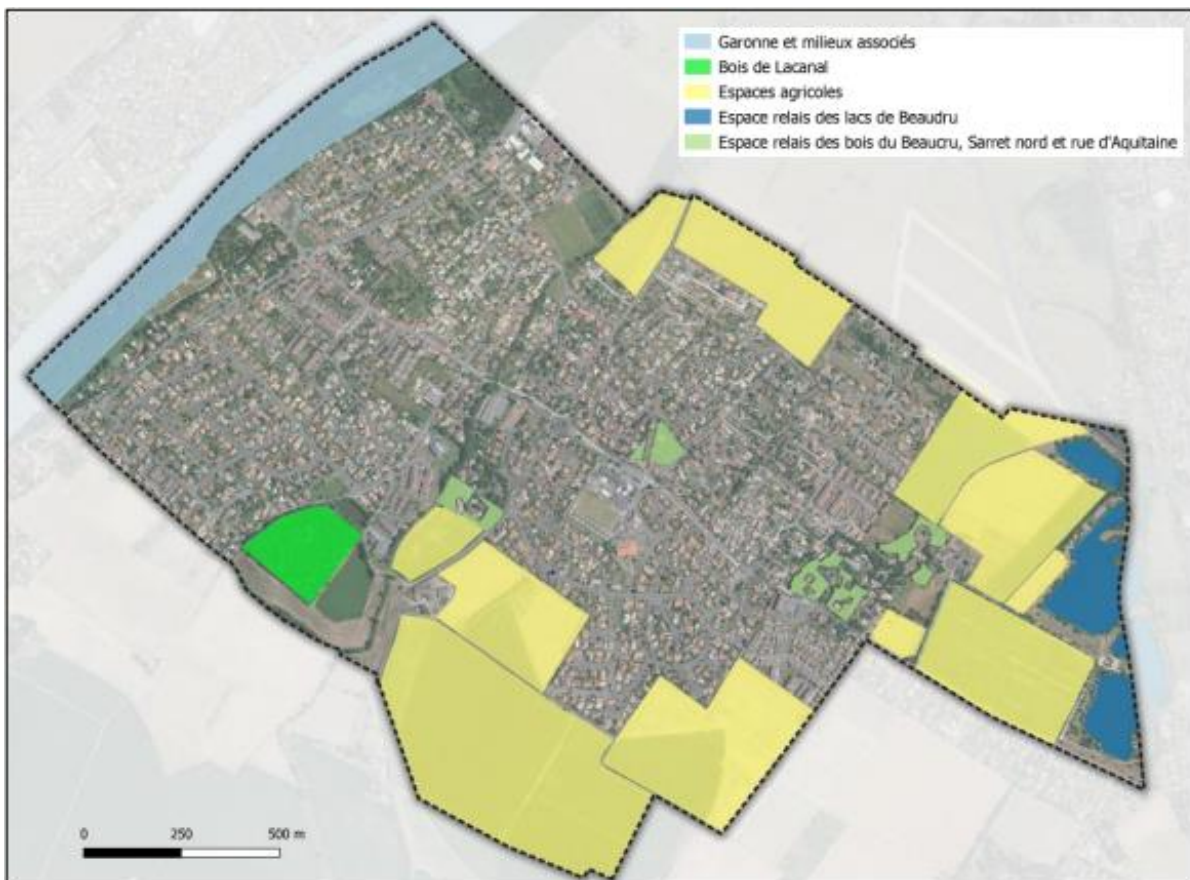
# RAPPORT

## 1 Contexte de la révision du PLU

### 11 Présentation de Roquettes

La commune de Roquettes située à une quinzaine de kilomètres au sud de Toulouse, bordée à l'ouest par la Garonne, limitrophe de Pinsaguel au nord et nord-est, de Pins-Justaret à l'est et au sud-est et de Saubens au sud, traversée en son centre par le ruisseau de la Lousse, affluent de la Garonne, s'étend sur une superficie de 336 hectares dont plus des deux tiers sont urbanisés. Elle est à l'écart des grands axes de communication (autoroute A64 et ligne de chemin de Fer Toulouse/Saint-Gaudens), n'est qu'effleurée à l'Est par la RD820 (route de Foix) et la ligne de chemin de fer Toulouse/Foix, mais est desservie par la ligne de Bus 317 de TISSEO qui assure des allers et retours avec les gares de Muret et de Portet sur Garonne.

Autour du petit bourg ancien, village rue, s'est développé un habitat à dominante pavillonnaire avec des secteurs à l'urbanisme plus dense où alternent immeubles collectifs et maisons groupées. En bordure de la zone urbaine se trouvent des sites naturels remarquables avec à l'ouest la vallée de la Garonne et sa ripisylve classée au sein du réseau Natura 2000 au titre de la Zone Spéciale de Conservation FR7301822 « Garonne, Hers, Salat, Pique et Neste »



**Localisation des milieux naturels**

et inscrite à l'inventaire des Zones d'Intérêt Ecologiques, Faunistique et Floristique au titre des E23000057

ZNIEFF « La Garonne de Montréjeau à Lamagistère » et « Garonne et milieux riverains en aval de Montréjeau » ; le bois de Lacanal au sud et les lacs de Baudru à l'est. Au sein même de la zone urbaine, plusieurs bois et le ruisseau de la Lousse aux berges plantées d'arbres constituent autant d'espaces relais des continuités écologiques.

Peuplée de 4197 habitants en 2020, la commune avait connu une très forte croissance démographique entre 1975 et 2013 passant de 493 à 4187 habitants. Le PLU approuvé en 2013 avait envisagé une poursuite de cette tendance. Or depuis cette date, la population stagne et les constructions de logements réalisées ont absorbé l'effet de la diminution de la taille des ménages. Une révision du PLU s'imposait donc pour corriger à la baisse les perspectives de croissance, mais aussi pour tenir compte des évolutions de la législation et de la relance d'un projet, validé par l'Agence Régionale de Santé, de résidence autonomie comprenant à la fois des logements et des places d'hébergement.

La commune Roquettes est membre de la communauté d'agglomération du Muretain Agglo qui a approuvé son PLH en septembre 2021 avec lequel le PLU de la commune doit être compatible. La commune est également incluse dans le territoire du SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine réparti entre trois entités : le Cœur d'agglomération, La Ville intense et le territoire de Développement mesuré, catégorie dont relève Roquettes. Son PLU doit donc être compatible avec les prescriptions du SCOT pour ce type de communes.

## 12 cadre juridique

Le code de l'urbanisme et notamment ses articles régissant le contenu d'un PLU (L 151-1 à L 151-48 et R 151-1 à R 151-55) et ceux régissant son élaboration et son évolution (L 153-1 à L 153-60 et R 153-1 à R 153-22).

Le code de l'environnement et notamment ses articles régissant l'enquête publique (L 123-1 à L 123-18 et R 123-1 à R 123-27).

Le SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine.

Le PLH de la Communauté d'Agglomération Muretain Agglo.

La délibération du Conseil Municipal de Roquettes du 18 mars 2021 prescrivant la révision du PLU.

L'arrêté de Monsieur le Maire de Roquettes du 16 mai 2023 prescrivant l'enquête publique.  
La décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse du 21 avril 2023 me désignant commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique sur la révision du PLU de Roquettes.

## 13 Le bilan de la concertation

Les modalités de concertation avec la population avaient été définies par la délibération du conseil Municipal en date du 18 mars 2021 :

E23000057

1- Donner un large accès à l'information sur la révision du PLU :

- Affichage de la délibération pendant toute la durée des études nécessaires ;
- Articles dans le bulletin municipal et sur le site Internet ;
- Affichage de panneaux de concertation en Mairie ;
- Dossier de consultation disponible en mairie tout au long de la procédure

2 - Permettre au public de s'exprimer tout au long de la procédure :

- Organisation d'une réunion spécifique avec la population en fonction des contraintes sanitaires liées à l'épidémie de COVID-19 ;
- Mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée, tout au long de la procédure, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture;
- Possibilité ouverte d'écrire au Maire.

Toutes ces modalités ont effectivement mises en œuvre :

- publication d'articles dans le bulletin municipal « Roquettes au fil de l'eau » en juillet 2021 et juillet 2022, dans info-Roquettes en mai 2021 et septembre 2021;
- création sur le site de la mairie d'une page web où était affiché l'ensemble des documents de la révision du PLU ;
- panneaux d'affichage dans les locaux de la mairie ;
- organisation d'une réunion publique le 23 juin 2022 à laquelle une vingtaine de personnes ont assisté;
- mise à disposition du public d'un registre où 3 observations ont été recueillies, deux concernant la hauteur maximale autorisée des murs de clôture (l'une demandant qu'elle soit fixée à 1,80m et l'autre à 1,50 m), la troisième signalant l'accroissement de la circulation automobile et les nuisances sonores qu'elle entraîne pour les habitants de la rue de George Sand et des rues avoisinantes.

En outre un appel à candidature pour participer à un atelier participatif avait été lancé en septembre 2020. 67 personnes y avaient répondu et 15 d'entre elles présentant des profils variés ont été sélectionnées. Cet atelier s'est réuni le 20 mai 2021 avec pour objectif l'identification des lieux de vie, des « lieux pratiqués » et des modes de déplacement.

Ce bilan de la concertation a été tiré à l'occasion de la séance du Conseil Municipal du 15 novembre 2022.

## 2 Organisation et déroulement de l'enquête

## 21 Désignation du Commissaire Enquêteur

Le 21 avril 2023, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur.

## 22 Opérations préalables à l'enquête

Le 15 mai 2023, j'ai rencontré à la mairie de Roquettes Monsieur Michel Capdecorme, Maire de Roquettes, Monsieur Nicolas Tourenne, DGS et Madame Céline Businello-Balat, responsable du service urbanisme de la commune. Lors de cette réunion :

- j'ai demandé des précisions sur certains points du dossier d'enquête;
- nous avons en commun fixé les dates de l'enquête et celles de mes permanences ainsi que les modalités de la publicité de l'enquête ;
- le dossier papier du projet de révision m'a été remis ;
- j'ai remis à Madame Businello-Balat une copie des articles L123-10 et R123-9 du code de l'environnement indiquant les mentions devant figurer sur l'avis d'enquête.

A la suite de cette réunion Monsieur le Maire m'a fait visiter à pied une partie de la commune pendant une heure et demie.

Le 19 mai 2023, j'ai demandé par mail au service urbanisme de la commune de me transmettre le projet d'avis. Le 24 mai 2023, j'ai reçu l'avis déjà paru dans la Gazette du midi et j'ai pu constater qu'il présentait plusieurs défauts.

- Rédigé comme reporté dans le tableau ci-dessous, il n'indiquait pas clairement que l'enquête était ouverte du lundi 12 juin à 9 heures au jeudi 13 juillet à 12 heures.

L'enquête se déroulera à la mairie (6 rue Clément Ader, 31120 ROQUETTES), où le dossier pourra être consulté au format papier ou sur un poste informatique, du lundi 12 juin 2023 au jeudi 13 juillet 2023, de 9h à 12h et de 14h à 17h30 du mardi au jeudi, le vendredi de 9h à 12h et de 14h à 16h, et le samedi de 9h à 12h; le dossier pourra également être consulté sur le site internet de la commune [www.roquettes.fr](http://www.roquettes.fr).

Toutefois l'avis affiché sur les panneaux lumineux de la commune et l'article paru dans le bulletin Info'Roquettes de juin 2023 indiquaient clairement les dates et heures de début et de fin de l'enquête.

- Il n'indiquait pas que les observations pouvaient être déposées également sur un registre dématérialisé. Mais l'information était fournie dans le bulletin municipal

Info’Roquettes et le chemin d’accès à ce registre clairement indiqué sur le site internet de la commune.

- Il n’indiquait pas l’existence d’un rapport sur les incidences environnementales, d’une étude d’impact ni ne faisait état de l’existence de l’avis de l’autorité environnementale. Toutefois ces documents figuraient bien dans le dossier d’enquête

Pour ces raisons, ces irrégularités, pour regrettables qu’elles soient, ne me semblent pas avoir été de nature à nuire à l’information du public.

En revanche l’arrêté d’ouverture de l’enquête était parfaitement conforme aux dispositions de l’article R123-9 du code de l’environnement.

### 2.3 Composition du dossier

- Pièces administratives
  - Délibération du Conseil Municipal de Roquettes du 18 mars 2021 prescrivant la révision du PLU (4 pages).
  - Procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 18 mars 2021 (11 pages).
  - Délibération du 1<sup>o</sup> avril 2021 instituant le permis de démolir sur le territoire de la commune (2 pages).
  - Délibération du 1<sup>o</sup> avril 2021 s’opposant au transfert de la compétence PLU au Muretain Agglo (2 pages).
  - Délibération du 1<sup>o</sup> avril 2021 prenant acte de la tenue du premier débat sur les orientations du PADD (2 pages).
  - Délibération du 23 septembre 2021 prenant acte de la tenue du deuxième débat sur les orientations du PADD (2 pages).
  - Procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 23 septembre 2021 relatant notamment les échanges lors du second débat sur les orientations du PADD (11 pages).
  - Délibération du 16 juin 2022 prenant acte de la tenue du troisième débat sur les orientations du PADD (2 pages).
  - Procès-verbal de la séance du Conseil Municipal du 16 juin 2022 relatant notamment les échanges lors du troisième débat sur les orientations du PADD (13 pages).
  - Bilan de la concertation (7 pages).
- Rapport de Présentation
  - Résumé non technique (58 pages).
  - Diagnostic et état initial de l’environnement (109 pages).
  - Justification du projet (101 pages).
  - Evaluation du projet (35 pages).
- PADD (12 pages)
- Orientations d’Aménagement et de Programmation (28 pages).

- Règlement écrit (143 pages)
- Règlement graphique (1 feuille).
- Annexes
  - Plan des servitudes d'utilités publiques (1 feuille).
  - Plan du réseau d'alimentation en eau potable (1 feuille).
  - Plan du réseau des eaux pluviales (1 feuille).
  - Plan du réseau d'alimentation des eaux usées (1 feuille).
  - Plan du zonage d'assainissement collectif en eau potable (1 feuille).
  - Plan de prévention des risques inondation.
    - Règlement (37 pages).
    - Carte des risques (1 feuille).
  - Plan de prévention des risques naturels sécheresse (44 pages).
  - Plan de prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.
    - Règlement (8 pages).
    - Carte de zonage (1 feuille).
  - Note sur la gestion des déchets (2 pages).
  - Carte informative sur le PPRI (1 feuille).
- Avis des personnes publiques associées
  - Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (2 pages).
  - Avis du conseil départemental de la Haute-Garonne (1 page).
  - Avis de la chambre de commerce et d'Industrie (1 page)
  - Avis de la direction départementale des territoires de la Haute-Garonne (11 pages)
  - Avis de Muretian Agglo (4 pages)
  - Avis du SMEAT-SCOT (3 pages)
  - Avis de la chambre d'agriculture (6 pages)
  - Avis de la MRAE (10 pages).

## 24 L'information du public

- L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été publié dans la Dépêche du Midi le 25 mai 2023 et le 13 juin 2023 et dans la Gazette du Midi le 24 mai 2023 et le 12 juin 2023.
- L'avis d'ouverture de l'enquête a été affiché en 6 endroits de la commune (panneaux d'affichage extérieurs de la Mairie, des Ecoles, et du Centre Socio Culturel ; panneaux d'expression libre rue de l'Ariège, rue Victor Hugo et Avenue de Pyrénées) et sur les deux panneaux d'information lumineux de la commune.

- L'avis d'ouverture de l'enquête publique et le dossier ont été publiés sur le site internet de la Mairie de Roquettes.
- Le dossier de l'enquête était également consultable sur un ordinateur à la mairie de Roquettes.
- Un article dans le bulletin Info'Roquettes de juin 2013 et un autre dans le magazine communal « Roquettes au fil de l'eau » informaient de la tenue de l'enquête publique.

## 25 Déroulement de l'enquête

L'enquête s'est déroulée du 12 juin 2023 à 9 heures au 13 juillet 2023 à 12 heures.

J'ai tenu quatre permanences :

- le lundi 12 juin 2023 de 9 h à 12;
- le samedi 24 juin 2023 de 9 h à 12 h;
- le mercredi 5 juillet 2023 de 14 h à 17 h 30;
- le jeudi 13 juillet 2023 de 9h à 12h.

Le public pouvait déposer ses observations écrites sur le registre dématérialisé ou sur le registre papier aux heures habituelles d'ouverture de la mairie, les adresser à mon nom à la mairie de Roquettes par mail ou par courrier postal.

Lors de ma première permanence, j'ai reçu Monsieur Barranco.

Lors de la seconde, un courrier de Monsieur Enjalbral adressé à mon nom m'a été remis par les services de la mairie qui a été agrafé au registre papier. Pendant la permanence, j'ai reçu Monsieur et Madame Martino qui m'ont remis un acte de Maître Faivre-Vilotte, avocat contestant le classement en zone N des terrains de leurs enfants et neveux qui a également été agrafé au registre papier. J'ai ensuite effectué pendant une heure environ une visite du terrain.

Lors de la troisième, j'ai reçu Monsieur et Madame Maalaoui qui m'ont demandé de venir voir leur terrain, ce que j'ai fait au terme de ma permanence et j'ai ensuite poursuivi la visite de terrain. J'ai également reçu Madame Christine Duffaut, propriétaire d'une partie des terrains de la zone AUb et Monsieur le Maire est venu me rencontrer et nous avons fait le point sur le déroulement de l'enquête.

Lors de la dernière, un courrier de Monsieur Gilles Vacher adressé à mon nom m'a été remis par les services de la mairie qui a été agrafé au registre papier. Pendant la permanence j'ai reçu Monsieur Jérôme Denefs maraicher installé sur la zone AUc et Madame Jeanine Bouzigues propriétaire de ces terrains, Madame Prévost accompagnée de monsieur Frank Pribodic, Madame Duffaut-Patriet et son époux propriétaire d'une partie des terrains de la

zone AUB. Au terme de cette permanence j'ai poursuivi pendant une heure environ la visite du terrain.

En outre, une contribution de Madame Naudy a été recueillie sur le registre dématérialisé et j'ai reporté sur ce registre un courrier électronique que m'avaient adressé Monsieur et Madame Even.

Au cours de l'enquête, 7 contributions écrites portant sur 12 observations ont été recueillies ainsi que 4 contributions orales portant sur 6 observations, soit au total, 18 observations.

## 26 Clôture de l'enquête

L'enquête s'est achevée le 13 Juillet 2023 à 12 heures. J'ai aussitôt clos le registre papier et le registre dématérialisé l'a été dans le courant de l'après-midi. Une contribution y avait été déposée à 12h09, soit après la clôture de l'enquête. J'ai demandé qu'elle soit retirée. Elle émanait de Madame Christine Duffaut et n'apportait aucun élément nouveau par rapport à ce qu'elle m'avait déclaré lors de notre rencontre le 5 juillet.

Le 17 juillet, j'ai remis en mains propres à Monsieur le Maire mon procès-verbal de synthèse des observations accompagné d'un certain nombre de questions pour lesquelles je lui demandais de me fournir des réponses écrites. J'ai ensuite effectué une ultime visite de terrain pendant une heure environ.

Le 25 juillet, la commune m'a transmis le mémoire en réponse à mon procès-verbal de synthèse des observations et aux questions que j'avais posées.

## 3 Présentation du projet de révision du PLU

*Mes remarques sur le projet sont rédigées en caractères italiques.*

Le PADD du projet de révision du PLU est structuré autour de deux axes : « Maintenir la qualité du cadre de vie » et « Proposer un modèle de développement raisonné. »

### 3.1 Maintenir la qualité du cadre de vie

Cet axe se décline en 6 objectifs :

#### 3.1.1 Préserver les espaces naturels caractéristiques de la commune.

A cette fin, le zonage identifie des zones naturelles de continuité écologiques (Nce) le long de la Garonne et de la Lousse et dans les bois situés en limite est de la communes où seuls sont autorisés les travaux et aménagements légers nécessaires à la conservation, la protection et la mise en valeur de ces espaces.

### **3.1.2 Garantir le maintien, voire le développement, des espaces récréatifs.**

A cette fin, le zonage identifie des zones Ne accueillant des équipements sportifs légers, des aires de jeux et de parcours sportifs situées à l'ouest de la commune en bordure de zone Nce protégeant la rive de la Garonne, au Sud dans le bois de la Canal que bordent 3 lacs et au centre dans le gros bois.

### **3.1.3 Préserver la structure du village ancien et les éléments bâtis du village ancien.**

A cette fin, le zonage identifie les constructions à protéger.

### **3.1.4 Améliorer le fonctionnement urbain en matière de mobilité.**

A cette fin, le plan de zonage identifie des emplacements réservés pour permettre la création de cheminement piétonniers, de pistes cyclables et d'une aire de stationnement. Pour éviter le report du stationnement sur les voies publiques, le règlement impose dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser que le stationnement des véhicules des occupants et des usagers soit assuré en dehors des voies publiques, sur le terrain propre de l'opération et corresponde aux besoins nouveaux découlant des nouvelles constructions.

### **3.1.5 Intégrer la thématique climat-énergie dans les réflexions d'aménagement.**

A cette fin le règlement dans les zones urbaines et à urbaniser encourage l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière à bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...). Le règlement impose également dans toutes ces zones pour les opérations d'aménagement d'ensemble de 5 logements et plus que les aires de stationnement non couvertes soient plantées (au moins un arbre pour 4 places de stationnement) et équipées de revêtements perméables permettant l'infiltration des eaux de pluie.

### **3.1.6 Prendre en compte les risques dans les choix de développement.**

A cette fin, les plans de prévention des risques inondation et des risques naturels liés au phénomène de rétraction/dilatation des sols argileux sont annexés au PLU.

## **3.2. Proposer un modèle de développement raisonné**

Cet axe se décline en 6 objectifs

### **3.2.1 Maîtriser la croissance démographique et proposer des formes urbaines plus adaptées**

La commune ne veut pas dépasser 5000 habitants à l'horizon 2032. Le PADD propose en conséquence de limiter à 700 à 750 habitants l'augmentation de sa population et identifie un besoin de 350 à 400 logements supplémentaires résultant de cette croissance démographique et de la poursuite de la tendance à la diminution de la taille moyenne des ménages. Le PADD précise que :

- les divisions parcellaires et le comblement des dents creuses permettront la construction d'environ 150 logements au sein de l'espace déjà urbanisé de la commune ;

- 200 à 250 logements devront donc être construits par extension de l'urbanisation sur des espaces agricoles et naturels dont il est prévu de consommer 5 à 6 hectares ;
- ce développement de l'urbanisation sera échelonné dans le temps ;
- les formes urbaines proposées devront être en cohérence avec l'identité de la commune.

Cet objectif du PADD est traduit dans le rapport de présentation du PLU, les OAP et le règlement écrit et graphique.

Le document du rapport de présentation « justification du projet » à la page 101 identifie, sur un plan de la commune, les parcelles pouvant faire l'objet d'une division, les dents creuses et les terrains agricoles consommés pour l'extension de l'urbanisation. Un tableau à la page 99 évalue à 2 hectares les surfaces disponibles dans les dents creuses et les parcelles pouvant faire l'objet d'une division et un autre tableau à la page 97 indique que 159 logements pourraient y être construits dont 128 sur les parcelles pouvant faire l'objet des divisions parcellaires dont certaines, situées au cœur du village, sont couvertes par une orientation d'aménagement et de programmation : les secteur « rue Clément Ader » d'une superficie d'environ 0.48 hectares où 7 à 8 logements sont prévus et le secteur « Village Nord » d'une superficie d'environ un hectare où la construction de 20 logements est prévue.



Figure 1- Localisation des secteurs faisant l'objet d'une OAP

*Il y aurait donc, semble-t-il, environ 130 logements prévus sur les autres parcelles en dents creuses où pouvant être divisées qui couvriraient environ un demi-hectare. Manifestement le*

décompte du total des superficies des dents creuses et des divisions parcellaires doit être mieux expliqué, cela fera l'objet d'une recommandation dans mon avis.

L'extension de l'urbanisation par consommation d'espace agricole est localisée dans trois secteurs : Lansemen, Borde Grosse et La Canal.

Le secteur de Lansemen couvre 3,72 hectares et a donné lieu à un permis d'aménagement qui



Figure 5- Schéma d'aménagement du secteur Lansemen

prévoit la construction de 117 logements répartis entre des maisons individuelles assez grandes (160 m<sup>2</sup> de surface de plancher), des macro-lots de maisons mitoyennes et d'autres de logements collectifs dont 60 sont des logements sociaux répartis entre 14 logements relevant du dispositif PSLA (prêt social location-accession) et 46 logements sociaux locatifs, sans précision quant à leur répartition entre les différents types (PLUS, PLS, PLAI et PLI). L'OAP de ce secteur devrait préciser ce point. Cela fera l'objet d'une réserve dans mon avis.



Figure 3- Schéma d'aménagement du secteur Borde Grosse

Le secteur de Borde Grosse couvre 1.25 hectares. Il est destiné à accueillir une « résidence autonomie ». Ce projet avait fait l'objet d'une validation préalable par le Département et l'ARS en 2017. Mis en sommeil, par la municipalité précédente, le projet a été relancé par la nouvelle équipe municipale. Il prévoit une résidence autonomie de 70 places d'hébergement, projet validé par l'ARS et le département et

considéré comme des logements sociaux de type PLS et 16 autres logements.



Figure 11- Schéma d'aménagement du secteur 5

Le secteur de La Canal situé au sein de l'espace urbanisé s'étend sur environ 0.5 hectare et accueille aujourd'hui une petite exploitation de maraichage, dans l'ancien jardin de la maison située au Nord. L'OAP, au demeurant très sommaire, ne fait pas figurer la voirie interne au secteur. Elle y prévoit l'implantation de 9 à 10 logements avec des maisons individuelles et des bâtiments collectifs ou des habitations mitoyennes. Le règlement y impose au moins 20% de logements sociaux. A mon sens, un organisme HLM ne sera pas intéressé à la réalisation de moins

de 5 logements. Ce pourcentage devrait être revu ou abandonné. *Mais surtout, il me semble que cette activité d'agriculture urbaine devrait être protégée. Cela fera l'objet d'une réserve dans mon avis.*

Ces OAP prévoient un échelonnement dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones : dès l'approbation du PLU pour les secteurs de Lensemen et de Borde Grosse et à partir de 2028 pour ceux de Rue Clément Ader, La canal et Village Nord.

Quatre zones urbaines à vocation principale d'habitat ont été délimitées.

- La zone UA dont la délimitation s'appuie sur les limites du bourg ancien qui s'était implanté sous la forme d'un village-rue le long de la rue Clément Ader, marqué par des alignements du bâti en front de rue et des jardins à l'arrière.
- La zone UB intègre les extensions urbaines récentes issues d'opération d'aménagement d'ensemble présentant des formes urbaines allant de la maison mitoyenne aux logements collectifs. Il s'agit ainsi des secteurs les plus denses de la commune. La zone UB intègre également le projet Lensemen.
- La zone UC comprend des lotissements plus anciens ainsi que de l'urbanisation au coup par coup. Ont été distingués la zone UC et le secteur UCa afin de prendre en compte les spécificités de ces deux types de développement du tissu pavillonnaire. La zone UC présente des parcelles dont la superficie est majoritairement comprise en 700 m<sup>2</sup> et 1 000 m<sup>2</sup>. La densité observée se situe ainsi entre 10 et 15 logements/ha. L'urbanisation s'est principalement réalisée sous la forme de maisons individuelles implantées en milieu de parcelle. Ce type d'urbanisation offre peu de possibilités de densification dans le tissu urbain existant au regard de l'implantation des constructions en milieu de

parcelle, excepté en renouvellement urbain. La zone UCa présente des parcelles dont la superficie est en moyenne comprise entre 800 m<sup>2</sup> et 1 500 m<sup>2</sup> soit une densité de 7 à 12 logements/ha. Dans ce secteur des divisions parcellaires sont envisageables.

- La zone UD a été délimitée sur les deux secteurs d'habitation dont les constructions s'inscrivent dans un environnement boisé. La superficie de ces parcelles est comprise entre 2 000 m<sup>2</sup> et 5 000 m<sup>2</sup>, soit une densité de 2 à 5 logements/ha. Le classement en zone UD vise ainsi à encadrer le développement de ces secteurs afin de maintenir leur caractère boisé et essentiellement non artificialisé.

Le règlement vise à maintenir le caractère de chacune de ces zones.

En fixant dans la zone UC et dans le secteur UCa des coefficients maximaux d'emprise au sol respectivement de 0.2 et 0.15, il en assure le maintien d'un habitat pavillonnaire.

En zone UD le coefficient d'emprise au sol des constructions est de 0.15 au maximum. Tous les terrains de cette zone sont identifiés comme ensembles paysagers à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme et l'article UD 5.2 du règlement précise dans ce cas que « toutes constructions ou aménagements réalisés (...) devront être réalisés de façon à préserver au mieux les caractéristiques majeures de ces ensembles : maintien de l'équilibre entre masses bâties et non bâties ; préservation du patrimoine végétal arboré selon un principe d'ensemble et non sur des arbres ou arbustes considérés isolément ». *Compte tenu de leur superficie ces terrains pourraient faire aisément l'objet de divisions parcellaires pour y construire de nouvelles habitations, mais ne sont pas repérées comme tels sur la carte de la page 101 du document « justification du projet ». Le règlement me semble en pratique permettre la construction d'au moins une nouvelle maison d'habitation sur chacune de ces parcelles, la rédaction de cet article UD 5.2 me semble pouvoir donner lieu à des interprétations divergentes et de nature à fragiliser juridiquement les décisions concernant les autorisations d'urbanisme qu'il s'agisse d'un accord ou d'un refus. Si la mairie ne souhaite pas de nouvelles habitations dans cette zone, elle devrait me semble-t-il modifier le règlement et n'y autoriser que les extensions et les annexes des constructions. Cela fera l'objet d'une recommandation dans mon avis.*

Dans la zone UA la règle de l'implantation des constructions à l'alignement des voies et emprises publiques permet la conservation d'un urbanisme de type village rue.

Dans toutes les zones la hauteur maximale des constructions est limitée à 6,5 mètres sous sablière ou à l'acrotère. Cette règle revient à n'autoriser que les constructions en R+1. Or en zone UB existent plusieurs immeubles de 2 étages s'intégrant bien dans leur environnement. *Les autoriser dans cette zone participerait, à mon sens, à y maintenir des formes urbaines en cohérence avec l'identité de la commune tout en permettant une évolution des constructions existantes dans ce secteur entièrement bâti. Cela fera l'objet d'une réserve dans mon avis*

Toutes les OAP prévoient une urbanisation relativement dense en harmonie avec leur environnement dans la mesure où les secteurs qu'elles couvrent sont situés à proximité de d'une zone UB.

### **3.2.2 Poursuivre la diversification de l'offre de logements**

*Le PLU permet par plusieurs mesures de bien atteindre cet objectif.* Le projet de résidence autonomie contribue à anticiper le vieillissement de la population, le permis d'aménager de la zone de Lensemén prévoit des logements de taille diverse de nature à satisfaire les besoins des différents types de ménage et les règles imposant un minimum de logements sociaux dans toutes les opérations de plus de 10 logements aident à renforcer la mixité sociale.

### **3.2.3 Equilibrer le développement en cohérence avec la taille de la commune et son niveau d'équipement**

La commune est bien dotée en équipements.

En matière d'éducation, elle dispose de 5 classes d'école maternelle et de 10 à 11 classes d'école élémentaire. Pour le secondaire, la commune est rattachée au collège Daniel Sorano et au Lycée Jean-Pierre Vernant de Pins-Justaret situés à moins de 3 kilomètres de Roquettes. La petite enfance est de compétence communautaire et les enfants de la commune sont accueillis en priorité à la crèche de Pinsaguel, sinon à celle de Portet-sur-Garonne. En outre la commune dispose d'un RAM.

S'agissant des équipements et services de santé la commune dispose d'un offre complète : cabinets médicaux, cabinets d'infirmières, dentistes, orthophoniste, ostéopathe, pédicure-podologue, psychométricienne, pharmacie. Elle accueille également un EPADH de 80 lits.

Les équipements sportifs et culturels sont nombreux : un stade de foot, un stade de rugby, des tennis couverts, des terrains de tennis en extérieur, un boulodrome, un complexe sportif (salle de musculation, dojo, etc...), state-parc, une médiathèque, une salle de spectacle, un centre socio-culturel, des espaces boisés ou naturels aménagés avec des jeux.

*Au total, la commune peut sans difficulté accueillir 700 à 750 habitants supplémentaires comme le prévoit le PADD.*

### **3.2.4 Redynamiser l'offre commerciale et de service de proximité**

En autorisant dans toutes les zones urbaines et les zones à urbaniser l'artisanat, le commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil de la clientèle, le règlement du PLU ne crée aucun obstacle à la redynamisation de l'offre commerciale et des services de proximité.

### **3.2.5 Assurer la pérennité des activités existantes**

Le PLU permet le maintien des activités des quatre entreprises installées dans la zone artisanale du Champ du Moulin en délimitant une zone UX d'activités intercommunales qui recouvre l'enveloppe de la zone artisanale. Le développement économique, étant de

compétence communautaire, la commune ne peut que prendre en compte les décisions prises en ce domaine par le Muretain-Agglo.

### 3.2.6 Affirmer la vocation agricole des secteurs à enjeux.

Les extensions de l'urbanisation prévues sont situées en dehors des espaces agricoles protégés identifiés par le SCOT.

## 4 Avis des personnes publiques associées et de la MRAE

**Les réponses de la commune à ces avis sont rédigées en caractères gras et mes remarques sur les unes et les autres en caractères italiques**

### 4.1 Avis de la DDT 31

La DDT donne un avis favorable au projet sous réserve de le modifier sur trois points

1. Mettre en cohérence les ambitions d'accueil de la population avec celles de modération de la consommation d'espace en renforçant et en priorisant l'intensification du tissu urbain :

- inciter à la densification du bâti sur tout le territoire notamment en zone UB en augmentant la hauteur autorisée du bâti de manière à permettre le R+2 ou à tout le moins prévoir des dérogations pour les opérations d'ensemble permettant des dépassements limités de hauteur tout en encadrant la qualité urbaine des opérations et leur intégration dans le tissu existant. De même les coefficients d'emprise au sol devraient être augmentés en zone UB et UC.

- proposer des OAP qualitatives alliant des formes urbaines plus denses (à minima 20 logements à l'hectare) et la qualité du cadre de vie.

2. Préciser la typologie sociale des logements locatifs sociaux dans les projets résidentiels des OAP par type de financement (PLAI, PLUS, PLS, PSLA) et rééquilibrer la composition du parc de LLS en augmentant la part de logements très sociaux de type PLAI.

3. Approfondir la traduction réglementaire des enjeux agricoles et environnementaux :

- compléter le diagnostic agricole afin de définir et cartographier les terres agricoles à enjeux à préserver par la création d'une Zone Agricole Protégée ;

- se renseigner sur la viabilité et le caractère professionnel de l'exploitation maraîchère de la zone de la Canal et, si tel est le cas, proscrire le développement urbain dans cette zone AUc ;

- mieux protéger les corridors à forts enjeux écologiques par l'usage de l'EBC au lieu de la protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et interdire les constructions en zone Nj et Ne ;

- proposer une OAP Trame Verte et Bleue.

La DDT demande également d'une part la mise à jour des servitudes d'utilité publique et la prise en compte de l'actualisation du PPRI, d'autre part, une analyse de la vacance commerciale et en troisième lieu d'étendre l'analyse du gisement foncier en densification aux possibilités de renouvellement urbain.

La DDT estime surévaluée la croissance démographique projetée au rythme de 1.6% l'an. Elle note par ailleurs que la réduction projetée de la consommation d'espace naturel agricole et forestier par rapport à la période 2011/2021 n'est que de l'ordre de 20%. Elle rappelle que l'effort de réduction demandé à la commune ne sera réellement connu qu'après que l'objectif de réduction soit territorialisé dans le SRADET, puis décliné dans le SCOT. Toutefois, il lui semble que seront priorisées les polarités du territoire, rôle non assuré par la commune de Roquettes. «Par conséquent, un effort supplémentaire sera potentiellement attendu pour cette commune, avec une réduction de sa consommation d'ENAF plus ambitieuse, ce qui viendrait questionner tout projet d'aménagement en extension dans les prochaines années ».

**La commune répond de façon détaillée aux différents points soulevés par la DDT.**

**Concernant les prévisions démographiques et la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, la commune indique d'une part que sur les 370 logements supplémentaires prévus, 170 font déjà l'objet d'autorisations d'urbanisme et que la projection retenue est compatible avec le PLH du Muretain-Agglomération et d'autre part que si on met à part la consommation de 3.7 hectares sur le secteur de Lensemén pour lequel un permis d'aménager a été délivré avant 2021, la consommation réellement imputable au projet de PLU n'est que de 1.8 hectares.**

**S'agissant de l'analyse des possibilités de densification en zone urbaine, la commune indique que le parc de logements existant est peu susceptible de faire l'objet de mutation et que par ailleurs aucun taux de rétention foncière n'a été retenu. La commune n'est pas favorable à modifier la réglementation des hauteurs de constructions en zone UB et souhaite privilégier les constructions en R+1 qui correspondent davantage à son statut de commune à développement mesuré. Elle fait remarquer que par rapport au PLU actuel, le projet prévoit une augmentation du coefficient d'emprise au sol en zone UB le faisant passer de 35% à 40% et que par ailleurs, ce coefficient en zone UC est de 30% et non pas de 20% comme l'écrit la DDT, ce pourcentage de 20% ne s'applique qu'au sous-secteur UCa et la commune est disposée à l'augmenter pour le fixer à 25%.**

**Concernant les OAP, la commune rappelle que les formes urbaines attendues et les densités sont bien définies dans les OAP et que les aires de stationnement sont réglementées dans les zones U et AU. Elle estime difficile de définir la typologie des logements sociaux dans les OAP où n'existent pas encore de projets. Elle réalisera une OAP trame Verte et bleue.**

**Concernant la protection des couloirs écologiques et des zones naturelles, la commune estime que le classement en EBC des ripisylves pourrait rendre leur entretien plus complexe. Elle pourra modifier le règlement de la zone Ne pour n'y autoriser que les aménagements et installations liées à sa vocation sportive et de loisir. La réglementation de l'emprise au sol sera supprimée. La commune maintiendra la réglementation de l'emprise au sol dans la zone Nj, mais la délimitation de la zone pourra être ajustée pour n'intégrer que les jardins existants.**

**La commune complétera le diagnostic agricole et pourra réfléchir à la création de zones agricoles protégées. Elle indique que le couple de maraichers installé sur la zone AUc de La Canal exploite les terres sous le régime d'un commodat renouvelable à échéance de 3 à 5 ans, la programmation de l'ouverture de cette zone à l'urbanisation seulement à partir de 2028 vise à accompagner le déménagement de cet agriculteur.**

**La commune complétera liste des servitudes d'utilité publiques et annexera au PLU le PPRI révisé.**

*La zone UB comprend déjà des bâtiments en R+2. C'est une zone d'habitat dense dont tous les terrains sont déjà construits. En pratique, la réglementation de la hauteur me semble surtout pouvoir concerner des opérations de renouvellement urbain. La proposition de réglementation émise par la DDT me semble parfaitement adaptée à ce contexte. Je la reprendrai sous forme d'une réserve dans mon avis.*

*Les OAP sont effectivement assez sommaires. En particulier, celle de la zone de La Canal n'indique même pas de tracé pour les voies intérieures. J'émettrai dans mon avis une réserve sur ce point. Celle de la zone « Village Nord » devra être modifiée en accord avec les propriétaires des terrains pour pouvoir effectivement être mise en œuvre. Cela fera l'objet d'une recommandation dans mon avis. La typologie des logements sociaux devrait, pour lever la réserve de la DDT, être précisée pour les deux OAP sur lesquelles un projet existe : Lensemen et Borde Grosse. Cela fera l'objet d'une réserve dans mon avis.*

*J'ai rencontré lors d'une de mes permanences le maraicher installé sur la zone de La Canal ainsi que la propriétaire du terrain. Cet agriculteur bénéficie d'un commodat de 5 ans signé en début de cette année. Il est désormais inscrit à la MSA comme exploitant. Il a déposé une demande de DJA et constitué un dossier pour bénéficier des aides européennes. Le caractère professionnel de cette exploitation ne fait pour moi aucun doute. En conséquence j'émettrai une réserve conditionnant l'ouverture à l'urbanisation de cette zone au déménagement préalable de cette exploitation sur un autre terrain de la commune. A cet égard, une solution pourrait être son transfert sur la partie de la zone Nj non occupée par les jardins partagée. Elle couvre environ 0,6 hectares. Elle est située en zone rouge du PPRI où sont autorisées les serres tunnels et les serres à structure démontable. Je recommanderai à la commune d'étudier avec le maraicher cette possibilité.*

*Comme la commune s'y est engagée une OAP Trame verte et bleue devra être élaborée pour se conformer à l'article L156-2 du code de l'urbanisme. Je reprendrai à mon compte la réserve sur ce point de la DDT.*

*Le portail de l'artificialisation du Ministère de la Transition Ecologique fournit pour chaque commune une mesure de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers (ENAF) au cours de la période 2011/2021. Pour la commune de Roquettes cette consommation est évaluée à 17 hectares, soit nettement plus que les 7,12 hectares retenus par le bureau d'études. Cette mesure semble dépendre fortement de la méthodologie retenue pour la calculer et il en va donc de même pour apprécier l'effort de réduction de la consommation d'ENAF dans le projet de PLU. Par ailleurs, décliner mécaniquement la norme de 50% au niveau communal me semble totalement inapproprié. Cela aurait pour effet de favoriser les communes qui ont beaucoup consommé d'espace sans guère se soucier de densifier et de pénaliser à l'inverse celles qui, comme Roquettes, ont consommé peu de terres car l'extension de l'urbanisation s'est accompagnée de règles imposant une forte densité des constructions. A mon sens c'est au moins niveau intercommunal que doit être apprécié l'effort de réduction de la consommation d'ENAF. De plus, comme le rappelle à juste titre la commune dans sa réponse, le permis d'aménager de la zone de Lensemen ayant été délivré avant 2021, le projet de PLU n'entraîne que la consommation de moins de 2 hectares supplémentaires dont l'essentiel correspond à l'OAP de Borde Grosse (1,25 hectares) pour la construction d'une résidence autonomie couvrant un besoin intercommunal. Pour l'ensemble de ces raisons, je considère que le projet de PLU ne va pas à l'encontre des dispositions de la loi Climat et Résilience visant à la réduction de l'artificialisation des sols.*

## **4.2 Avis du SCOT de la grande Agglomération Toulousaine**

Le syndicat en charge du SCOT estime la croissance démographique projetée de 1.5% l'an trop élevée. Il rappelle que la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers pour la période 2021/2031 devra s'inscrire dans les limites que fixera la révision du SCOT.

Le syndicat en charge du SCOT juge la densité dans le secteur de Lensemen (30 à 34 logements à l'hectare) très supérieure à la densité recommandée (autour de 15 logements à l'hectare) dans les territoires à développement mesuré.

Enfin, le syndicat en charge du SCOT souligne que les dispositions règlementaires de la zone Ne de La Canal qui autorisent des constructions ne sont pas compatibles avec le caractère naturel protégé de cette zone dans le SCOT.

**La commune répond de façon détaillée aux différents points soulevés par le syndicat en charge du SCOT.**

**Concernant les prévisions démographiques et la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, la commune indique d'une part que sur les 370 logements supplémentaires prévus, 170 font déjà l'objet d'autorisations d'urbanisme et d'autre part que les projections du SCOT en cours de révision sont nettement inférieures à celles du PLH du Muretain-Agglomération avec lequel le PLU doit être compatible : 35 logements à l'hectare. Par ailleurs, la commune considère que si on met à part la consommation de 3.7 hectares sur le secteur de Lensemen pour lequel un permis d'aménager a été délivré avant 2021, la consommation réellement imputable au projet de PLU n'est que de 1.8 hectares.**

**Concernant la densité dans la zone de Lensemen, la commune indique que bien qu'elle soit parvenue à faire évoluer le projet pour abaisser un peu la densité initialement prévue, elle ne la maîtrise pas puisque le permis d'aménager a été accordé avant 2021.**

**S'agissant de la zone Ne de La Canal, la commune modifiera le règlement pour n'y autoriser aucune emprise au sol.**

*Plusieurs habitants ont demandé au Tribunal de Administratif d'annuler la délibération du Conseil Municipal de Roquettes du 19 décembre 2019 approuvant la modification n°3 du PLU au motif notamment qu'elle pouvait permettre la réalisation de projets d'une densité de 35 à 40 logements à l'hectare alors que le SCOT préconise, dans les zones dites de « développement mesuré » dont Roquettes relève, une densité de 10 à 15 logements à l'hectare. Le Tribunal Administratif de Toulouse s'est prononcé sur cette requête le 17 mars 2023. Il a d'abord rappelé un principe constant de la jurisprudence selon lequel « pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec un schéma de cohérence territoriale, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier ». En application de ce principe, il a débouté les plaignants au motif que cet écart entre les possibilités offertes par le PLU modifié en termes de densité des constructions et la préconisation du SCOT, « d'ailleurs tempéré par la circonstance que la commune entend par ce moyen accélérer l'urbanisation de ce secteur pour rattraper son retard en matière de logements sociaux conformément à la préconisation n° 60 du document d'orientation et d'objectif du schéma de cohérence territoriale, n'est pas de nature, eu égard à la superficie limitée du secteur, qui est de 4 hectares environ, à contrarier les objectifs de densité que préconise ce document à l'échelle du territoire couvert par ce schéma, qui est de l'ordre de 1 200 km<sup>2</sup> ».*

*Au vu de cette jurisprudence, ne me paraissent incompatibles avec le SCOT ni la densité d'habitations prévue dans le secteur de Lensemen dont le permis d'aménager a d'ailleurs été délivré bien avant la décision de réviser le PLU, ni le taux annuel de croissance retenu de 1,5%, au demeurant sans doute légèrement surestimé dans la mesure où il repose sur l'hypothèse assez irréaliste d'une absence totale de rétention foncière.*

E23000057

### 4.3 Avis de la Chambre d'Agriculture

La chambre d'agriculture demande d'étoffer le diagnostic agricole, notamment en renseignant les réseaux d'irrigation.

Concernant l'analyse de la consommation sur la période 2011/2021, elle demande d'une part d'indiquer le nombre de logements produits au cours de cette période et les surfaces consommées et d'autre part de compléter l'analyse avec un tableau récapitulatif des autorisations d'urbanismes accordées au cours de cette période.

Concernant la densification et l'extension de l'urbanisation prévues dans le projet de PLU, la chambre d'agriculture demande :

- d'actualiser la capacité de densification en milieu urbain en visant une densité minimale de 20 logements à l'hectare et en prenant en compte les possibilités de renouvellement urbain dans le bâti existant ;
- que le nombre de logements prévu en intensification soit au moins égale à celui prévu en extension ;
- d'optimiser les surfaces prévues dans les zones AU en extension de manière à réduire de 50% la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers par rapport à la consommation de la période 2011/2021.

S'agissant des OAP, la chambre d'agriculture demande :

- de préciser dans chacune d'elle le nombre de logements et la densité prévus ;
- d'intégrer le plan de masse du permis d'aménager dans l'OAP de Lensemen ;
- de déplacer la zone AU de la Grande Borde sur les parcelles adjacentes classées en zone N et d'en réduire l'emprise
- de supprimer l'OAP de La Canal et d'en reclasser les terrains en zone A, l'agriculture urbaine devant être encouragée et soutenue par la commune.

La chambre d'agriculture demande enfin :

- de reclasser en zone A les terrains cultivés au sud-ouest classés en N dans le projet de PLU ;
- de supprimer le STECAL Ne et de restreindre l'emprise du STECAL Nj aux terrains des jardins existants ;
- de supprimer les emplacements réservés n°2 et n°4 ;
- de limiter en zone A l'extension des logements à 30% et l'emprise au sol des annexes à 50m<sup>2</sup>.

En conclusion la chambre dit ne pas pouvoir donner d'avis favorable au projet de PLU.

**La commune répond de manière détaillée à toutes les remarques de la Chambre d'agriculture.**

**Elle indique que le diagnostic agricole pourra être complété.**

**Elle rappelle que le nombre de logements construits au cours de la période 2011/2021 est indiqué dans le document « Diagnostic et état initial de l'environnement » du rapport de présentation, de même que la méthodologie utilisée pour estimer le potentiel de logements en densification compte-tenu des préconisations du SCOT en matière de densité de logements à l'hectare.**

**Elle signale que 43% des logements prévus sont en densification et considère que le permis d'aménager de la zone de Lansemen ayant été délivré avant 2021, la consommation réelle d'espaces naturels agricoles et forestiers générée par le projet de PLU n'est que de 1.8 hectares.**

**La commune explique que le choix de la localisation de la zone AUa de Borde Grande a été retenu en raison de la disponibilité à court terme du terrain. Elle indique qu'elle souhaite maintenir la zone AUc de La Canal comme prévu dans le projet de PLU. Elle signale que les densités attendues figurent dans toutes les OAP.**

**La commune explique que le classement en zone N des terres cultivées au sud-ouest du territoire communal a été fait par souci de cohérence avec les zones naturelles environnantes et rappelle que ce classement n'interdit pas l'exploitation agricole de ces terres.**

**La commune modifiera le règlement de la zone Ne pour y interdire toute emprise au sol et réduira le périmètre de la zone Nj aux terrains des jardins existants.**

**La commune souhaite maintenir les emplacements réservés n°2 et n°4 pour sécuriser les mobilités douces.**

**Enfin, la commune signale que les quelques constructions à usage d'habitation dans les zones A et N sont de grande taille et qu'elle souhaite maintenir la réglementation prévue : extension limitée à 30% de l'existant sans que l'ensemble existant et extension dépasse 200 m<sup>2</sup> ; 50m<sup>2</sup> pour les annexes d'une part et les piscines d'autre part.**

*La commune ne doit pas s'engager à limiter le secteur Nj aux jardins existants car cela empêcherait d'envisager le transfert de l'exploitation maraîchère de la zone de La Canal sur les terrains non occupés de la zone Nj. Cela fera l'objet d'une réserve dans mon avis.*

*L'engagement d'interdire toute emprise au sol dans les zones Ne me paraît dangereux dans la mesure où il aurait pour effet d'y empêcher la mise en place de nouvelles installations utiles pour les loisirs ou la pratique sportive. Il me semblerait préférable de limiter par exemple à une vingtaine de mètres carrés cette emprise au sol et de réglementer la hauteur des installations en la limitant par exemple à 3 ou 4 mètres. Je recommanderai ces mesures dans mon avis.*

*Pour le reste, les réponses de la commune me paraissent tout à fait pertinentes.*

#### 4.4 Avis de Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

Avis favorable sur l'économie générale du projet de PLU sous réserve :

- De classer en zone A (et non en N), le secteur situé entre la zone AUa et la zone U (Borde Grosse) afin de favoriser le maintien d'une activité d'agriculture urbaine existante sur la commune.
- D'accompagner le déménagement de l'agriculteur en place actuellement sur le secteur La Canal (zone AUc) avant l'urbanisation de celle-ci
- D'engager une réflexion sur le zonage des ripisylves, des haies et des espaces boisés en EBC, plus protecteur que l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, compte tenu du faible taux de boisement de la commune.

La CDPENAF invite la commune à engager une réflexion sur la création d'une ZAP afin de préserver la surface agricole et de faciliter le projet de maraichage identifié dans le diagnostic agricole.

Avis défavorable sur le projet de STECAL Ne. La commune n'a pas de projet de construction sur ces secteurs. L'outil STECAL n'est donc pas nécessaire.

Avis favorable sur le projet de STECAL Nj sous réserve de resserrer le sous-secteur au plus près du projet. La commission invite par ailleurs la commune à revoir le règlement qui précise que les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 20 m des limites séparatives avec les zones U et AU. Ceci semble exclure toute construction compte tenu de la largeur du sous-secteur Nj.

Avis défavorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zones A et N aux motifs que : la surface de plancher de l'extension doit être au maximum de 30% ; la surface maximale de plancher totale (existant + extension) doit être de 200 m<sup>2</sup> ; la surface maximale de plancher totale des annexes doit être de 50 m<sup>2</sup> ; l'emprise maximale au sol totale des annexes doit être de 50 m<sup>2</sup>.

**La commune répond de manière détaillée aux réserves et remarques de la CDPENAF.**

**Le classement en zone N des parcelles du secteur de Borde Grosse comprises entre la zone AUa et la zone UC permet l'activité agricole, tout en évitant l'implantation de bâtiments agricoles dans ce secteur proche de l'urbanisation et qui pourrait être urbanisé à long terme vu sa situation.**

**La programmation envisagée d'ouverture à l'urbanisation de la zone AUc La Canal (2028) permettra d'accompagner le déménagement de l'agriculteur.**

Certains boisements pourront être classés en EBC dès lors qu'ils ne sont pas situés sur des espaces récréatifs accueillant par exemple des aires de jeux ou des aménagements spécifiques. Pourraient par exemple être classés en EBC les boisements situés entre la Garonne et le canal.

Les secteurs Ne correspondent aux 3 sites accueillant des équipements sportifs et de loisirs : théâtre de verdure, aire de jeux, parcours sportif,... La municipalité envisage de revoir les dispositions réglementaires des secteurs Ne afin de n'autoriser que les aménagements et installations en lien avec la vocation sportive et de loisirs des zones délimitées ; aucune emprise au sol ne sera donc autorisée dans ces secteurs qui ne constitueront dès lors plus des STECAL. En outre, la municipalité envisage de réduire le secteur Ne situé le long de la Garonne à l'emprise des équipements existants présents sur la parcelle 116 et de rattacher le boulodrome à la zone UE attenante et restituer en zone naturelle le reste du secteur.

En zone Nj, seules les constructions liées strictement à l'utilisation des jardins y sont autorisées et ce, dans la limite de 100m<sup>2</sup> d'emprise au sol. La délimitation de cette zone pourra être ajustée pour n'intégrer que les jardins partagés existants. Le reste sera alors reclassé en zone naturelle. Le règlement de la zone Nj pourra être revu de la façon suivante : « Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 20 m des limites séparatives communes avec les zones U et AU, excepté dans le secteur Nj où..... »

Seules quelques habitations de grande taille sont présentes en zones A et N sur la commune. Il a été choisi de limiter uniquement l'emprise au sol (maximum 30% supplémentaire et 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale) afin de ne pas les bloquer au regard de leurs dimensions actuelles. Pour les annexes, afin de ne pas bloquer toute évolution, la règle est de 50m<sup>2</sup> pour un bassin de piscine et 50m<sup>2</sup> supplémentaire pour autres annexes projetées par rapport à la date d'approbation du PLU.

*Hormis en ce qui concerne les zones Ne et Nj pour les raisons développées plus haut, les réponses de la commune me semblent pertinentes.*

#### **4.5 Avis de la chambre des Métiers et de l'artisanat**

Avis favorable. Si la commune envisageait la mise en place d'un Programme d'Actions et de Prévention des Inondations (PAPI), la CMA indique qu'elle dispose de techniciens pouvant réaliser les diagnostics en direction des entreprises concernées par les différents zonages.

**La commune en prend note**

#### **4.6 Avis de TISSEO**

Avis favorable

#### 4.7 Avis du Muretain-Agglo

Avis favorable. La projection de croissance de la commune est cohérente avec les prévisions du Programme Local de l'Habitat sur 2022 – 2027. La commune projette la réalisation de 90 logements locatifs sociaux (LLS) sur les 370 logements prévus, soit près de 25% de sa production. Ce pourcentage est en deçà des objectifs du PLH, à savoir 30% de LLS + 5% de PSLA. La communauté d'agglomération recommande d'élever le pourcentage de logements sociaux dans la servitude de mixité sociale des zones UA et UB ce qui, de plus faciliterait la faisabilité opérationnelle des projets par les bailleurs sociaux.

**La commune répond que l'objectif de production de logements sociaux fixé sera atteint car les projets à venir à court terme prévoient d'ores et déjà plus de logements qu'indiqué dans le rapport de présentation notamment : 88 logements sociaux sur la résidence autonomie (zone AUa) contre 40 au minimum indiqué dans le rapport et 57 logements sociaux sur la zone UB (secteur Lensemen) contre 40 au minimum indiqué dans le rapport.**

#### 4.8 Avis du Conseil Départemental de la Haute Garonne

Pour une meilleure lisibilité du règlement graphique et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), il est indispensable de faire apparaître le nom des Routes Départementales

**La commune répond que le nom des routes départementales est d'ores et déjà présent sur le règlement graphique et les OAP du PLU arrêté.**

#### 4.9 Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie

La CCI est favorable à la proposition d'une offre diversifiée de logements. La CCI est d'accord avec la délimitation d'une zone UX correspondant à l'emprise actuelle de la ZA Champ du Moulin.

**La commune prend note.**

#### 4.10 Avis de la commune de Saubens

Avis favorable

#### 4.11 Avis de la MRAE

Pour garantir le respect de la trajectoire énoncée par la loi climat et résilience, la MRAE recommande de proposer une analyse quantitative de la consommation d'espaces naturels,

agricoles et forestiers (incluant les emplacements réservés (ER) et autres secteurs d'aménagement non aujourd'hui aménagés) pour la décennie passée et à venir, à une échelle communale, puis à une échelle plus large que l'échelon communal.

Elle recommande de justifier le maintien du secteur à urbaniser Borde Grosse à l'aune des enjeux de limitation de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, ou à défaut de reclasser ce secteur en zone agricole.

La MRAe recommande de compléter l'analyse et la présentation des enjeux pour tous les secteurs ouverts à l'urbanisation et de réaliser une étude des impacts indirects des occupations futures des parcelles limitrophes à la ripisylve de la Garonne.

Elle recommande également de rajouter l'OAP thématique TVB rendue obligatoire par l'article L.151- 6-2 du code de l'urbanisme.

La MRAe recommande de présenter les enjeux et les analyses des impacts paysagers des secteurs de projets par des analyses de co-visibilités.

Concernant la production d'énergie renouvelable, la MRAe relève qu'une « simple recommandation » est envisagée pour les bâtiments et qu'aucune prescription sur la conception bioclimatique des constructions ne figure dans les OAP ni le règlement écrit. De manière générale les mesures évoquées ne sont ni suffisamment précises ni suffisamment prescriptives dans l'OAP ou le règlement écrit pour réellement favoriser les objectifs énoncés dans l'évaluation environnementale.

La MRAe relève également que dans les secteurs A et N sont permis « les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux publics », destination sous laquelle peuvent être autorisés des projets industriels du type « parcs photovoltaïques ». Elle considère qu'il conviendrait de déterminer si l'ensemble de ces secteurs sont effectivement aptes à accueillir de telles installations sans incidence pour l'environnement et d'encadrer leur installation.

**La commune répond de manière détaillée aux remarques et recommandations de la MRAE.**

**Elle indique qu'une analyse de la consommation d'espace générée par les ER inscrits au PLU arrêté pourra être réalisée et considère que le PLU étant un outil de planification à l'échelle communale, il n'a pas pour vocation à analyser la consommation d'ENAF à plus petite échelle, cette analyse relevant d'outils tels que le SCoT.**

**S'agissant du secteur de Borde Grosse, la commune rappelle qu'il est destiné à accueillir une résidence autonomie dont le rayonnement sera supra communal.**

**Concernant les occupations futures des parcelles limitrophes de la ripisylve de la Garonne, la commune indique que d'une part, la zone Nj sera ajustée au plus près de l'occupation actuelle des jardins existants et que d'autre part sur la zone Ne la municipalité envisage de**

n'autoriser que les aménagements et installations liés à la vocation sportive et de loisirs de la zone.

La commune ajoutera une OAP thématique TVB au dossier.

S'agissant des impacts paysagers, la commune indique que les OAP comprennent une présentation du contexte et des enjeux de chaque site et objectifs recherchés notamment d'un point de vue paysager.

S'agissant de la conception bioclimatique des constructions et de la production d'énergie renouvelable, la commune, d'une part, rappelle que la réglementation énergétique 2020 impose aux constructions des règles de conception et de production d'énergie renouvelable et, d'autre part, indique qu'il est prévu de doter d'installations photovoltaïques le château, l'école et la mairie et qu'un projet de géothermie est également envisagé. Enfin, elle signale que l'ancien moulin (privé) a été identifié comme pouvant être le support du développement de production d'hydroélectricité (sous réserve d'une étude économique et de la possibilité de remettre eau le canal).

*La commune pourrait indiquer dans le règlement que les constructions doivent respecter la réglementation énergétique 2020. Cela fera l'objet d'une recommandation dans mon avis. Pour le reste, hormis en ce qui concerne les zones Ne et Nj pour les raisons développées plus haut, les réponses de la commune me semblent pertinentes.*

## 5 Contributions et observations et du public.

Les réponses de la commune à ces observations sont rédigées en caractères gras et mes remarques à leur sujet en caractères italiques

### 5.1 Contributions et observations écrites

#### 5.1.1 Contribution de Maître Faivre-Vilotte

L'observation concerne le classement en zone naturelle des parcelles AL93, AL94, AL132, AL133 et AL135 appartenant à Madame Muriel Martino et à Messieurs Daniel et Luc Martino.

Maître Faivre-Vilotte rappelle que dans le PLU actuel ces parcelles sont classées en zone AU pouvant être ouverte à l'urbanisation à partir de 2022, tandis que la parcelle voisine AL 130 l'est en zone AU0 ne pouvant être ouverte à l'urbanisation que par une modification ou une révision du PLU. Il note que dans le projet de PLU cette dernière est classée en AUa ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du nouveau PLU alors que les premières sont déclassées en zone naturelle.

Il considère que ce déclassement en zone naturelle est une erreur pour plusieurs raisons : le rapport de présentation n'identifie pas ces parcelles comme situées dans des espaces naturels

à protéger; le secteur de Borde Grosse ne présente pas d'intérêt sur le plan des espaces naturels ; le fonds des consorts Martino est en friche et ne comporte aucune végétation.

A l'inverse, il considère que ces parcelles présentent éminemment un caractère urbanisable à trois titres : elles sont identifiées d'une part, dans le SCOT par un pixel prescriptif de territoires d'extension mixte et, d'autre part, dans l'état initial de l'environnement, comme présentant « un potentiel d'urbanisation tout en préservant l'entrée du bourg » et elles sont incluses dans l'un des trois pôles principaux du centre bourg ; ces parcelles présentent les caractéristiques intrinsèques d'une zone urbanisable (desservies par une voie publique bordée de larges trottoirs, raccordées aux différents réseaux notamment d'eau, d'électricité et fibre optique, situées à proximité d'un arrêt de bus et d'une borne d'incendie, enfin et surtout bordées de construction au Nord et à l'Ouest et partiellement au Sud et à l'Est) ; enfin la construction à court terme d'une résidence autonomie dans la parcelle jouxtant au Sud les parcelles des consorts Martino fera de ces dernières une dent creuse, or le SCOT précise expressément que les documents d'urbanisme doivent permettre l'urbanisation des dents creuses.

Pour ces raisons, les consorts Martino demandent, par l'intermédiaire de Maître Faivre-Vilotte, le reclassement de leurs parcelles en zone constructible ou à tout le moins en zone à urbaniser au terme de cette procédure de révision.

**S'agissant du classement en AU du terrain classé en AU0 dans le PLU actuel, la commune indique que parmi les localisations envisagées du projet de résidence autonomie, le propriétaire du terrain choisi a été le seul à accepter les conditions proposées par le porteur du projet, dans les temps impartis pour permettre sa réalisation dans les temps imposés par l'ARS et le Conseil Départemental.**

**S'agissant de la demande de classement en U ou AU des terrains des consorts Martino, la commune répond que ce reclassement ne sera pas possible dans le cadre de cette révision du PLU en raison des impératifs de la loi Climat et résilience et des avis émis par les PPA.**

*Le terrain des consorts Martino étant actuellement en friche, son classement en zone naturelle ne me semble pas relever d'une erreur manifeste d'appréciation. Certes, il remplit les conditions nécessaires pour être urbanisé, mais cela n'est pas suffisant pour qu'il le soit pour la raison invoquée par la commune. En outre, selon la commune, la famille Martino a refusé de vendre ces terrains pour y implanter la résidence autonomie. Si cet ensemble d'un peu plus de 1 hectare a, de par sa situation, vocation à être urbanisé un jour, cela se réalisera dans le cadre d'un aménagement d'ensemble avec une densité de logements imposée, mais en aucun cas, me semble-t-il, pour bâtir seulement une habitation sur chacun des trois terrains appartenant aux consorts Martino.*

### **5.1.2 Contribution de Monsieur Jean Enjalbal**

Monsieur Enjalbal, résidant Allée du château Sud, se plaint des nuisances liées à sa proximité du parc : en 2021 des individus ont pénétré dans son jardin y ont arraché les tomates ; lors du

week-end 2023, la porte de son abri de jardin a été endommagée ; les motos se promènent dans le parc sans être inquiétées ; le parc est souillé par les excréments de chiens non tenus en laisse.

**La commune remercie Monsieur Enjalbal pour sa contribution.**

*Cette contribution ne porte pas sur des objets relevant de la révision du PLU*

### **5.1.3 Contribution de Monsieur et Madame Jean-Yves Even**

Monsieur et Madame EVEN domiciliés 5 Allée du château sud attirent l'attention sur les différents problèmes ou nuisances qui pourraient les affecter, compte tenu de leur localisation et formulent les remarques suivantes:

- les aménagements qui ont été faits sont bien préférables au champ en friche que nous avons avant derrière chez nous ;
- les nuisances observées sont minimales et sont, pour nous, tout à fait acceptables ;
- bien sûr, de temps en temps, nous entendons des enfants qui crient et des gens aux tables qui mettent la musique un peu fort mais nous entendons beaucoup plus les musiques liées aux animations du centre (malgré la distance) ;
- le seul vrai désagrément est de retrouver quelqu'un chez soi qui est passé par-dessus la clôture pour chercher un ballon qui a été envoyé chez nous. Je n'ai surpris quelqu'un qu'une fois mais je sais que d'autres ont franchi la clôture. Des "frisbees" ont également atterri chez nous!

**La commune remercie Monsieur et Madame Even pour leurs commentaires**

*Cette contribution ne porte pas sur des objets relevant de la révision du PLU*

### **5.1.4 Contribution de Monsieur Gilles Vacher**

#### Observation n°1

Monsieur Gilles Vacher, conseiller municipal, indique, d'une part, que les membres du conseil municipal n'ont pas été informés de la réunion de la commission « révision du PLU » du 20 octobre 2022, n'en ont pas reçu de compte-rendu et qu'aucune information n'a été donnée aux membres du conseil municipal sur les travaux de cette commission et, d'autre part, que les centaines de pages du dossier de PLU n'ont été mis à la disposition du conseil municipal que le 4 novembre par mail pour la réunion du conseil municipal du 15 novembre 2022.

**La commune répond de façon très détaillée et convaincante aux critiques de Monsieur Vacher (voire annexé à ce rapport le mémoire en réponse de la commune à mon procès-verbal de synthèse des observations).**

*La réponse de la commune me paraît tout à fait pertinente.*

#### Observation n°2

Le document graphique n'identifie pas le cheminement cyclable entre le centre commercial et la sortie vers Saubens. Comment la municipalité envisage ce chemin cyclable et dans quel

délai souhaite-t-elle le réaliser ? L'emplacement réservé entre la place Montségur et l'allée sud du château servira-t-il à faire une voie mixte piéton/vélo ?

**La commune répond l'emplacement réservé en question vise effectivement à permettre la réalisation d'une voie mixte. S'agissant du tracé de la piste Transgarona, projet porté par le conseil départemental, la commune signale qu'il n'est pas définitif et que l'enquête publique indique un tracé qui suit la rue Lacanal puis passe à travers champ pour rejoindre Saubens.**

*La réponse de la commune me paraît tout à fait pertinente.*

#### Observation n°3

Le classement en «ensemble paysager remarquable à protéger» des parcelles AB11 et 303 paraît arbitraire ; il n'est justifié par aucune donnée ou étude indépendante et peut entraîner des contraintes pour les coupes et abattages d'arbres.

**La commune répond que ce classement vise à préserver d'une part le caractère boisé des parcelles constituant une zone relais de la trame verte et bleue et d'autre part la toulousaine caractéristique de l'habitat traditionnel.**

*Le règlement concernant les terrains classés en «ensemble paysager remarquable à protéger» me paraît ambiguë et ne pas donner d'indications claires quant à ce qui y est autorisé ou pas.*

#### Observation n°4

Monsieur Vacher remarque que le nombre de logements prévus pour les dix prochaines années a varié au cours des trois débats sur le PADD et estime que celui inscrit dans le PADD soumis à l'enquête (350 à 400) ne correspond pas à celui voté lors de l'approbation du PLH (35 logements par an). Il observe que la mairie a refusé de préempter les parcelles AB 0242 et AB 0065 d'une contenance totale de 856 m<sup>2</sup> pour un montant de 200 000 euros et considère que cela est en contradiction avec les objectifs affichés à la page 32 du résumé non technique. Il note que la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers prévue dans le projet de PLU représente une réduction de cette consommation par rapport à la période 2011/2021 très inférieure au taux de 50% indiqué dans la loi Climat et Résilience et propose pour atteindre cet objectif d'intégrer le projet de résidence autonomie dans l'OAP du secteur de Lensemen.

**La commune rappelle que le PADD a évolué pendant la phase de révision du PLU avant arrêt du projet soumis à l'enquête, ce qui a donné lieu à 3 débats successifs sur ce PADD. Elle indique que l'agglomération du Muretain a donné un avis favorable au projet de PLU de Roquettes sans émettre ni remarques ni observations sur le nombre de logements créés, la consommation d'ENAF, la compatibilité du PLU avec le PLH. S'agissant de la suggestion de**

**transférer la résidence autonomie sur le secteur de Lensemen, la commune répond que ce n'est pas envisageable puisque Promologis possède depuis 2019 un permis d'aménager qui a cristallisé ses droits et que les travaux d'aménagement sont en cours. Concernant le stationnement public dans le centre ancien, la commune rappelle qu'elle y a racheté les parcelles 2 et 223 pour créer une poche de stationnement.**

*Sur tous les points évoqués dans cette observation, la réponse de la commune me paraît tout à fait pertinente.*

#### **5.1.5 Contribution de Madame Josiane Prévost et de Monsieur Franck Pribodic**

##### Observation n°1

Ils pensent, s'agissant de l'accès à la zone AUb « Village nord » qu'il serait dommage de détruire l'ancienne grange puisqu'elle possède déjà une entrée assez grande pour laisser passer les poids lourds.

**La commune indique que l'OAP ne prévoit pas la destruction de la grange, mais un passage via la partie ouverte seulement.**

*La proposition faite par ces personnes et reprise par d'autres de déplacer l'entrée au niveau du portail existant en l'élargissant me semble devoir être étudiée.*

##### Observation n°2

Ils demandent les raisons du classement en zone agricole de la parcelle AC 116 jouxtant le garage Olivié qui est dans le PLU actuel en zone ZAC constructible.

**La commune rappelle que dans le PLU actuelle cette parcelle est classée en AU0, donc fermée à l'urbanisation. Elle indique que la réduction de la consommation d'espace ENAF imposée par la loi Climat et Résilience ne permet pas de rendre constructible cette zone A0.**

*Je partage l'avis de la commune sur ce point.*

#### **5.1.6 Contribution de Madame Catherine Patrier**

##### Observation n°1

Concernant les terrains situés Borde Blanche constructibles dans le PLU et destinés à créer une ZAC se prolongeant sur la commune de Pinsaguel et reclassés en zone A dans le projet de PLU, Madame Patrier signale que ces terres sont de faible qualité agricole nécessitant de ce fait pour leur exploitation l'emploi de produits phytosanitaires et d'engrais, ce dont se plaignent les habitants limitrophes. Elle rappelle avoir été sollicitée en 2021 par la Mairie et la société MBV Union pour la construction d'une résidence autonomie et note qu'un autre emplacement a été finalement retenu. Elle souhaite, dans l'intérêt de tous, que ces terrains restent constructibles et donnent lieu à un projet urbain raisonné et note de plus que les parcelles mitoyennes situées sur la commune de Pinsaguel demeurent en zone constructible.

**La commune indique d'une part que la réduction de la consommation d'espace ENAF imposée par la loi Climat et Résilience ne permet pas de rendre constructible cette zone A0 et, d'autre part, qu'elle a privilégié le maintien des terrains proches du bourg avec des projets en cours et le déclassement de ceux plus excentrés comme les 7 ha des terrains de Borde Blanche.**

*Les arguments avancés par la commune me paraissent fondés.*

#### Observation n°2

S'agissant de l'OAP Village Nord, elle estime que le calendrier et, plus encore, les conditions de réalisation (voie d'accès, répartition des logements sur les parcelles,...) rendent de fait impossible sa réalisation. Elle propose soit de rediscuter le projet de l'OAP, soit de la supprimer.

**La commune indique qu'elle souhaite maintenir cette OAP avec la temporalité prévue afin de prévoir un étalement dans le temps de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU compte tenu des autorisations d'urbanisme déjà délivrées notamment sur Lensemen et du projet de résidence autonomie.**

*La commune doit, à mon sens, accepter la proposition de Madame Patrier de rediscuter de la configuration de cette OAP.*

#### **5.1.7 Contribution de Madame Audrey Naudy**

Concernant la hauteur des constructions en zone UA, Madame Naudy souhaite qu'elle soit portée à 6m au lieu de 6.5m et à 6.5m au lieu de 7m en zone inondable. De même, pour la hauteur des constructions implantées en limite séparative, elle souhaite qu'elle soit portée à 3m au lieu de 4m.

Enfin, elle s'interroge sur la notion « d'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées » (page 47 du règlement). Elle demande si, dans le cadre d'un futur projet de lotissement, la voie d'accès desservant les futurs terrains à lotir existe déjà, les largeurs préconisées dans le futur PLU devraient être respectées. A cet égard, elle note qu'il n'y aurait pas de nouvelle voie mais un aménagement de celle déjà existante et demande si cette voie d'accès existante serait alors considérée comme nouvelle du fait de la création du lotissement.

**La commune maintient la hauteur de constructions telle que définie dans le projet de PLU. Elle limitera la hauteur à l'acrotère à 3 mètres au lieu de 4 mètres inscrit dans le projet de PLU. L'article 7 du règlement sera modifié pour concerner toutes les voies existantes et nouvelles afin d'éviter l'émergence de projets en inadéquation avec le dimensionnement des voies existantes.**

*Je prends acte de la réponse de la commune.*

## 5.2 Contributions et observations orales

### 5.2.1 Contribution de Madame Christine Duffaut

#### Observation n°1

S'agissant de l'OAP Village Nord, Madame Duffaut considère que, depuis des années, sa grange située au 39 de la rue Clément Ader et son terrain attenant font l'objet d'un blocage pour toute rénovation ou aménagement, alors qu'elle doit payer les taxes ainsi que les réparations de toiture. Elle souhaite donc que cette OAP soit supprimée et que chacun conformément au PLU puisse réaliser ses propres projets à savoir vendre, construire ou pas et ajoute qu'il en est de même pour le 35 de la rue Clément Ader où son avocat a fait, par courrier à la mairie, des propositions d'aménagements dont le passage par le portail pouvant être élargi sans préjudice d'une destruction de grange à valeur de patrimoine comme au 39 de la rue Clément Ader.

**La commune indique qu'elle souhaite garder cette OAP et sa temporalité dans un souci d'aménagement cohérent qui permette l'urbanisation du cœur d'ilot par la création d'une voie d'accès.**

*La commune devrait, selon moi, étudier la possibilité de modifier l'accès à cette zone comme le demandent plusieurs personnes.*

#### Observation n°2

Elle note que son terrain situé à l'extrémité de la rue des Chartreux serait classé en zone agricole dans le projet de PLU alors qu'il est entouré de terrains bâtis et qu'il est en limite de la commune de Pinsaguel où des projets de constructions existent. Elle regrette que ces changements de destination n'aient fait l'objet d'aucune discussion et souhaite donc que dans l'intérêt général il y ait des échanges constructifs pour que chacun puisse faire évoluer ses projets.

**La commune indique d'une part que la réduction de la consommation d'espace ENAF imposée par la loi Climat et Résilience ne permet pas de rendre constructible cette zone A0 et, d'autre part, qu'elle a privilégié le maintien des terrains proches du bourg avec des projets en cours et le déclassement de ceux plus excentrés comme les 7 ha des terrains de Borde Blanche.**

*Les arguments avancés par la commune me paraissent fondés.*

### 5.2.2 Contribution de Monsieur et Madame Maalaoui

Monsieur et Madame Maalaoui souhaitent avoir des précisions sur l'implication du classement en «ensemble paysager remarquable à protéger» des parcelles AB11 et 303.

**La commune répond que ce classement vise à préserver d'une part le caractère boisé des parcelles constituant une zone relais de la trame verte et bleue et d'autre part la toulousaine caractéristique de l'habitat traditionnel.**

*La commune n'apporte pas réellement de réponses à la question posée par Monsieur et Madame Maalaoui. Or le règlement concernant les terrains classés en «ensemble paysager remarquable à protéger» me paraît ambiguë et ne pas donner d'indications claires quant à ce qui y est autorisé ou pas.*

### **5.2.3 Contribution de Monsieur Barranco**

#### **Observation n°1**

Monsieur Barranco réside allées du château sud. Il se plaint du bruit généré par les jeux d'enfant dans la zone Ne et de celui émanant des jeunes qui s'installent sur le banc situé en bordure des habitations. Il considère que ces nuisances entraînent une baisse de valeur de sa maison. Il propose de déplacer ce banc de l'autre côté du terrain et les jeux d'enfant à proximité du terrain de pétanque.

**La commune répond que ces déplacements de mobilier urbain demandés ne sont pas prévus.**

*Je prends note de la réponse de la commune à cette contribution qui cependant ne porte pas sur des objets relevant de la révision du PLU*

#### **Observation n°2**

Il demande que la hauteur autorisée des murs de clôture de plein pied donnant sur les allées du château sud soit portée à au moins 1.80 m pour se protéger de la vue des voisins.

**La commune répond que dans un souci de qualité paysagère des espaces, il n'est pas envisagé de porter la hauteur des murs de clôture à 1,80 m.**

*Je partage totalement le point de vue de la commune.*

### **5.2.4 Contribution de Madame Jeanine Bouzigues et Monsieur Jérôme Denerf**

Monsieur Denerf exploite en maraichage le terrain appartenant à Madame Bouzigues classé en AUc et qui fait l'objet de l'OAP La Canal. Monsieur Denerf indique qu'il exploite ces terres sous le régime d'un commodat de 5 ans signé en début d'année, que son exploitation est rentable, qu'il est désormais affilié à la MSA en tant qu'exploitant, qu'il a déposé une demande pour obtenir la DJA et rempli un dossier pour avoir droit aux aides européennes.

Madame Bouzigues indique, de son côté, qu'elle ignore si après 2028 elle aura ou non le désir de vendre son terrain pour la réalisation de l'OAP.

La visibilité limitée à 5 ans de la jouissance du terrain restreint les projets de Monsieur Denerf comme par exemple d'y planter des arbres fruitiers. Il serait donc disposer à déménager à

terme son exploitation s'il trouvait sur la commune un terrain d'environ un hectare pour développer davantage son activité et pouvoir le cas échéant embaucher un salarié.

**La commune répond qu'elle souhaite bien sûr accompagner Monsieur Denerf au cas où il devrait déménager. Elle ajoute que dans tous les cas, le PLU n'impose pas la réalisation d'aménagement et de constructions sur le terrain.**

*Le PLU n'impose effectivement pas la réalisation d'aménagement et de constructions sur le terrain, mais l'autorise à partir de 2028, ce qui est de nature à remettre en cause l'existence même de l'exploitation maraichère de Monsieur Denerf s'il ne trouve pas un autre terrain sur la commune pour l'y transférer.*

## **CONCLUSIONS ET AVIS**

## 1 Conclusions

Située à une quinzaine de kilomètres au sud de Toulouse, bordée à l'ouest par la Garonne, Roquettes s'étend sur une superficie de 336 hectares dont plus des deux tiers sont urbanisés et comptait 4197 habitants en 2020. En bordure de la zone urbaine se trouvent des sites naturels remarquables avec à l'ouest la vallée de la Garonne et sa ripisylve classée au sein du réseau Natura 2000 et inscrite à l'inventaire des Zones d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique.

La commune est membre de la communauté d'agglomération du Muretain Agglo qui a approuvé son PLUH en septembre 2021 et elle est couverte par le SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine.

### 1.1 Le projet

Par rapport au PLU existant cette révision du PLU n'apporte de changements fondamentaux. Pour l'essentiel, elle se traduit par un ralentissement du rythme prévu de la croissance démographique, une modification des OAP, un redécoupage des zones urbaines dans le règlement graphique et quelques adaptations du règlement écrit.

#### 1.1.1 Le PADD

Le PADD est structuré autour de deux axes : « Maintenir la qualité du cadre de vie » et « Proposer un modèle de développement raisonné ». Le premier de ces axes est décliné en six objectifs principaux : « Préserver les espaces naturels caractéristiques de la commune », « Garantir le maintien, voire le développement des espaces récréatifs », « Préserver le village ancien et les éléments bâtis remarquables », « Améliorer le fonctionnement urbain en matière de mobilités », « Intégrer la thématique climat-énergie dans les réflexions d'aménagement » et « prendre en compte les risques dans les choix de développement ». Le second axe est également décliné en 6 objectifs : « Maintenir la croissance démographique et proposer des formes urbaines plus adaptées », « Poursuivre la diversification de l'offre de logements », « Equilibrer le développement en cohérence avec la taille de la commune et son niveau d'équipement », « Redynamiser l'offre commerciale de proximité », « Assurer la pérennité des activités existantes » et « Affirmer la vocation agricole des secteurs à enjeux ». Les principales évolutions par rapport au PADD du PLU actuel sont la modération du rythme de croissance démographique (atteindre 5000 habitants en 2032 au lieu de 2030) et un report de 2025 à 2026 de l'atteinte de l'objectif de 20% de logements sociaux. Pour le reste, le PADD reprend, sous des vocables parfois différents, les orientations inscrites dans le PADD du PLU actuel.

### 1.1.2 Les OAP



Figure 5- Schéma d'aménagement du secteur Lensemen

L'OAP du secteur de Lensemen, déjà créée dans le PLU actuel avec une prévision de 132 logements, s'étend sur 3,7 hectares, elle a fait l'objet d'un permis d'aménager récemment modifié pour réduire le nombre de logements prévus de 132 à 116 dont 46 logements sociaux locatifs et 14 en accession à la propriété. L'aménagement de la zone commence actuellement.

L'OAP Borde Grosse couvre environ 1,25 hectare. Elle est destinée à recevoir d'une part une résidence autonomie de 70 places d'hébergement, projet validé par l'ARS et le département et considéré comme des logements sociaux de type PLS et d'autre part 16 logements. Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du PLU

Dans le PLU actuel une OAP « Borde Grosse » occupe les parcelles limitrophe au Nord.



OAP Borde Grosse dans le PLU actuel, terrain classé en AU et reclassé en N dans le projet de PLU

OAP Borde Grosse dans le projet de PLU, terrain reclassé en AUa et classé en AU0 dans PLU actuel

Elle couvre 1,45 hectare et environ 15 logements individuels y sont prévus. Dans le projet de PLU ces parcelles sont reclassées en N. Bien qu'ayant la même domination que l'OAP actuelle, celle du projet porte donc sur un programme d'urbanisation radicalement différent.



L'OAP la Canal couvre environ un demi-hectare. Le terrain inséré dans le tissu urbain est aujourd'hui occupé par une exploitation maraîchère. 9 à 10 logements y sont prévus se répartissant en maisons individuelles et logements collectifs ou groupés. Le règlement y impose au moins 20% de logements sociaux. La partie la plus orientale de cet îlot est classée dans le PPRI en zone à aléa moyen ou faible pour laquelle le règlement est peu contraignant pour les constructions. Dans le PLU actuel, cette zone est classée en UB et couverte par un emplacement réservé y imposant 20

logements sociaux. Ce secteur pourra être ouvert à l'urbanisation à partir de 2028.

Ces 3 OAP représentent une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers de 5,45 hectares soit une réduction de seulement 23% par rapport à la consommation au cours de la période 2011/2021 estimée à 7,12 hectares dans le rapport de présentation. Mais, le projet de PLU respecte les pixels définissant les extensions autorisées attribués à la commune. L'OAP de Lensemen consomme un de ces pixels et celle de Borde-Grosse un autre-demi pixel. De plus, le pixel correspondant au projet abandonné de ZAC dans le secteur de Borde Blanche a été reversé en zone agricole.



L'OAP du « Village Nord », couvre environ un hectare. 20 logements environ y sont prévus répartis entre bâti collectif, bâti individuel groupé et maisons individuelles. Son ouverture à l'urbanisation est prévue à partir de 2008, mais un de trois propriétaires des terrains concernés est opposé à la réalisation de cette OAP dans la configuration prévue. Dans le PLU actuel une OAP couvre aussi ce secteur mais s'étend sur un demi-hectare de plus

avec un accès sur la rue Clément Ader différent de celui prévu dans l'OAP du projet.



Le terrain de l'OAP Rue Clément Ader situé au centre du village ancien, en bordure de la rue Clément Ader, prévoit d'accoler à un bâtiment existant identifié comme élément du patrimoine bâti à protéger, un ensemble collectif de 8 à 9 logements. Le terrain couvre 0,48 hectare dont la plus grande partie est occupée par un parc que l'OAP prévoit de protéger. Cet îlot est inclus dans la zone UA du projet de PLU dont le règlement impose au moins 20% de logements locatifs.

### 1.1.3 Le règlement graphique

Les zones U à vocation principale d'habitat sont divisées en 4 sous-zones en fonction de leurs caractéristiques architecturales. La zone UA correspond au village ancien, la zone UB aux secteurs d'habitat dense mêlant petits collectifs et maisons mitoyennes, la zone UC à l'habitat pavillonnaire au sein de laquelle est distinguée sous-zone UCa caractérisée par de plus grands terrains, la zone UD à un tissu urbain lâche avec des constructions implantées sur de très grandes parcelles intégrées au sein d'espaces boisés protégés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

La zone UE correspond aux équipements collectifs et la zone UX à une petite zone d'activité s'étendant sur un hectare et accueillant 4 entreprises fournissant une trentaine d'emplois.

Au sein de la zone N, trois sous-zones sont identifiées : Nce correspondant à des secteurs représentant un enjeu important en matière de continuité écologique et de biodiversité ; Ne correspondant à des secteurs accueillant des aires de jeux, des espaces de loisirs et des parcours sportifs ; Nj correspondant à des jardins partagés.

Huit emplacements réservés sont créés de dimension très modeste ayant pour objet des aménagements paysagers et de liaisons douces et la création d'un parking.

### 1.1.4 Le règlement écrit

Dans les zones U à vocations principales d'habitat (UA, UB, UC, UD et AU) sont autorisées : les destinations « habitation » ; les destinations « commerce et activité de services » à l'exclusion du commerce de gros, de la restauration dans les zones UC et UD et du cinéma seulement autorisé en UA ; les destinations « équipements d'intérêt collectif et de services publics » et les bureaux. Le règlement permet ainsi une large mixité fonctionnelle. En termes de mixité sociale, le règlement impose dans toutes ces zones, à l'exception de la zone UD, pour toute

opération de construction ou aménagement de 10 logements ou plus d'en consacrer au moins 20% à des logements sociaux.

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée dans la zone UA, limitée à 40% du terrain d'assiette du projet en zone UB, à 30% en zones UC, 20% dans le secteur UCa et 15% dans le secteur UD, 50% dans le secteur de l'OAP « Borde Grosse », 40% dans celui de l'OAP « Village Nord » et 30% dans celui de l'OAP La Canal. Ces règles ne me semblent pas en pratique limiter fortement les possibilités de densification dans ces zones. En revanche, dans toutes ces zones la hauteur des constructions est limitée à 6,5 mètres sous sablière ou à l'acrotère, ce qui revient à interdire les constructions en R+2 pourtant présentes dans la zone UB et y empêcher pratiquement toute densification.

### **1.1.5 Adéquation du projet aux motivations de la délibération prescrivant la révision du PLU.**

Par délibération en date du 18 mars la commune a prescrit la 2° révision de son PLU sur la base de 12 objectifs :

1. Tenir compte des évolutions législatives et réglementaires introduites dans le code de l'urbanisme notamment par les lois ALUR et ELAN. *Le règlement et le rapport de présentation en tiennent compte.*
2. Intégrer les évolutions du PPRN en cours de révision. *Le règlement aux articles 6 et 7 des dispositions générales stipule que dans les secteurs concernés par le PPRI et le PPRN les occupations et utilisations du sol sont autorisées sous réserve de respecter les dispositions du PPRI et du PPRN annexés au projet de PLU.*
3. Assurer la compatibilité du PLU avec le SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine. *Cette compatibilité est assurée. Le projet de PLU consomme un pixel et un demi-pixel attribués dans le SCOT à la commune et reverse en zone agricole le pixel correspondant au projet abandonné de ZAC sur le secteur de Borde Blanche. La densité de logement sur les zones d'habitat est d'environ 13 logements en l'hectare conforme à la densité prescrite par le SCOT pour les communes à développement mesuré, catégorie dont relève Roquettes. Le projet respecte aussi la trame verte et bleue et ne consomme aucune des surfaces agricoles identifiées dans les SCOT Comme « espaces agricoles protégés ».*
4. Réexaminer les objectifs d'accueil de d'habitants et de développement du PADD, notamment l'objectif de + 1000 habitants à l'horizon 2025. *Compte tenu des projets sur les zones de Lensemen et de Borde Grosse, des autorisations d'urbanisme accordées, on peut estimer à moins de 500 le nombre d'habitants supplémentaires en 2025 par rapport à 2021.*
5. Poursuivre la diversification de logement en adéquation avec les orientations du PLH. *Le projet de PLU prévoit une augmentation du nombre des logements sociaux et d'atteindre en 2026 le taux de 20% sur l'ensemble des logements de la commune.*
6. Fixer de nouvelles perspectives de développement de la commune en cohérence avec son statut de commune à développement mesuré

figurant dans le SCOT. *Le projet de PLU prévoit un ralentissement du rythme de croissance démographique, mais le taux, sans doute optimiste de 1,5% est supérieur à celui prévu dans la révision du SCOT pour les communes au développement mesuré (seulement 0,64%).*

7. Définir une stratégie en matière de mobilité en favorisant les mobilités douces et en adaptant les infrastructures et le stationnement aux besoins futurs de la commune. *Le projet de PLU prévoit des emplacements réservés de faible ampleur pour les mobilités douces et le stationnement.*
8. Prendre en compte les évolutions de la stratégie du Muretain Agglo et la non réalisation de la ZAC Borde Blanche prévue au PLU de 2013. *Les terrains initialement prévus pour cette ZAC sont reclassés en zone agricole dans le projet de PLU.*
9. Maintenir la qualité du cadre de vie de Roquettes en garantissant le maintien d'espaces naturels et récréatifs dans le bourg. *Les espaces naturels existants sont préservés dans le projet de PLU.*
10. Préserver les espaces agricoles à plus fort enjeux. *Ces espaces agricoles à plus fort enjeux sont préservés dans le projet de PLU.*
11. Valoriser le bourg ancien et préserver son bâti traditionnel en encadrant notamment le renouvellement urbain. *Le règlement de la zone UA correspondant au bourg ancien en fixant une règle d'alignement des constructions sur la rue Clément Ader et en y limitant la hauteur des constructions à 6,5 mètres contribue à préserver le bâti traditionnel du bourg ancien.*
12. Préserver la Garonne et ses abords ainsi que les boisements situés dans ou en périphérie de l'agglomération. *Les abords de la Garonne et les boisements situés dans l'agglomération et en périphérie sont préservés dans le projet de PLU.*

*Au total, le projet de PLU paraît bien en adéquation avec les motivations de la délibération prescrivant la révision du PLU.*

## 1.2 Le déroulement de l'enquête

Le 21 avril 2023, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête s'est déroulée du 12 juin 2023 à 9 heures au 13 juillet 2023 à 12 heures. J'ai tenu quatre permanences : le lundi 12 juin 2023 de 9 h à 12h ; le samedi 24 juin 2023 de 9 h à 12 h ; le mercredi 5 juillet 2023 de 14 h à 17 h 30 et le jeudi 13 juillet 2023 de 9h à 12h.

Le dossier soumis à l'enquête était complet, les documents le constituant clairement rédigés, même si le rapport de présentation présentait quelques coquilles.

Au cours de l'enquête, 13 personnes ont été reçues en permanence, 7 contributions écrites portant sur 12 observations ont été recueillies ainsi que 4 contributions orales portant sur 6 observations, soit, au total, 18 observations.

L'avis d'ouverture de l'enquête publique a été publié dans la Dépêche du Midi le 25 mai 2023 et le 13 juin 2023 et dans la Gazette du Midi le 24 mai 2023 et le 12 juin 2023. Il a été affiché en 6 endroits de la commune et publié avec le dossier sur le site internet de la Marie de Roquettes. Le dossier de l'enquête était également consultable sur un ordinateur à la mairie de Roquettes. Toutefois cet avis, rédigé comme reporté dans le tableau ci-dessous, n'indiquait pas clairement que l'enquête était ouverte du lundi 12 juin à 9 heures au jeudi 13 juillet à 12 heures.

L'enquête se déroulera à la mairie (6 rue Clément Ader, 31120 ROQUETTES), où le dossier pourra être consulté au format papier ou sur un poste informatique, du lundi 12 juin 2023 au jeudi 13 juillet 2023, de 9h à 12h et de 14h à 17h30 du mardi au jeudi, le vendredi de 9h à 12h et de 14h à 16h, et le samedi de 9h à 12h; le dossier pourra également être consulté sur le site internet de la commune [www.roquettes.fr](http://www.roquettes.fr).

De plus Il n'indiquait pas que les observations pouvaient être déposées également sur un registre dématérialisé, ni l'existence d'un rapport sur les incidences environnementales, d'une étude d'impact ni ne faisait état de l'existence de l'avis de l'autorité environnementale. Toutefois l'information affichée sur les panneaux lumineux de la commune et les 2 articles parus l'un dans le bulletin Info'Roquettes de juin 2023 et l'autre dans le magazine communal « Roquettes au fil de l'eau » indiquaient clairement les dates et heures de début et de fin de l'enquête. Pour cette raison, ces irrégularités, pour regrettables qu'elles soient, ne me semblent pas avoir été de nature à nuire à l'information du public.

L'enquête s'est achevée le 13 Juillet 2023 à 12 heures. J'ai aussitôt clos le registre papier et le registre dématérialisé l'a été dans le courant de l'après-midi. Une contribution y avait été déposée à 12h09, soit après la clôture de l'enquête. J'ai demandé qu'elle soit retirée. Elle émanait de Madame Christine Duffaut et n'apportait aucun élément nouveau par rapport à ce qu'elle m'avait déclaré lors de notre rencontre le 5 juillet. J'ai remis en mains propres à Monsieur le Maire le 17 juillet mon procès-verbal de synthèse des observations accompagné d'un certain nombre de questions pour lesquelles je lui demandais de me fournir des réponses écrites.

Le 25 juillet, la commune m'a transmis le mémoire en réponse à mon procès-verbal de synthèse des observations et aux questions que j'avais posées.

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions, la salle mise à ma disposition pour recevoir le public était parfaitement adaptée. Enfin je tiens à remercier particulièrement

Madame Céline Businello-Balat, la responsable du service urbanisme de la commune, et Monsieur Nicolas Tourrenne, le directeur général des services, pour l'aide qu'ils m'ont apportée au cours de l'enquête et pour la diligence avec laquelle ils ont répondu à toutes mes requêtes.

## **1.2 L'avis des PPA et de la MRAE**

### **1.2.1 L'avis de la DDT**

La DDT donne un avis favorable au projet sous réserve de le modifier sur trois points :

- Inciter à la densification notamment en zone UB de manière à permettre le R+2 et proposer des OAP qualitatives alliant des formes urbaines plus denses (à minima 20 logements à l'hectare) et la qualité du cadre de vie.
- Préciser la typologie sociale des logements locatifs sociaux dans les projets résidentiels des OAP et augmenter la part de logements très sociaux de type PLAI.
- Approfondir la traduction réglementaire des enjeux agricoles et environnementaux en complétant le diagnostic agricole, proscrivant le développement urbain en zone AUc si l'exploitation maraîchère est viable et de caractère professionnelle, protégeant mieux les corridors à forts enjeux écologiques par l'usage de l'EBC au lieu de la protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, interdisant les constructions en zone Nj et Ne et proposant une OAP Trame Verte et Bleue.

Par ailleurs, la DDT estime surévaluée la croissance démographique projetée au rythme de 1.6% l'an et note que la réduction projetée de la consommation d'espace naturel agricole et forestier par rapport à la période 2011/2021 n'est que de l'ordre de 20%.

### **1.2.2 Avis du syndicat en charge du SCOT**

Le syndicat en charge du SCOT estime la croissance démographique projetée de 1.5% l'an trop élevée. Il rappelle que la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers pour la période 2021/2031 devra s'inscrire dans les limites que fixera la révision du SCOT. Il juge la densité dans le secteur de Lensemén (30 à 34 logements à l'hectare) très supérieure à la densité recommandée (autour de 15 logements à l'hectare) dans les territoires à développement mesuré. Enfin, il souligne que les dispositions réglementaires de la zone Ne de La Canal qui autorisent des constructions ne sont pas compatibles avec le caractère naturel protégé de cette zone dans le SCOT.

### **1.2.3 Avis de la Chambre d'Agriculture**

La chambre d'agriculture demande d'étoffer le diagnostic agricole, notamment en renseignant les réseaux d'irrigation.

Elle demande de viser une densité minimale de 20 logements à l'hectare et en prenant en compte les possibilités de renouvellement, que le nombre de logements prévu en intensification soit au moins égale à celui prévu en extension et de réduire de 50% la

consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers par rapport à la consommation de la période 2011/2021.

S'agissant des OAP, la chambre d'agriculture demande de déplacer la zone AU de la Grande Borde sur les parcelles adjacentes classées en zone N et d'en réduire l'emprise et de supprimer l'OAP de La Canal et d'en reclasser les terrains en zone A

La chambre d'agriculture demande enfin de reclasser en zone A les terrains cultivés au sud-ouest classés en N dans le projet de PLU, de supprimer le STECAL Ne et de restreindre l'emprise du STECAL Nj aux terrains des jardins existants, de supprimer les emplacements réservés n°2 et n°4, de limiter en zone A l'extension des logements à 30% et l'emprise au sol des annexes à 50m<sup>2</sup>.

En conclusion la chambre dit ne pas pouvoir donner d'avis favorable au projet de PLU.

#### **1.2.4 Avis de Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.**

Avis favorable sur l'économie générale du projet de PLU sous réserve :

- de classer en zone A (et non en N), le secteur situé entre la zone AUa (Borde Grosse) et la zone U afin de favoriser le maintien d'une activité d'agriculture urbaine existante sur la commune ;
- d'accompagner le déménagement de l'agriculteur en place actuellement sur le secteur La Canal (zone AUc) avant l'urbanisation de celle-ci ;
- d'engager une réflexion sur le zonage des ripisylves, des haies et des espaces boisés en EBC, plus protecteur que l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Elle donne un avis défavorable sur le projet de STECAL Ne et un avis favorable sur le projet de STECAL Nj sous réserve de resserrer le sous-secteur au plus près du projet.

Elle donne un avis défavorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zones A et N en précisant que la surface de plancher de l'extension doit être au maximum de 30%, la surface maximale de plancher totale (existant + extension) doit être de 200 m<sup>2</sup>, la surface maximale de plancher totale des annexes doit être de 50 m<sup>2</sup> et l'emprise maximale au sol totale des annexes doit être de 50 m<sup>2</sup>.

#### **1.2.5 Avis de la MRAE**

Elle recommande de :

- justifier le maintien du secteur à urbaniser Borde Grosse ou à défaut de reclasser ce secteur en zone agricole ;
- de réaliser une étude des impacts indirects des occupations futures des parcelles limitrophes de la ripisylve de la Garonne ;
- de rajouter une OAP thématique TVB rendue obligatoire par l'article L.151- 6-2 du code de l'urbanisme ;

- de présenter les enjeux et les analyses des impacts paysagers des secteurs de projets par des analyses de co-visibilités.

Concernant la production d'énergie renouvelable, la MRAe considère que les mesures évoquées ne sont ni suffisamment précises ni suffisamment prescriptives dans l'OAP ou le règlement écrit.

La MRAe relève également que dans les secteurs A et N sont de fait notamment permis les projets industriels du type « parcs photovoltaïques » et demande de déterminer si l'ensemble de ces secteurs sont effectivement aptes à accueillir de telles installations sans incidence pour l'environnement et d'encadrer leur installation.

#### **1.2.6 Avis de la Chambre des métiers et de l'artisanat, de TISSEO, du Muretain-Agglo du Conseil Départemental de la Haute-Garonne et de la Chambre de Commerce et d'Industrie**

Toutes ces PPA ont donné un avis favorable au projet.

### **1.3 Les observations du public**

Trois des dix-huit observations recueillies concernent la zone de loisir riveraine des habitations de la rue Château de Midi. Deux d'entre elles se plaignent des incivilités commises et de la gêne occasionnée par les utilisateurs des installations de cette zone. Une troisième, au contraire, estime que l'équipement de ce secteur a amélioré la situation.

Trois autres observations concernent l'OAP « Village Nord ». Toutes critiquent la localisation de l'accès à la zone et proposent la même solution de substitution. L'une elle demande la suppression de cette OAP, une autre propose de discuter des conditions de sa réalisation (voie d'accès, répartition des logements sur les parcelles) ou sinon de la supprimer.

Trois autres observations émanant des mêmes personnes se plaignent du classement en zone agricole des terrains du secteur de Borde Blanche initialement destinés à accueillir une ZAC dont le projet est aujourd'hui abandonné et demandent leur reclassement en zone constructible.

Une observation concernant le secteur de Borde Grosse estime le reclassement projeté en zone N des terrains classées en AU dans le PLU actuel infondé et demande le maintien en zone constructible de ces terrains

Une observation concernant le secteur de l'OAP La Canal justifie du caractère professionnel de l'activité de maraichage qui y est implantée.

Deux observations s'interrogent sur le bienfondé et les conséquences du classement « en ensemble paysager remarquable à protéger » des parcelles AB11 et AB303.

Une observation concernant les hauteurs des constructions en zone UA souhaite qu'elles soient portées à 6m au lieu de 6.5m et à 6.5m au lieu de 7m en zone inondable et que la hauteur de celles implantées en limite séparative soit portée à 3m au lieu de 4m.

Une observation concernant les habitations de l'allée du château sud demande que la hauteur autorisée des murs de clôture de plein pied soit portée au moins à 1,80 mètre.

Une observation critique les modalités de information fournie aux conseillers municipaux pendant l'élaboration du PLU.

Une observation s'interroge sur la réalisation de la voie cyclable entre le centre commercial de Roquettes et la commune de Saubens.

Une observation note que la réduction prévue de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport 2011/2021 est très inférieure au taux de 50% et propose pour atteindre cet objectif d'intégrer le projet de résidence autonome dans l'OAP du secteur de Lensemen.

## 2 Avis

- 1- Les dispositions législatives et réglementaires régissant l'enquête publiques ont été pour l'essentiel respectées. Les irrégularités relevées plus haut dans l'avis d'enquête ne me semblent pas avoir été de nature à nuire à l'information du public. D'ailleurs tous les propriétaires de terrains classés en zone constructible dans le PLU actuel et reclassés en zone agricole ou naturelle dans le projet de PLU se sont manifestés au cours de l'enquête.
- 2- Le projet de PLU est compatible avec le PLH du Muretain Agglo puisqu'il vise à atteindre 20% de logements sociaux sur l'ensemble de la commune à l'horizon 2026 et se donne les moyens de réaliser cette ambition par les prescriptions du règlement et des OAP.
- 3- Même si le syndicat en charge du SCOT juge la densité dans le secteur de Lensemen (30 à 34 logements à l'hectare) très supérieure à la densité recommandée (autour de 15 logements à l'hectare) dans les territoires à développement mesuré, le projet de PLU me paraît compatible avec les prescriptions du SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine pour trois raisons.
  - D'une part, le nombre prévu de nouveaux logements dans le projet de PLU conduit à un nombre moyen d'environ 13 logements à l'hectare dans l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser.
  - D'autre part, selon une jurisprudence constante, « pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec un schéma de cohérence territoriale, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du

territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier ». En application de ce principe, Le tribunal administratif de Toulouse a très récemment débouté des plaignants qui demandaient d'annuler la délibération du Conseil Municipal de Roquettes du 19 décembre 2019 approuvant la modification n°3 du PLU au motif notamment qu'elle pouvait permettre la réalisation de projets d'une densité de 35 à 40 logements à l'hectare alors que le SCOT préconise, dans les zones dites de « développement mesuré » dont Roquettes relève, une densité de 10 à 15 logement à l'hectare. Il a jugé que cet écart entre les possibilités offertes par le PLU modifié en termes de densité des constructions et la préconisation du SCOT, « d'ailleurs tempéré par la circonstance que la commune entend par ce moyen accélérer l'urbanisation de ce secteur pour rattraper son retard en matière de logements sociaux conformément à la préconisation n° 60 du document d'orientation et d'objectif du schéma de cohérence territoriale, n'est pas de nature, eu égard à la superficie limitée du secteur qui est de 4 hectares environ, à contrarier les objectifs de densité que préconise ce document à l'échelle du territoire couvert par ce schéma, qui est de l'ordre de 1 200 km<sup>2</sup> ».

- Le projet respecte les autres préconisations du SCOT, qu'il s'agisse en particulier de la localisation et des surfaces des extensions de l'urbanisation, de la préservation des espaces agricoles protégés ou encore de la déclinaison au niveau communal de la trame verte et bleue.
- 4- Même si la réduction de la consommation d'espaces agricoles naturelles induites par le projet de PLU n'est que de 20% par rapport à celle estimée de la période 2011/2021, le projet ne me paraît pas aller à l'encontre des dispositions en ce domaine de la loi Climat et Résilience. Pour plusieurs raisons
- Tout d'abord, décliner mécaniquement la norme de 50% au niveau communal me semble totalement inapproprié. Cela aurait pour effet de favoriser les communes qui ont beaucoup consommé d'espace sans guère se soucier de densifier et de pénaliser à l'inverse celles qui, comme Roquettes, ont consommé peu de terres car l'extension de l'urbanisation s'est accompagnée de règles imposant une forte densité des constructions. De plus quand un espace agricole est utilisé pour y construire un équipement d'utilité communautaire, comme c'est le cas à Roquettes avec le projet de résidence autonomie, la consommation d'ENAF en résultant devrait à mon sens, être répartie entre toutes les communes bénéficiant de cet équipement. Pour ces raisons, j'estime que c'est au moins niveau intercommunal que doit être apprécié l'effort de réduction de la consommation d'ENAF.

- De plus, le permis d'aménager de la zone de Lensemen ayant été délivré avant 2021, le projet de PLU n'entraîne que la consommation de moins de 2 hectares supplémentaires dont l'essentiel correspond à l'OAP de Borde Grosse (1,25 hectares) pour la construction d'une résidence autonomie couvrant un besoin intercommunal. Or dans sa circulaire du 7 janvier 2022 adressée aux Préfets, le Premier Ministre précise notamment que l'objectif de réduction de la consommation d'espaces et l'atteinte de l'objectif du «Zéro artificialisation nette» en 2050, ne signifient en aucun cas l'arrêt des projets d'aménagement ou de construction. Ils (*les enjeux de limitation de la consommation d'espaces et de l'artificialisation*) permettent au contraire de moduler le rythme d'artificialisation des sols en tenant compte des besoins et des enjeux locaux et ainsi de poursuivre les projets qui y répondent.
  - Enfin, le portail de l'artificialisation des sols du Ministère de la Transition Ecologique fournit pour chaque commune une mesure de la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers (ENAF) au cours de la période 2011/2021. Pour la commune de Roquettes cette consommation est évaluée à 17 hectares, soit nettement plus que les 7,12 hectares retenus par le bureau d'études. Cette mesure dépend donc fortement de la méthodologie retenue pour la calculer et il en va donc de même pour apprécier l'effort de réduction de la consommation d'ENAF dans le projet de PLU. J'ai consulté le bureau d'études et le Directeur Régional Occitanie du CEREMA pour comprendre les raisons de cette différence. Tous deux m'ont indiqué que le plus souvent la méthode OCS-GE utilisée par le bureau d'études sous-estime les consommations d'espaces agricoles naturels et forestiers par rapport à la méthode utilisée dans le portail de l'artificialisation des sols. Par exemple, la première, contrairement à la seconde, considère que le comblement d'une dent creuse au sein de la tâche urbaine ne correspond pas à une consommation d'ENAF.
- 5- Le projet tant par les OAP que par le règlement, contribue à une densification du bâti.
  - 6- De même, le projet prévoit une augmentation des logements sociaux.
  - 7- Le projet préserve la totalité des espaces naturels et boisés de la commune.
  - 8- Les équipements publics et les services de santé dont dispose la commune lui permettent d'accueillir 700 à 750 habitants supplémentaires à l'horizon 2032, prévision de croissance démographique d'ailleurs sans doute optimiste car reposant sur l'hypothèse, pour le moins hardie, d'une absence totale de rétention foncière.
  - 9- Les bâtiments remarquables sont protégés.
  - 10- Le règlement des zones U et AU y permet une mixité fonctionnelle.

L'ensemble de ces considérations serait de nature à justifier de ma part un avis favorable sur ce projet de révision du PLU.

Cependant, il présente aussi à mes yeux des insuffisances qu'il convient de corriger.

E23000057

- 1- Une OAP Trame verte et bleue devra être élaborée pour se conformer à l'article L156-2 du code de l'urbanisme.
- 2- La protection de la pérennité de l'exploitation de maraichage installée sur la zone de La Canal est, à mes yeux, insuffisante et doit être renforcée.
- 3- L'interdiction de construction en R+2 dans la zone UB doit, selon moi, être levée car elle bloque toute évolution dans ces secteurs entièrement construits et où déjà existent des immeubles en R+2.
- 4- Les OAP sont trop sommaires.
- 5- Parmi les logements locatifs sociaux un certain pourcentage de logements très sociaux de type PLAI doit être prévu.

**C'est pourquoi, je donne un avis favorable à ce projet sous condition que soient levées les réserves listées ci-dessous.**

## Réserves

### Réserve 1

**Une OAP Trame verte et bleue devra être élaborée pour se conformer à l'article L156-2 du code de l'urbanisme.**

### Réserve 2

**Le règlement de la zone UB doit être modifié pour y permettre les constructions en R+2**

### Réserve 3

**Le caractère professionnel de l'exploitation occupant les terrains de l'OAP La Canal ne faisant pour moi aucun doute, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur doit être conditionnée au déménagement préalable de cette exploitation sur un autre terrain de la commune. A cet égard, une solution pourrait être son transfert sur la partie de la zone Nj non occupée par les jardins partagés. Elle couvre environ 0,6 hectares. Elle est située en zone rouge du PPRI où sont autorisées les serres tunnels et les serres à structure démontable.**

### Réserve 4

**Pour garantir la possibilité d'un transfert éventuel de l'exploitation maraichère sur la zone Nj celle-ci ne doit pas être limitée au périmètre des jardins partagés existants comme s'y est engagée la commune en réponse aux remarques de certaines PPA. Le projet de PLU soumis à la présente enquête ne doit donc pas être modifié sur ce point.**

### Réserve 5

**L'OAP de la Canal doit être complétée pour y faire figurer au moins le positionnement des voies internes. De même l'OAP de Lensemen doit être complétée en y reprenant les indications du permis d'aménager**

## Réserve 6

**Les OAP de Lensemen et/ou de Borde Grosse doivent prévoir un pourcentage minimal de logement locatifs sociaux de type PLAI.**

Par ailleurs, différentes mesures pourraient être adoptées pour une meilleure information du public et pour compléter le projet ou en faciliter la mise en œuvre. C'est l'objet des recommandations suivantes

## Recommandations

### Recommandation 1

Compte tenu de leur superficie les terrains de la zone UD pourraient faire aisément l'objet de divisions parcellaires pour y construire de nouvelles habitations, mais ne sont pas repérés comme telles sur la carte de la page 101 du document « justification du projet ». Le règlement me semble en pratique permettre la construction d'au moins une nouvelle maison d'habitation sur chacune de ces parcelles, la rédaction de l'article UD 5.2 me semble pouvoir donner lieu à des interprétations divergentes et de nature à fragiliser juridiquement les décisions concernant les autorisations d'urbanisme qu'il s'agisse d'un accord ou d'un refus. Si la commune ne souhaite pas de nouvelles habitations dans cette zone, elle devrait modifier le règlement et n'y autoriser que les extensions et les annexes des constructions existantes.

### Recommandation 2

Pour une meilleure information du public, l'estimation de l'effort de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers devraient aussi être réalisés en utilisant la méthode employée par l'observatoire de l'artificialisation des sols.

### Recommandation 3

L'ouverture à l'urbanisation de l'OAP Village Nord prévue à partir de 2028 ne sera possible que si sont levées les craintes qu'inspire à l'une des propriétaires sa configuration actuelle. La commune aurait intérêt, me semble-t-il, à engager avec elle, et dans un esprit d'ouverture, une discussion sur les modifications qui pourraient y être apportées, en vue d'aboutir à un accord entériné ensuite d'ici 2028 par une modification simplifiée du PLU.

### Recommandation 4

La possibilité de déménager son exploitation sur la zone Nj devrait être étudiée avec le maraicher.

### Recommandation 5

Le tableau de la page 99 de la justification du projet devrait préciser que le décompte des superficies disponibles sans consommation d'espace ne concerne que les dents creuses et pas les éventuelles divisions parcellaires.

**Recommandation 6**

Une relecture du rapport de présentation serait utile pour y corriger les quelques coquilles l'émaillant (par exemple dans la justification du projet, page 100 zone Aua dénommé AUc, page 86, mais aussi dans le règlement graphique, omission de l'emplacement réservé n°8).

**Recommandation 7**

Pour une meilleure information d'un public non professionnel, le règlement écrit devrait indiquer que les constructions doivent respecter la réglementation énergétique 2020.

**Recommandation 8**

L'engagement pris par la commune d'interdire toute emprise au sol dans les zones Ne me paraît dangereux dans la mesure où il aurait pour effet d'y empêcher la mise en place de nouvelles installations utiles pour les loisirs ou la pratique sportive. Il me semblerait préférable de limiter par exemple à une vingtaine de mètres carrés cette emprise au sol et de réglementer la hauteur des installations en la limitant par exemple à 3 ou 4 mètres.

**Recommandation 9**

Le règlement impose dans les zones AUb et AUc couvertes respectivement par les OAP « Rue Clément Ader » et « La Canal » au moins 20% de logements sociaux. Dans ces deux secteurs environ 10 logements sont prévus. Je ne pense pas qu'un bailleur social puisse être intéressé par la construction de moins de 5 à 6 logements. La commune devrait donc soit porter à 50% la part des logements sociaux imposée, soit ne pas imposer de mixité sociale dans ces deux secteurs.

Fait à Saint-Pierre d'Oléron, le 5 août 2023



Michel Blanc

Commissaire enquêteur

# ANNEXES

## **Annexe 1**

### **Procès-Verbal de synthèse des observations et Mémoire en réponse de la commune**

## Procès-verbal de synthèse des observations

### 5.1 Contributions et observations écrites

#### 5.1.1 Contribution de Maître Faivre-Vilotte

L'observation concerne le classement en zone naturelle des parcelles AL93, AL94, AL132, AL133 et AL135 appartenant à Madame Muriel Martino et à Messieurs Daniel et Luc Martino.

Maître Faivre-Vilotte rappelle que dans le PLU actuel ces parcelles sont classées en zone AU pouvant être ouverte à l'urbanisation à partir de 2022, tandis que la parcelle voisine AL 130 l'est en zone AU0 ne pouvant être ouverte à l'urbanisation que par une modification ou une révision du PLU. Il note que dans le projet de PLU cette dernière est classée en AUa ouverte à l'urbanisation dès l'approbation du nouveau PLU alors que les premières sont déclassées en zone naturelle.

Il considère que ce déclassement en zone naturelle est une erreur pour plusieurs raisons : le rapport de présentation n'identifie pas ces parcelles comme situées dans des espaces naturels à protéger; le secteur de Borde Grosse ne présente pas d'intérêt sur le plan des espaces naturels ; le fonds des consorts Martino sont en friche et ne comporte aucune végétation.

A l'inverse, il considère que ces parcelles présentent éminemment un caractère urbanisable à trois titres : elles sont identifiées d'une part, dans le SCOT par un pixel prescriptif de territoires d'extension mixte, d'autre part, dans l'état initial de l'environnement, comme présentant « un potentiel d'urbanisation tout en préservant l'entrée du bourg » et elles sont incluses dans l'un des trois pôles principaux du centre bourg ; ces parcelles présentent les caractéristiques intrinsèques d'une zone urbanisable (desservies par une voie publique bordée de larges trottoirs, raccordées aux différents réseaux notamment d'eau, d'électricité et fibre optique, situées à proximité d'un arrêt de bus et d'une borne d'incendie, enfin et surtout bordées de construction au Nord et à l'Ouest et partiellement au Sud et à l'Est) ; enfin la construction à court terme d'une résidence autonomie dans la parcelle jouxtant au Sud les parcelles des consorts Martino fera de ces dernières une dent creuse, or le SCOT précise expressément que les documents d'urbanisme doivent permettre l'urbanisation des dents creuses.

Pour ces raisons, les consorts Martino demandent, par l'intermédiaire de Maître Faivre-Vilotte, le reclassement de leurs parcelles en zone constructible ou à tout le moins en zone à urbaniser au terme de cette procédure de révision.

#### Réponse

Afin d'anticiper sur le vieillissement de la population, la commune a souhaité soutenir l'émergence d'un projet de résidence autonomie sur son territoire. En matière de localisation, afin de respecter les délais imposés par les agréments nécessaires à la réalisation de ce type de projet, le choix s'est porté sur un terrain disponible situé à proximité de la maison de retraite et accessible en mobilité douce.

Parmi les localisations envisagées, le propriétaire du terrain choisi a été le seul à accepter les conditions proposées par le porteur du projet dans les temps impartis pour permettre sa réalisation dans les délais imposés.

Le reclassement en zone constructible de cette parcelle, en zone urbaine ou en zone à urbaniser, compte tenu des impératifs de la loi Climat Résilience, mais pour aussi respecter les avis émis par les PPA, ne sera pas possible dans le cadre de cette révision de PLU

#### 5.1.2 Contribution de Monsieur Jean Enjalbal

Monsieur Enjalbal, résidant Allée du château Sud se plaint des nuisances liées à sa proximité du parc : en 2021 des individus ont pénétré dans son jardin y ont arraché les tomates ; lors du Week-end 2023, la porte de son abri de jardin a été endommagée ; les motos se promènent dans le parc sans être inquiétées ; le parc est souillé par les excréments de chiens non tenus en laisse.

#### **Réponse**

Merci pour votre contribution. Cette remarque concerne les incivilités qui malheureusement se développent et que la commune combat au quotidien.

#### 5.1.3 Contribution de Monsieur et Madame Jean-Yves Even

Monsieur et Madame EVEN domiciliés 5 Allée du château sud attirent l'attention sur les différents problèmes ou nuisances qui pourraient les affecter, compte tenu de leur localisation et formulent les remarques suivantes:

- les aménagements qui ont été faits sont bien préférables au champ en friche que nous avons avant derrière chez nous ;
- les nuisances observées sont minimales et sont, pour nous, tout à fait acceptables ;
- bien sûr, de temps en temps, nous entendons des enfants qui crient et des gens aux tables qui mettent la musique un peu fort mais nous entendons beaucoup plus les musiques liées aux animations du centre (malgré la distance) ;
- le seul vrai désagrément est de retrouver quelqu'un chez soi qui est passé par-dessus la clôture pour chercher un ballon qui a été envoyé chez nous. Je n'ai surpris quelqu'un qu'une fois mais je sais que d'autres ont franchi la clôture. Des "frisbees" ont également atterri chez nous!

#### **Réponse**

Merci pour votre commentaire et désolé pour les dérangements que vous avez subis.

#### 5.1.4 Contribution de Monsieur Gilles Vacher

##### Observation n°1

Monsieur Gilles Vacher, conseiller municipal, indique, d'une part, que les membres du conseil municipal n'ont pas été informés de la réunion de la commission « révision du PLU » du 20 octobre 2022, n'en ont pas reçu de compte-rendu et qu'aucune information n'a été donnée aux membres du conseil municipal sur les travaux de cette commission et, d'autre part, que les centaines de pages du dossier de PLU n'ont été mis à la disposition du conseil municipal que le 4 novembre par mail pour la réunion du conseil municipal du 15 novembre 2022.

### Observation n°2

Le document graphique n'identifie pas le cheminement cyclable entre le centre commercial et la sortie vers Saubens. Comment la municipalité envisage ce chemin cyclable et dans quel délai souhaite-t-elle le réaliser ? L'emplacement réservé entre la place Montségur et l'allée sud du château servira-t-il à faire une voie mixte piéton/vélo ?

### Observation n°3

Le classement en « ensemble paysager remarquable à protéger » des parcelles AB11 et 303 paraît arbitraire ; il n'est justifié par aucune donnée ou étude indépendante et peut entraîner des contraintes pour les coupes et abattages d'arbres.

### Observation n°4

Monsieur Vacher remarque que le nombre de logements prévus pour les dix prochaines années a varié au cours des trois débats sur le PADD et estime que celui inscrit dans le PADD soumis à l'enquête (350 à 400) ne correspond pas à celui voté lors de l'approbation du PLH (35 logements par an). Il observe que la mairie a refusé de préempter les parcelles AB 0242 et AB 0065 d'une contenance totale de 856 m<sup>2</sup> pour un montant de 200 000 euros et considère que cela est en contradiction avec les objectifs affichés à la page 32 du résumé non technique. Il note que la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers prévus dans le projet de PLU représente une réduction de cette consommation par rapport à la période 2011/2021 très inférieure au taux de 50% indiqué dans la loi Climat et Résilience et propose pour atteindre cet objectif d'intégrer le projet de résidence autonomie dans l'OAP du secteur de Lensemen.

### Réponse

#### Observation n°1

Voici un récapitulatif, du calendrier des diverses réunions d'information et de concertation menées tout au long du processus qui contredisent les allégations de M Vacher sur l'absence de concertation ou d'information sur la révision du PLU.

- CM du 18/03/2021 (période COVID et couvre-feu avec réunions proscrites sauf CM à huis clos) Description de la 2<sup>e</sup> révision du PLU définition des objectifs et des modalités de concertation. Tous les documents ont été envoyés en temps et en heure à tous les membres du CM.
- CM du 18/03/2021 Création d'un comité de participation citoyenne sur les pratiques de vie dans le village
- CM du 01/04/2021 (période COVID et couvre-feu avec réunions proscrites sauf CM à huis clos) tenu du premier débat du PADD. Tous les documents ont été envoyés en temps et en heure à tous les membres du CM.

**Pour rappel, sur cette période, nous étions en période COVID avec obligation de tenue de réunions limitées et à huis clos parfois pour cause de pandémie.**

- 20/05/2021 Réunion du comité de participation citoyenne sur la vie à Roquettes animée par le cabinet ARTELIA avec diffusion et mise en ligne du CR de réunion.

- CM du 16/07/2021 Volonté de créer une commission municipale en vue de la révision du PLU. M Gilles Vacher fait capoter le vote de la création de la commission municipale lors de la réunion.
- Création d'un groupe de travail, comprenant des élus de la majorité municipale et des minorités municipales en lieu et place de la commission souhaitée pour informer l'ensemble des groupes présents au CM avant la tenue d'un deuxième débat du PADD que l'aboutissement de la création d'une Résidence Autonomie rendait nécessaire.
- 20/09/2021 réunion du groupe de travail.
- CM du 23/09/2021 au cours duquel le 2<sup>e</sup> débat du PADD a eu lieu. Tous les documents ont été envoyés en temps et en heure à tous les membres du CM.
- CM du 23/09/2021 création de la commission municipale temporaire sur la « révision du PLU » a été créée lors du CM du 23/09/2021 qui prend la suite du groupe de travail. M VACHER, contre cette création, ne prend pas part au vote. Tous les documents ont été envoyés en temps et en heure à tous les membres du CM.
- CM du 16/06/2022 3<sup>e</sup> débat sur le PADD. Toutes les remarques formulées par le PPA consultés au cours des travaux ont été présentées en CM revu en tenant compte en particulier des remarques formulées par la DDT31 qui a fait évoluer le PADD. Tous les documents ont été envoyés en temps et en heure à tous les membres du CM.
- 23/06/2022 Réunion publique sur la révision du PLU. Plusieurs élus de la majorité et des minorités ont participé pas M Vacher.
- 20/10/2022 Réunion de la commission municipale temporaire sur la révision du PLU (pour rappel tous les groupes présents en CM sont représentés) avant la présentation en CM du 15/11/2022 qui comprenait l'arrêt de projet du PLU et le bilan de la concertation de la commune de Roquettes.
- CM du 15/11/2022 Débat et vote sur l'arrêt du projet de révision du PLU et bilan de la concertation de la commune de Roquettes. Les documents ont été envoyés 11 jours avant le CM.
- Dans le cadre de la concertation, les administrés ont pu faire des remarques écrites sur le registre mis à leur disposition.
- Du 12 juin 2023 au 13 juillet 2023 Enquête publique. L'avis d'enquête publique a été publié dans les journaux, a été publié par tous les moyens numériques et papier dont dispose la mairie et a fait l'objet d'affichage en mairie et sur l'ensemble des panneaux de libre expression de la commune. Il a été donné libre accès à tous les citoyens y compris les élus à M le Commissaire Enquêteur.
- Les contributions relevées informatiquement, les contributions papiers ou les rencontres physiques avec M le Commissaire Enquêteur démontrent que les élus et les Roquettois ont été informés, ont pu échanger et être écoutés.
- A l'issue de chaque CM, les documents transmis aux conseillers et validés en CM ont été mis en ligne sur le site de la mairie.

#### Observation n°2

L'emplacement réservé entre la place Montségur et l'allée sud du château vise à permettre la création d'une voie mixte. Cet aménagement est intégré au schéma directeur des cheminements cyclables du Muretain agglo.

Concernant le tracé de la piste Transgarona évoqué dans le registre, portée par le Conseil départemental de la Haute Garonne, ce dernier n'est pas définitif puisque l'enquête publique indique un tracé qui suit la rue Lacanal puis passe à travers champs pour rallier Saubens.

#### Observation n°3

Cet ensemble paysager a été défini sur les parcelles AB11 et 303 afin de préserver d'une part le caractère boisé de la parcelle constituant une zone relais de la trame verte et d'autre part, la toulousaine caractéristique de l'habitat traditionnel.

#### Observation n°4

Un PADD peut être amené à évoluer durant l'ensemble de la phase de révision du PLU avant arrêt du projet. Celle de Roquettes a vécu 3 débats de PADD pour prendre en compte la création de la Résidence Autonomie puis les remarques de la DDT 31 et des PPA consultés durant sa phase de conception. Pour rappel, le Muretain agglo a indiqué dans son avis que « La projection de croissance de la commune est cohérente avec les prévisions du Programme Local de l'Habitat sur 2022 – 2027. »

Dans sa délibération 2023.044, l'agglo du Muretain a émis un avis favorable à l'unanimité (- 3 abstentions dont M Gilles Vacher) au projet de révision du PLU de Roquettes. La délibération ne comporte aucune remarque ou recommandation vis-à-vis du nombre de logements créés ou sur la consommation d'ENAF.

L'Agglo du Muretain n'a pas non plus, formulé de remarque, ni dans cette délibération, ni dans l'avis PPA qu'elle a rendu, sur la compatibilité de la dernière version du PADD avec le PLH dont elle a la compétence.

Concernant le transfert de la Résidence Autonomie sur le lotissement Lensemen, cette dernière n'est pas envisageable dans le sens où Promologis possède sur Lensemen depuis 2019 un permis d'aménager qui a cristallisé les droits à construire suivant l'OAP du PLU actuellement en vigueur. En outre, les travaux d'aménagement sur le secteur Lensemen sont en cours.

Concernant le stationnement public dans le centre-ancien, les parcelles 2 et 223 ont été rachetées par la commune pour créer une poche de stationnements.

#### 5.1.5 Contribution de Madame Josiane Prévost et de Monsieur Franck Pribodic

##### Observation n°1

Ils pensent, s'agissant de l'accès à la zone Aub « Village nord » qu'il serait dommage de détruire l'ancienne grange puisqu'elle possède déjà une entrée assez grande pour laisser passer les poids lourds.

##### Observation n°2

Ils demandent les raisons du classement en zone agricole de la parcelle AC 116 jouxtant le garage Olivié qui est dans le PLU actuel en zone ZAC constructible.

### **Réponse**

#### Observation n°1

L'OAP telle que définie dans le PLU pour arrêt ne prévoit pas la destruction de la grange, un passage via la partie ouverte du bâtiment uniquement.

Extrait OAP :

« [...]Le secteur comprend aussi un bâti vacant en front de rue ; il s'agit d'une ancienne grange qui pourra être conservée et restaurée.

Ce secteur est actuellement enclavé, il n'est accessible que depuis la Rue Clément Ader. L'accès devra se faire depuis cette rue, par la création d'une ouverture dans la façade de la grange.[...] »

#### Observation n°2

Dans le PLU actuel, la parcelle AC116 est classée en AU0, donc à urbaniser fermée à l'urbanisation.

La loi Climat Résilience ne permet pas de rendre constructible la zone AU0 intégrant cette parcelle vis-à-vis de la consommation d'espace ENAF.

### **5.1.6 Contribution de Madame Catherine Patrier**

#### **Observation n°1**

Concernant les terrains situés Borde Blanche constructibles dans le PLU et destinés à créer une ZAC se prolongeant sur la commune de Pinsaguel et reclassés en zone A dans le projet de PLU, Madame Patrier signale que ces terres sont de faible qualité agricoles nécessitant de ce fait pour leur exploitation l'emploi de produits phytosanitaires et d'engrais, ce dont se plaignent les habitants limitrophes. Elle rappelle avoir été sollicitée en 2021 par la Mairie et la société MBV Union pour la construction d'une résidence autonomie et note qu'un autre emplacement a été finalement retenu. Elle souhaite, dans l'intérêt de tous, que ces terrains restent constructibles et donnent lieu à un projet urbain raisonné et note de plus que les parcelles mitoyennes situées sur la commune de Pinsaguel demeurent en zone constructible

#### **Observation n°2**

S'agissant de l'OAP Village Nord, elle estime que le calendrier et, plus encore, les conditions de réalisation (voie d'accès, répartition des logements sur les parcelles,...) rendent de fait impossible sa réalisation. Elle propose soit de rediscuter le projet de l'OAP, soit de la supprimer.

### **Réponse**

#### Observation n°1

La loi Climat et résilience fixe des objectifs de modération de la consommation d'espace. Il n'était pas possible de maintenir en zone constructible tous les terrains en zone AU et AU0 du PLU en vigueur vis-à-vis de la consommation d'espace ENAF. La commune a privilégié le maintien des terrains proches du bourg ou avec déjà des projets en cours, et le déclassement de ceux plus excentrés comme les 7ha des terrains Borde Blanche

#### Observation n°2

La commune souhaite garder l'OAP et la temporalité de la zone village Nord mentionnées dans le PLU arrêté. Le contenu et le périmètre de l'OAP ont été repris dans le cadre de la révision pour mieux tenir compte des spécificités du secteur. L'ouverture à l'urbanisation est prévue à partir de 2028 afin de prévoir un étalement dans le temps des zones AU, au regard des autorisations d'urbanisme déjà délivrées notamment sur Lensemen et du projet de résidence autonomie.

#### 5.1.7 Contribution de Madame Audrey Naudy

Concernant la hauteur des constructions en zone UA, Madame Naudy souhaite qu'elles soient portées à 6m au lieu de 6.5m et à 6.5m au lieu de 7m en zone inondable. De même, pour la hauteur des constructions implantées en limite séparative, elle souhaite qu'elle soit portée à 3m au lieu de 4m.

Enfin, elle s'interroge sur la notion « d'ouverture de voies nouvelles publiques ou privées » (page 47 du règlement). Elle demande si, dans le cadre d'un futur projet de lotissement, la voie d'accès desservant les futurs terrains à lotir existe déjà, les largeurs préconisées dans le futur PLU devraient être respectées. A cet égard, elle note qu'il n'y aurait pas de nouvelle voie mais un aménagement de celle déjà existante et demande si cette voie d'accès existante serait alors considérée comme nouvelle du fait de la création du lotissement.

#### Réponse

Le PLU arrêté fixe une hauteur maximale des constructions à 6,50 m sous sablière ou à l'acrotère dans toutes les zones U et AU mixtes. Exception zone AUa et zone inondable, hauteur maximale de 7 m pour que le plancher bas se situe au-dessus de la crue de référence. En outre, aucun motif n'est précisé pour justifier cette réduction, qui pourrait bloquer des projets. La commune maintient donc la hauteur des constructions telle que définie dans le PLU pour arrêté.

Concernant la hauteur des constructions implantées en limite séparative, le règlement des zones UB, UC et AU sera modifié ; la hauteur à l'acrotère sur limite séparative sera réduite à 3 m contre 4 m inscrit sur le PLU pour arrêté.

Tel que rédigé, l'article 7 « Desserte par les voies publiques ou privées » des zones UA, UB, UC, UD et AU ne concerne que les voies nouvelles. Le règlement sera donc modifié pour concerner toutes les voies, existantes et nouvelles, afin d'éviter l'émergence de projet en inadéquation avec le dimensionnement des voies existantes.

#### 5.2 Contributions et observations orales

### 5.2.1 Contribution de Madame Christine Duffaut

#### Observation n°1

S'agissant de l'OAP Village Nord, Madame Duffaut considère que, depuis des années, sa grange située au 39 de la rue Clément Ader et son terrain attenant font l'objet d'un blocage pour toute rénovation ou aménagement, alors qu'elle doit payer les taxes ainsi que les réparations de toiture. Elle souhaite donc que cette OAP soit supprimée et que chacun conformément au PLU puisse réaliser ses propres projets à savoir vendre construire ou pas et ajoute qu'il en est de même pour le 35 de la rue Clément Ader où son avocat a fait, par courrier à la mairie, des propositions d'aménagements dont le passage par le portail pouvant être élargi sans préjudice d'une destruction de grange à valeur de patrimoine comme au 39 de la rue Clément Ader.

#### Observation n°2

Elle note que son terrain situé à l'extrémité de la rue des Chartreux serait classé en zone agricole dans le projet de PLU alors qu'il est entouré de terrains bâtis et qu'il est en limite de la commune de Pinsaguel où des projets de constructions existent. Elle regrette que ces changements de destination n'aient fait l'objet d'aucune discussion et souhaite donc que dans l'intérêt général il y ait des échanges constructifs pour que chacun puisse faire évoluer ses projets.

#### Réponse

##### Observation n°1

La commune souhaite garder l'OAP et la temporalité de la zone village Nord Est dans un souci d'aménagement cohérent qui permette l'urbanisation du cœur d'ilot par la création d'une voie d'accès.

##### Observation n°2

Même question et donc même réponse que l'observation 5.1.6 n°1.

La loi Climat et résilience fixe des objectifs de modération de la consommation d'espace. Il n'était pas possible de maintenir en zone constructible tous les terrains en zone AU et AU0 du PLU en vigueur vis-à-vis de la consommation d'espace ENAF. La commune a privilégié le maintien des terrains proches du bourg ou avec déjà des projets en cours, et le déclassement de ceux plus excentrés comme les 7ha des terrains Borde Blanche.

### 5.2.2 Contribution de Monsieur et Madame Maalaoui

Monsieur et Madame Maalaoui souhaitent avoir des précisions sur l'implication du classement en «ensemble paysager remarquable à protéger» des parcelles AB11 et 303.

#### Réponse

Même question que celle posée en 5.1.4 Observation 3.

Cet ensemble paysager a été défini sur les parcelles AB11 et 303 afin de préserver d'une part le caractère boisé de la parcelle constituant une zone relais de la trame verte et d'autre part, la toulousaine caractéristique de l'habitat traditionnel.

### 5.2.3 Contribution de Monsieur Barranco

#### Observation n°1

Monsieur Barranco réside allées du château sud. Il se plaint du bruit généré par les jeux d'enfant dans la zone Ne et de celui émanant des jeunes qui s'installent sur le banc situé en bordure des habitations. Il considère que ces nuisances entraînent une baisse de valeur de sa maison. Il propose de déplacer ce banc de l'autre côté du terrain et les jeux d'enfant à proximité du terrain de pétanque.

#### Observation n°2

Il demande que la hauteur autorisée des murs de clôture de plein pied donnant sur les allées du château sud soit portée à au moins 1.80 m pour se protéger de la vue des voisins.

#### Réponse

Merci pour votre contribution. Les déplacements de mobilier urbain demandés ne sont pas prévus.

Concernant la hauteur des clôtures, le règlement écrit de la zone UC limite la hauteur des clôtures le long des voies à 1.60 m pour les murs avec grillage et 1.50 m pour les murs pleins (1.20 m en UCa). Cette hauteur est de 1.80 m en limite séparative. Elles ne s'appliquent pas aux haies d'essences locales.

Dans un souci de qualité paysagère des espaces, il n'est pas envisagé de porter la hauteur des murs de clôture à 1.80 m.

### 5.2.4 Contribution de Jeanine Bouzigues et Monsieur Jérôme Denefs

Monsieur Deniefs exploite en maraichage le terrain appartenant à Madame Bouzigues classé en AUc et qui fait l'objet de l'OAP La Canal. Monsieur Deniefs indique qu'il exploite ces terres sous le régime d'un commodat de 5 ans signé en début d'année, que son exploitation est rentable, qu'il est désormais affilié à la MSA en tant qu'exploitant, qu'il a déposé une demande pour obtenir la DJA et rempli un dossier pour avoir droit aux aides européennes.

Madame Bouzigues indique, de son côté, qu'elle ignore si après 2028 elle aura ou non le désir de vendre son terrain pour la réalisation de l'OAP.

La visibilité limitée à 5 ans de la jouissance du terrain restreint les projets de Monsieur Deniefs comme par exemple d'y planter des arbres fruitiers. Il serait donc disposé à déménager à terme son exploitation s'il trouvait sur la commune un terrain d'environ un hectare pour développer davantage son activité et pouvoir le cas échéant embaucher un salarié.

#### Réponse

La commune apprécie la démarche conjointe de Mme Bouzigues et de M Denerf. Elle souhaite bien sûr accompagner M Denerf si par cas il devait déménager.

Dans tous les cas, le PLU n'impose pas la réalisation d'aménagement et de de constructions sur le terrain.

### Tableau récapitulatif

Numéro de la contribution	Objet des observations	Mode de recueil de la contribution
5.1.1	Déclassement d'une zone AU	Courrier
5.1.2	Nuisances	Courrier
5.1.3	Nuisances	mail
5.1.4	Régularité de la procédure Cheminement cyclable Ensemble paysager remarquable ZAN	Courrier
5.1.5	OAP Village Nord Déclassement d'une zone AU	Registre papier
5.1.6	OAP Village Nord Déclassement d'une zone AU	Registre papier
5.1.7	Hauteur des constructions Largeur des voies d'accès	Registre numérique
5.2.1	OAP Village Nord Déclassement d'une zone AU	Oral
5.2.2	Ensemble paysager remarquable	Oral
5.2.3	Nuisances Hauteur des clôtures	Oral
5.2.4	OAP La Canal	Oral

## Questions du commissaire enquêteur à la commune

Question 1. Comment la commune compte-t-elle accompagner pratiquement le déménagement éventuel de l'exploitation maraîchère de la zone de La Canal ?

Ce point ne concerne pas le PLU.

Question 2. Qui sont les propriétaires des terrains classés en zone Nce ?

Ce zonage vise à préserver les continuités écologiques, quels que soient les propriétaires. Les noms des propriétaires constituent des données confidentielles. Il est possible seulement d'indiquer quels sont les terrains de propriété communale.

Question 3. Quelle autorité est habilitée à statuer sur les déclarations préalables de coupes de bois sur des terrains appartenant soit à la commune, soit au département, soit à l'état ?

La coupe de bois n'est pas règlementée par les autorisations d'urbanisme.

Des autorisations de défrichement ou de coupe à demander auprès de l'Etat sont nécessaires au-delà d'un certain seuil et selon la situation du boisement, en fonction d'un arrêté préfectoral.

Question 4. Liste parcelles de la zone OAP Village Nord et avec indication des propriétaires.

Les noms des propriétaires constituent des données confidentielles. Il est possible d'indiquer quels sont les terrains de propriété communale et les différentes unités foncières.

Question 5. Existe-t-il un projet concret sur l'OAP rue Clément Ader ?

A ce jour il n'y en a aucun

Question 6. Les consorts Martino ont-ils été sollicités pour l'implantation de la résidence autonomie sur leur terrain et pourquoi le projet de l'implanter dans la zone de Borde Blanche a-t-il été abandonné ?

Oui, ils ont été sollicités au même titre que d'autres propriétaires mais ils n'étaient pas intéressés.

Question 7. Le document du rapport de présentation « justification du projet » à la page 101 identifie, sur un plan de la commune, les parcelles pouvant faire l'objet d'une division, les dents creuses et les terrains agricoles consommés pour l'extension de l'urbanisation. Un tableau à la page 99 évalue à 2 hectares les surfaces disponibles dans les dents creuses et les parcelles pouvant faire l'objet d'une division et un autre tableau à la page 97 indique que 159 logements pourraient y être construits dont 128 sur les parcelles pouvant faire l'objet des divisions parcellaires dont certaines, situées au cœur du village, sont couvertes par une orientation d'aménagement et de programmation : le secteur « rue Clément Ader » d'une superficie d'environ 0.48 hectares où 7 à 8 logements sont prévus et le secteur « Village Nord » d'une superficie d'un hectare où 20 logements sont prévus. **Il y aurait donc environ 130 logements prévus sur les autres parcelles en dents creuses où pouvant être divisées qui couvriraient environ 1 hectare. Comment l'expliquez-vous ?**

Concernant le potentiel de densification estimé à environ 159 logements répartis de la façon suivante : 31 lgts en dent creuse et 128 en division parcellaire, une fois les 7-8 lgts prévus en

zone UA « rue Clément Ader » et faisant l'objet d'une OAP et des 20 lgts prévus sur le secteur « Village Nord » classé en AUb, il reste en effet environ 130 lgts en densification.

Ces 130 logements se répartissent entre division parcellaire et dent creuse.

Or le potentiel estimé en division parcellaire étant lié au fait d'implanter une nouvelle construction sur un espace considéré comme déjà bâti puisque correspondant à un jardin d'agrément, les surfaces des potentielles divisions parcellaires identifiées ne sont pas comptabilisées. En effet, il ne s'agit pas de consommation d'espace.

Seules les surfaces des espaces identifiés en dent creuse sont donc prises en compte, à savoir 0,5 ha en UC répartis sur 2 secteurs et 0,5 ha en UCa également répartis sur 2 secteurs.

D'où les 130 lgts estimés en densification ne générant une consommation d'espace que de 1 ha.

## **Annexe 2**

### **Certificat d'affichage**

## ATTESTATION D’AFFICHAGE

### Avis d’enquête publique Plan Local d’Urbanisme de Roquettes Projet de la 2<sup>ème</sup> révision

Je soussigné Michel CAPDECOMME, Maire de Roquettes, atteste que l’avis d’enquête publique sur le projet de la 2<sup>ème</sup> révision du Plan Local d’Urbanisme a été affiché sur la commune à différents points quinze jours au moins avant l’ouverture de l’enquête publique:

- panneau d’affichage extérieur de la Mairie,
- panneau d’affichage extérieur des Ecoles,
- panneau d’affichage extérieur du Centre Socio Culturel,
- à la Poste,
- panneau d’expression libre, rue de l’Ariège
- panneau d’expression libre, avenue des Pyrénées,
- panneau d’expression libre, rue Victor Hugo,
- panneau d’expression libre, avenue Vincent Auriol, centre commercial.

Cette attestation est délivrée pour valoir ce que de droit.

Fait à Roquettes,  
Le 24 juillet 2023.

Le Maire,  
Michel CAPDECOMME.



## **Annexe 3**

### **Avis d'enquête**

# AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

## ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté du 16 mai 2023 n°030T/2023, le Maire de ROQUETTES a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de la 2<sup>ème</sup> révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

À cet effet, Monsieur Michel BLANC, directeur de recherche INRA honoraire, a été désigné par le président du tribunal administratif en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera à la mairie (6 rue Clément Ader, 31120 ROQUETTES), où le dossier pourra être consulté au format papier ou sur un poste informatique, du lundi 12 juin 2023 au jeudi 13 juillet 2023, de 9h à 12h et de 14h à 17h30 du mardi au jeudi, le vendredi de 9h à 12h et de 14h à 16h, et le samedi de 9h à 12h; le dossier pourra également être consulté sur le site internet de la commune [www.roquettes.fr](http://www.roquettes.fr).

Le commissaire enquêteur recevra en mairie le lundi 12 juin 2023 de 9h à 12h, le samedi 24 juin 2023 de 9h à 12h, le mercredi 05 juillet 2023 de 14h à 17h et le jeudi 13 juillet 2023 de 9h à 12h.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de révision pourront être consignées sur le registre d'enquête déposé en mairie. Elles peuvent également être adressées par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse de la Mairie ou par voie électronique à l'adresse suivante : [service.urbanisme@mairie-roquettes.fr](mailto:service.urbanisme@mairie-roquettes.fr).

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils seront transmis en mairie.

Au terme de l'enquête, le Conseil Municipal de la commune de Roquettes se prononcera par délibération sur l'approbation de la révision du PLU.

Le Maire,  
Michel CAPDECOMME.



