



ENQUETE PUBLIQUE  
AYANT POUR OBJET LA

TROISIEME  
MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**RAPPORT**

COMMUNE DE ROQUETTES  
HAUTE-GARONNE



# RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

## Table des matières

I - CARACTERISTIQUE DE L'ENQUETE .....	6
I.1 - Objet de l'enquête .....	6
I.2 - Cadre juridique .....	6
I.3 - Nature et caractéristique du projet.....	7
II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE .....	9
II.1 – Désignation du commissaire enquêteur .....	9
II.2 – Organisation de l'enquête .....	9
II.3 – Arrêté d'ouverture d'enquête .....	9
II.4 – Mesures publicitaires et information du public .....	9
II.5 – Modalités de consultation des documents de l'enquête publique.....	10
II.6 – Permanences du commissaire enquêteur .....	10
III – LE DOSSIER D'ENQUETE : ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR .....	12
III.1 le dossier soumis à l'enquête .....	12
III.2 analyse du dossier.....	12
III.2.1 Les pièces administratives.....	12
III.2.2 La notice explicative .....	13
III.2.2.a Le préambule .....	13
III.2.3 Le règlement écrit.....	20
III.3 Les avis des Personnes Publiques Associées.....	21
IV – DEROULEMENT DE L'ENQUETE.....	24
IV.1 – Visite des lieux.....	24
IV.2 – Bilan comptable des observations du public .....	24
IV.3 – Détail des observations recueillies par le commissaire enquêteur .....	24
Les observations reçues par courrier :.....	37
IV.5 – le Procès-verbal des observations du public.....	40
IV.6 – le climat de l'enquête .....	43



## **I - CARACTERISTIQUE DE L'ENQUETE**

### **I.1 - Objet de l'enquête**

La commune de Roquettes souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme selon plusieurs motifs qui seront présentés ci-après. Dans le cadre de la procédure légale, ce projet doit faire l'objet d'une enquête publique préalablement à son approbation afin de présenter le projet à la population, recueillir ses observations et éclairer le mieux possible le maître de l'ouvrage sur les attendus de ce projet.

Le présent rapport d'enquête publique décrit l'organisation et le déroulement de l'enquête, analyse le dossier et les observations du public.

Le commissaire enquêteur présente, sur un document séparé, son avis et ses conclusions sur l'objet de l'enquête.

### **I.2 - Cadre juridique**

Le projet de 3ème modification du Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique en application des dispositions du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement.

Les textes de référence sont :

#### Code de l'Urbanisme :

- Partie législative : L 153-19 à L153-22 ;
- Partie réglementaire : R153-8 à R153-10.

#### Code de l'Environnement :

- Partie législative : L123-1 à L123-16 ;
- Partie réglementaire : R123-7 et suivants .

La procédure ne relève pas des dispositions de l'article L153-31 du code de l'urbanisme, imposant une révision générale du PLU dans la mesure où les évolutions du document envisagées :

- ne changent pas les orientations définies dans le PADD ;
- ne réduisent pas une espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

### **I.3 - Nature et caractéristique du projet**

Le conseil municipal de la commune de Roquettes s'est prononcé favorablement, par délibération du 15 février 2018, concernant la prescription de la 3ème modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

L'assemblée délibérante s'était déjà positionnée dans une première délibération du 21 décembre 2017 concernant cette évolution du PLU, dans la perspective de procéder à :

- l'ouverture à l'urbanisation d'une zone d'urbanisation future (AUo) créée depuis moins de 9 ans, assortie à l'élaboration d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- la possibilité de créer des emplacements réservés (ER) dans le secteur UB, dédiés à la création de logements sociaux ;
- l'augmentation du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) à 0,25 (0,20 avant la modification), sur tout ou partie des zones constructibles, après constat qu'en pratique, le CES est trop restrictif ;
- la possibilité d'autoriser une majoration de 20 à 30 % des droits à bâtir dans les zones urbaines et à urbaniser, au bénéfice des constructions à « énergie positive » ;
- diverses adaptations du règlement issues de l'expérience pratique de son application (harmonisation de la zone UB avec celui de la zone Uba concernant les interdictions de toitures-terrasses, évolution des largeurs des voies à créer en fonction de la taille des opérations, implantation des constructions en limites séparatives, etc.)

Par arrêté n° 015/2018 du 22 mai 2018, M. le Maire de la commune de Roquettes a prescrit la 3ème modification du PLU en poursuivant les mêmes objectifs.

Le 5 juillet 2018, le conseil municipal de la commune de Roquettes se prononçait afin de justifier l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AUo (Lensemen) dans le cadre de la 3ème modification du PLU. En substance, la commune a appuyé cette orientation au motif de plusieurs constats :

- les capacités constructives résiduelles offertes par le PLU (zones U et AU) sont ténues : 2,4 hectares dispersés dans les zones urbaines (UB notamment) et 3 hectares répartis sur 2 zones AU, mais présentant des difficultés de mobilisation (rétention foncière et opérationnelle des projets) ;
- Les secteurs U ne permettent pas de réaliser une opération d'aménagement urbain maîtrisée en raison de la dispersion des terrains et de leurs tailles réduites ;
- Les zones AU présentent des difficultés de mobilisation et la propriété foncière est partagée entre plusieurs acteurs ;
- le secteur AUo de Lensemen est situé en continuité immédiate d'une première tranche d'urbanisation qui a mis en place les voiries et réseaux en capacité suffisante pour permettre son ouverture à l'urbanisation ;
- l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur accompagnera la volonté de la commune de développer son parc de logement social et de diversifier son parc de logements existants afin de favoriser la mixité sociale et tendre vers l'objectif de 25 % de logements sociaux à atteindre à échéance 2025.

## **II – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **II.1 – Désignation du commissaire enquêteur**

Par décision du 12 juin 2018, n° E18000104/31 (Annexe n° 1), le Tribunal Administratif, saisi par Monsieur le Maire de la commune de Roquettes, a désigné Monsieur Jérémie LEMOINE en qualité de commissaire enquêteur pour conduire l'enquête publique relative au projet de 3ème modification du Plan Local d'Urbanisme.

### **II.2 – Organisation de l'enquête**

Suite à la désignation du commissaire enquêteur, contact a été pris avec la commune auprès de madame Céline BUSINELLO-BALAT, agent communal et de monsieur Daniel VIRAZEL, 1<sup>er</sup> adjoint.

Madame BUSINELLO-BALAT a procuré au commissaire-enquêteur un dossier d'enquête publique en date du 24 juillet 2018.

Un dossier a également été constitué afin d'être constamment disponible en mairie, à l'intention du public. Ce dossier a été mis à jour régulièrement de l'ensemble des pièces reçues avant et en cours d'enquête. Le registre d'enquête a également été associé à ce dossier.

### **II.3 – Arrêté d'ouverture d'enquête**

Par arrêté du 14 août 2018, M. le Maire de la commune de Roquettes a ordonné l'organisation de cette enquête publique pour une durée de 34 jours, du lundi 10 septembre jusqu'au samedi 13 octobre 2018 (Annexe n°2).

### **II.4 – Mesures publicitaires et information du public**

#### A / l'affichage sur site :

A la demande du commissaire-enquêteur, la commune de Roquettes a assuré l'affichage sur site de l'enquête publique. Ces affiches ont été disposées sur les supports d'affichage de libre expression, répartis à plusieurs endroits du territoire communal. (Annexe N° 3)

#### B / insertions dans la presse :

La publicité de l'enquête publique a été assurée, comme de droit, dans la presse locale, notamment :

Une première publication au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique :

- « La Gazette du Midi », édition du 20 au 26 août 2018 (Annexe N° 4) ;
- « La Dépêche du Midi », édition du jeudi 23 août 2018 (Annexe N° 5) ;
- « Roquettes à la Une – Le Flash », n° 171 de septembre 2018 (Annexe n° 6)

Une seconde publication est intervenue, dans les huit jours suivant le début de l'enquête publique conjointe :

- « La Dépêche du Midi », édition du mardi 11 septembre 2018 (Annexe N° 7) ;

- « Roquettes à la Une – Le Flash », n° 172 d'octobre 2018 (Annexe N° 8).

Par suite d'un incident technique intervenu en interne de la Gazette du Midi, la seconde parution initialement prévue dans les huit jours suivant le début de l'enquête n'a pas pu être publiée (Annexe n° 9). La seconde parution, dans les pages de la Gazette du Midi est donc intervenue dans l'édition du 24 au 30 septembre (Annexe n° 10).

## **II.5 – Modalités de consultation des documents de l'enquête publique**

### A / Le dossier d'enquête :

Le dossier d'enquête a été adressé au commissaire-enquêteur par la mairie de Roquettes le 24 juillet 2018.

Pendant toute la durée de l'enquête, un exemplaire du dossier complet a été tenu à la disposition du public dans la mairie de Roquettes aux jours et heures habituels d'ouverture. Le dossier a également été tenu à la disposition du public sur le site internet de la commune : [www.roquettes.fr](http://www.roquettes.fr), durant toute la durée de l'enquête publique.

Le registre d'enquête, à feuillets non mobiles, a été ouvert, côté et paraphé par le commissaire enquêteur le premier jour de l'enquête, soit le lundi 10 septembre 2018.

En dehors des heures de permanences du commissaire enquêteur, ce registre a été mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie.

A l'expiration du délai d'enquête, soit le samedi 13 octobre 2018, le registre d'enquête a été clos et signé par le commissaire enquêteur.

## **II.6 – Permanences du commissaire enquêteur**

Les permanences se sont tenues en mairie de Roquettes :

- le lundi 10 septembre 2018 de 15H00 à 18H00 ;
- le mercredi 26 septembre de 15H00 à 18H00 ;
- le samedi 13 octobre 2018 de 9H00 à 12H00.

Le public a également eu la possibilité de consigner ses remarques sur les registres ouverts et mis à sa disposition à cet effet ainsi que de les adresser par écrit soit à la Mairie de Roquettes, soit directement au commissaire-enquêteur par voie électronique sur l'adresse : [accueil.mairie@mairie-roquettes.fr](mailto:accueil.mairie@mairie-roquettes.fr).

Durant le déroulement de l'enquête, la population a eu la possibilité de solliciter une audience particulière avec le commissaire-enquêteur, dans le cadre des permanences.

Le commissaire-enquêteur a également pu s'entretenir, à sa demande et autant de fois que nécessaire, avec le Maire de la commune de Roquettes et son adjoint, Monsieur Daniel Avizel.

## **III – LE DOSSIER D'ENQUETE : ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

L'ensemble des pièces constituant le dossier soumis à la présente enquête publique est présenté ci-après.

### **III.1 le dossier soumis à l'enquête**

Le dossier global contenait 6 parties.

- une note visant à présenter la position de la commune relative aux avis exprimés par les personnes publiques associées (2 pages).
- 0. Partie administrative (28 pages), contenant les arrêtés et délibérations relatifs au projet et à l'enquête publique, les avis des personnes publiques associées reçus par la commune. Cette partie a été complétée en cours d'enquête.
- 1. Notice explicative (43 pages), présentant et justifiant le projet de modification.
- 3. Règlement graphique (1 plan grand format couleur), présentant le règlement graphique tel que projeté par la modification.
- 4. Règlement écrit (57 pages), présentant le règlement après la modification.
- 5. Orientations d'aménagement et de programmation (21 pages), localisant et présentant les secteurs concernés par le PLU et intégrant le secteur concerné par la modification.

### **III.2 analyse du dossier**

Les parties suivantes présentent l'analyse des pièces du dossier dans sa composition.

#### **III.2.1 Les pièces administratives**

Le dossier contient :

- La délibération du conseil municipal du 15 février 2018, présentée au titre I.3.
- La délibération du conseil municipal du 5 juillet 2018, justifiant l'ouverture à l'urbanisation de la zone AUo (Lensemen). Cette délibération portait à la connaissance du conseil municipal les caractéristiques du projet, le résultat de l'analyse foncière, ainsi que les motifs d'ouverture à l'urbanisation.
- L'arrêté municipal n° 015/2018 du 22 mai 2018, prescrivant la 3<sup>e</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme, présentant les objectifs poursuivis, la procédure de consultation des personnes publiques associées et l'enquête publique.
- L'arrêté municipal n° 018/2018 du 14 août 2018, prescrivant la tenue de l'enquête publique, du 10 septembre 2018 au 13 octobre inclus.
- L'avis émis par la chambre des Métiers et de l'Artisanat, reçu par la ville le 3 août 2018.
- L'avis émis par le Syndicat Mixte des Transports en commun de l'Agglomération toulousaine reçu par la ville le 6 août 2018.

- La décision de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas, déterminée le 2 août 2018.
- L'avis de la chambre d'agriculture de la Haute-Garonne, émis le 8 août 2018.
- L'avis des services de l'État de la Haute-Garonne, reçu par la ville le 10 août 2018.
- L'avis de la commune de Saubens, reçu par la ville le 13 août 2018.

Les pièces ajoutées en cours d'enquête sont :

- L'avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Haute-Garonne reçu par la ville le 12 septembre 2018 ;
- L'avis de la Communauté d'Agglomération du Muretain reçu par la commune le 11 octobre 2018.

### **III.2.2 La notice explicative**

La notice explicative est décomposée en plusieurs parties :

- Un préambule,
- La présentation du contexte communal et du PLU en vigueur,
- La structure démographique,
- La composition et la taille des ménages,
- Le parc de logements,
- Les objectifs poursuivis dans le cadre de la modification du PLU,
- Les évolutions des pièces du PLU,
- Les incidences de la modification sur l'environnement.

#### **III.2.2.a Le préambule**

Le PLU en vigueur sur le territoire communal a été approuvé le 17 décembre 2013. Il a subi 2 évolutions depuis (modification et modification simplifiée), en 2015 et 2017. Ces évolutions ont permis d'adapter le document d'urbanisme aux évolutions législatives, des documents supérieurs (SCoT, PDU, etc.), ainsi qu'aux projets communaux.

#### **Le contexte communal**

La commune de Roquettes est située au sud du pôle toulousain dont elle fait partie. Bénéficiant naturellement de cette attractivité, la commune est également située au carrefour de plusieurs axes principaux qui la rendent facilement accessible : A64, RD820 et RD817.

La commune entretient de forts liens avec les territoires alentours, notamment avec les communes de la couronne du pôle. La commune offre une relative autonomie à ses habitants : emplois, services et commerces de proximité, permettant de limiter les déplacements.

La commune est concernée par le SCoT de la grande agglomération toulousaine, couvrant 114 communes pour 1 200 km<sup>2</sup>. Le SCoT a été approuvé le 15 juin 2012 et sa première révision a été approuvée le 27 avril 2017. Ce document insiste sur la lutte contre l'étalement urbain. Autour de

trois verbes (maîtriser, polariser et relier), le SCoT affiche des axes et orientations applicables à l'ensemble du territoire :

- Accueillir les habitants, répondre à leurs besoins en logements, construire des territoires à vivre :
  - se préparer à une croissance démographique encore soutenue sur les prochaines années ;
  - répondre aux besoins en logements dans toutes leurs diversités ;
  - promouvoir un développement territorial polarisé ;
  - créer des territoires à vivre ;
  - lutter contre les inégalités territoriales.
- Accueillir, conforter l'activité économique et l'emploi :
  - améliorer les équilibres habitants / emplois et l'autonomie des territoires : un objectif prioritaire ;
  - coordonner les politiques publiques en faveur d'un meilleur équilibre habitants / emplois ;
  - promouvoir un nouveau modèle de développement économique « centre-périphérie » en quatre grandes orientations.
- Renforcer l'accessibilité externe à l'aire urbaine au service du développement ;
  - un système de déplacements durables au sein de l'aire urbaine ;
- Valoriser le patrimoine, économiser les ressources, garantir la santé publique :
  - une charpente paysagère structurante pour la grande Agglomération ;
  - un ancrage de l'agriculture périurbaine dans le projet de territoire ;
  - la maîtrise des ressources naturelles locales ;
  - une culture de sécurité et de santé des populations, pour une ville apaisée.

Le PLU de la commune de Roquettes doit être compatible avec ces objectifs fixés à horizon 2030.

Le SCoT affectait à la commune 2,5 pixels en potentiel d'extension. Au regard de son développement, la commune ne dispose plus que d'1,5 pixel réparti entre Bordes Blanche et Lensemen. La commune ne pourra plus consommer de foncier d'ici 2030. Dans ces secteurs, la commune doit répondre aux densités prévues par le SCoT :

- 55 habitants à l'hectare ;
- 15 logements à l'hectare ;
- 10 emplois à l'hectare.

Le bois de la Canal et le long de la Garonne sont des espaces protégés par le SCoT.

Roquettes est également concernée par le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération du Muretain applicable depuis le 19 novembre 2013. Ce document prévoit plusieurs orientations dont les communes doivent prendre compte :

**Axe 1 : un développement de l'habitat davantage territorialisé : calibrer et orienter la production de logements :**

la promotion d'une géographie préférentielle du développement de l'habitat ;  
l'appui d'une stratégie foncière communautaire au service de l'habitat.

Axe 2 : un développement de l'habitat plus diversifié et solidaire : répondre à la pluralité des besoins en logement des habitants du territoire :

l'intensification et l'accélération de la production HLM ;  
l'impulsion d'initiatives en direction des publics vulnérables face au logement.

Axe 3 : Un développement de l'habitat plus durable et de qualité : faire levier sur l'attractivité de l'habitat :

le soutien aux dynamiques d'amélioration de l'habitat ancien ;  
la promotion de référentiels de qualité.

Axe 4 : Consolider la gouvernance et l'animation de la politique communautaire de l'habitat.

Le PLU de Roquettes doit être compatible avec ces orientations. Il prévoit la construction de 288 logements, correspondants à 8 % de l'objectif affecté à l'intercommunalité. 154 logements ont été créés entre 2014 et 2018, la commune dispose d'un potentiel de 134 logements à échéance 2019. La commune de Roquettes dispose de 15,77 % de logements locatifs sociaux, pour un objectif établi à 20 % de son parc.

### **La structure démographique**

La commune a connu une période de déprise démographique entre 1840 et 1930. La croissance revient après 1936. La croissance est renforcée entre 2009 et 2014. La dynamique démographique de la commune est successivement due au solde naturel ou migratoire sur la période 1968-2014.

La population est composée essentiellement d'une population dans la tranche des 30-74 ans. La part des 0-14 ans est en progression, ainsi que celle des plus de 75 ans. La part des 15-29 ans, quand à elle, est en diminution. La population est en cours de vieillissement, ce qui se constate par un glissement des 45-59 ans dominants en 1999 vers la tranche des 60-74 en 2014.

La population communale est légèrement plus âgée que la moyenne départementale et bien que sa population vieillisse, l'augmentation des 0-14 ans démontre une tendance au renouvellement, ce qui témoigne de l'attractivité de la commune pour les familles.

La faible proportion de la tranche des 15-29 ans est interprétée comme induite par une inadéquation de l'offre de logements à destination des jeunes ménages et jeunes actifs.

### **La composition et la taille des ménages**

634 nouveaux ménages se sont installés sur le territoire communal en 14 ans. La population des personnes seules a été multipliée par 3. Les familles restent la catégorie la plus représentée, les couples avec enfants représentent 4 ménages sur 10. Les tendances observées sur le territoire communal sont proches de celles connues sur l'agglomération du Muretain. La proportion des couples avec enfants diminue toutefois parallèlement à l'augmentation du nombre de familles monoparentales.

De manière générale, un phénomène de desserrement des ménages est constaté depuis plusieurs décennies sur tout le territoire, traduisant une décohabitation en lien avec les

mutations sociales en œuvre. Le nombre des ménages présentant un besoin de logement est en augmentation. La taille moyenne des ménages est passée de 3,4 personnes pour la commune, 3,6 pour le département et 3,2 pour l'agglomération en 1960 à 2,4 pour la commune, 2,2 pour le département et 2,5 pour l'agglomération en 2015. Tous les territoires ont perdu, en moyenne, une personne par logement.

### **Le parc de logements**

La commune comptait 1827 habitations en 2014. Un logement a été construit pour 2,2 personnes entre 1968 et 2014. L'augmentation des résidences principales est nettement observée, ainsi que les logements vacants dont la quantité double entre 1999 et 2014. Ils ne représentent toutefois que 2,8 % du parc.

Le parc de maisons individuelles est très représenté comme dans tous les espaces périurbains. Les appartements sont en forte progression récente, passant de 75 en 1999 à 340 en 2013. Les maisons individuelles représentent 8 logements sur 10.

Si la part des propriétaires a augmenté entre 1999 et 2013, elle diminue ensuite au profit des locataires bénéficiant d'un logement HLM. Un effort notable a été réalisé concernant la construction de logements sociaux avec la production de plus de 150 logements, traduisant l'amorçage d'un rééquilibrage progressif du parc communal.

En 2010, la population de Roquettes a dépassé 3 500 habitants, l'assujettissant aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU (disposer de 20 % de logements locatifs sociaux). Ce type de logement constituait 12 % du parc. Après un effort de construction, ce taux a atteint 15 % en 2013, suivi d'une période de stagnation. A compter de 2016, la part des logements locatifs sociaux s'est accrue à 15,8 % du parc, regroupés dans des opérations d'aménagement mixtes.

La dynamique de construction a transformé le parc de logements de la commune. En 2010, 35 appartements ont été créés, 83 supplémentaires en 2016. La construction de maisons individuelles est en recul depuis 2011. En 10 ans, 122 appartements et 99 maisons individuelles ont été créés. En moyenne, le parc de la commune s'est accru de 22 logements par an, mais répartis dans la réalisation de deux opérations d'aménagement principalement (rue de la Garonne et Beaucru). Dans le même temps, 2 équipements commerciaux et 3 équipements publics ont été réalisés (salle des fêtes, tennis couvert et médiathèque).

La consommation foncière a été de 9,6 hectares, répartis comme suit :

- 660 m<sup>2</sup> par maison,
- 120 m<sup>2</sup> par appartement ;
- 1 000 m<sup>2</sup> par équipement commercial ;
- 4 530 m<sup>2</sup> par équipement public.

Les projets individuels ont été essentiellement localisés dans les dents creuses et les opérations d'aménagement se sont concentrées dans les zones AU.

Après 4 ans d'application du PLU, le potentiel constructible offert représente 19 hectares, dont seulement 3 situé en zone urbaine. 80 % du potentiel est situé en zones AU ou AU0.

Le PADD du PLU s'articule en 3 axes déclinés en plusieurs orientations :

AXE 1 : Poursuivre un développement urbain maîtrisé :

- permettre l'accueil de nouveaux habitants, en s'insérant dans le développement plus global des agglomérations Muretaine et Toulousaine ;
- assurer le maintien des activités agricoles en protégeant les structures d'exploitation ;
- promouvoir une qualité urbaine tout en respectant les objectifs de densité fixés par les documents supra-communaux.

AXE 2 : Renforcer le rôle du centre-bourg :

- renforcer le centre ancien en s'appuyant sur la trame existante ;
- Proposer un maillage des circuits urbains piétonniers qui favorise la vie sociale.

AXE 3 : Améliorer la qualité de vie :

- développer l'offre commerciale de proximité ;
- poursuivre la valorisation des espaces naturels existants, conforter les trames écologiques et proposer à la population des sites de loisirs ;
- développer les modes de déplacements alternatifs ;
- améliorer la sécurité des habitants ;
- maintenir le niveau d'équipements en matière de communication numérique ;
- maintenir le niveau d'équipements en matière de loisirs.

L'objectif d'accueil de population est fixé à 1 000 nouveaux habitants à échéance 2025, ce qui représente la construction de 550 nouveaux logements. La maîtrise du développement urbain implique une densité de 15 logements par hectare, prioritairement dans le tissu urbain existant. Les zones ouvertes à l'urbanisation sont couvertes par des orientations d'aménagement et des dispositions réglementaires permettant de répondre à des enjeux liés au cadre de vie et à l'environnement tels que :

- la prise en compte du paysage dans le choix des zones à urbaniser ;
- la préférence à des formes urbaines mieux intégrées ;
- l'adaptation des règles architecturales au contexte local ;
- la liaison du centre-bourg aux quartiers résidentiels et aux pôles d'accueil à destination des populations peu motorisées par des itinéraires de liaisons douces ;
- le traitement des marges et lisières entre les zones urbaines et naturelles et agricoles.

Depuis la révision du PLU de 2013, la commune a accueilli 162 nouveaux logements sur l'objectif de 550. 388 sont donc potentiellement constructibles à échéance 2025.

Les zones urbaines n'offrent qu'un potentiel foncier limité et fractionné dans une multiplicité de petites parcelles. Certaines zones AU ne sont pas mobilisables en raison de la rétention foncière opérée par les propriétaires ou faisant l'objet de successions. La commune souhaite, en conséquence, l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AUo.

## **Les objectifs poursuivis par la modification du PLU.**

La commune souhaite faire évoluer son Plan Local d'Urbanisme dans la perspective de produire les logements non conventionnés et répondre à ses objectifs de mixité sociale pour l'échéance du PLU.

Le coefficient d'emprise au sol est augmenté pour faciliter l'évolution du bâti existant et la division parcellaire.

### *Le coefficient d'emprise au sol :*

Le PLU définit un CES de 20 % pour toute la commune. Ce taux semble inadapté au contexte communal. En effet, les parcelles construites en zone UB présentent un CES moyen de 19 %, 15 % en zone UBa (plus éloignée du centre-ville). La limite fixée par le PLU limite l'évolution des constructions existantes et de densification du cadre bâti existant. Le projet de modification envisage l'évolution du CES à 35 % sur le secteur UB et une partie des zones AU et à 25 % sur le secteur UBa.

### *Les zones volontaristes en terme de mixité sociale :*

Dans le cadre du rééquilibrage du parc de logements communal, la commune souhaite identifier des espaces dédiés à la production de logements sociaux. L'augmentation des exigences en terme de mixité sociale pour certains secteurs au sein des zones UB visent à permettre le rattrapage de la commune. Ces secteurs sont identifiés par des emplacements réservés, représentant l'équivalent de 45 logements à créer au minimum.

### *L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUo du Lensemén :*

La commune constate les limites de l'offre de logements de son territoire à répondre aux attentes d'une partie de la population : déficit de représentation des jeunes ménages. L'objectif de construction est limité par la rétention foncière opérée par certains propriétaires des terrains situés en zone AU, induisent une pénurie d'offre foncière mobilisable.

La zone AUo de Lensemén se situe en prolongement du quartier Borde-Grosse, limitrophe avec la commune de Pins-Justaret. Classée depuis moins de 9 ans, elle constitue un espace privilégié pour accueillir une ou plusieurs opérations d'aménagement.

## **Le règlement graphique**

### *La création d'emplacements réservés de mixité sociales*

Le développement du parc social depuis la dernière approbation du PLU ne répond pas aux attentes et objectifs fixés par la commune et la loi SRU. La commune de Roquettes créé plusieurs emplacements réservés destinés exclusivement à la réalisation de logements locatifs sociaux. Trois secteurs sont identifiés à cet effet, réunissant 10 999 m<sup>2</sup>. Ces secteurs permettent de favoriser la densification et le comblement de dents creuses. Ils permettront, à terme, la construction de 45 nouveaux logements minimum.

### *L'ouverture de la zone AU0 du Lensemen*

Présenté notamment au moyen d'un extrait de plan avant – après modification du PLU.

Un tableau de répartition des surfaces permet de constater que les zones AU0 sont réduites de 4 hectares alors que les secteurs AUa sont accrus de 4 hectares.

### **Incidences de la modification sur l'environnement**

#### *Incidence des orientations d'aménagement*

Les évolutions sont présentées comme positives, considérant qu'elles visent à être économes en consommation spatiale, notamment par le biais de prescriptions induisant une densité plus importante et qu'elles contribuent à limiter les émissions de gaz à effet de serre en participant au maillage et au développement des déplacements doux.

#### *Incidences des modifications du règlement écrit*

Elles permettent d'accompagner la densification du tissu urbain et l'évolution du bâti.

D'autres évolutions réglementaires relèvent de corrections de forme et d'erreurs matérielles.

#### *Incidences des modifications du règlement graphique*

L'évolution du règlement graphique vise à permettre l'ouverture à l'urbanisation d'un nouveau secteur qui était déjà inscrit comme un secteur destiné à l'urbanisation future.

La plupart des interventions induites par la modification du PLU visent des secteurs urbains ou d'urbanisation future. Le projet est éloigné de tout site Natura 2000.

### **III.2.3 Le règlement écrit**

Le règlement écrit est modifié pour partie en zone U1 :

- suppression des installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public des occupations des sols interdites en zone U1 ;
- adaptation de la largeur des voies en zone U1 (portée à 4 mètres lorsqu'elle dessert de 4 à 7 logements et à 5 mètres lorsqu'elle dessert plus de 8 logements) ;
- autorisation des annexes implantées à l'alignement lorsqu'une face au moins n'est pas close, lorsque la hauteur à l'égoût du toit n'excède pas 2,50 mètres sur la voie et lorsque le mur en façade sur rue n'excède pas 2,50 mètre au total ;
- augmentation de l'emprise au sol des constructions à 0,35 dans le secteur UB, 0,25 dans le secteur Uba et 0,20 dans le secteur UBc et UBr ;
- concernant les constructions à énergie positive, l'emprise au sol peut être majorée à hauteur de 30 %;

Dans le secteur Ue :

- suppression des installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public des occupations des sols interdites ;

Dans les zones à urbaniser (AU et AU0) :

- suppression des installations et travaux divers autres que les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public des occupations des sols interdites ;
- suppression des anciens coefficients d'emprise au sol ;
- assujettissement des emprises au sol maximales aux orientations exprimées dans chaque OAP. Les constructions à énergie positive pourront bénéficier d'un CES de 0,30 %.

### III.3 Les avis des Personnes Publiques Associées

Les personnes publiques associées de la commune de Roquettes ont été consultées en cours de procédure en application des dispositions de l'article L153-40 du code de l'urbanisme. Les avis exprimés figurent ci-après :

L'avis de la **Chambre des métiers et de l'artisanat de la Haute-Garonne** émis le 31 août 2018 est favorable sans observations.

Par courrier du 2 août 2018, le **Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Toulousaine (TISSEO)** est également sans observations particulière, mais relève toutefois que le secteur de Lensemen est situé à une distance à pied de 200 mètres de l'arrêt de bus Beaucru, desservi par la ligne 317.

*Le commissaire enquêteur constate qu'un service de transport en commun par bus est accessible à proximité du projet de l'opération de Lensemen.*

La **Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Occitanie** a précisé, par décision n° 2018-6415 du 2 août 2018, que la modification du PLU n'est pas assujettie à évaluation environnementale.

*Dont acte.*

La **chambre d'agriculture de la Haute-Garonne** sollicite, par courrier du 8 août 2018, un complément à apporter à la notice explicative par une évaluation des conséquences de l'ouverture prématurée de ce secteur sur l'activité agricole. En effet, bien que l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Lensemen réponde à la volonté de la commune de développer son parc de logements locatifs sociaux et de diversifier son parc de logements, notamment en raison de la rétention foncière opérée dans des secteurs situés en zone urbaine. Ce secteur, d'environ 3,5 hectares est encore utilisé par l'agriculture malgré son classement en zone d'urbanisation future.

*Sollicitée sur ce sujet par le biais du procès-verbal des observations, la commune a indiqué au commissaire enquêteur que le projet d'ouverture à l'urbanisation du quartier de Lensemen avait un impact minime. Ce secteur présente une surface de 3,7 hectares, soit 1,1 % de la surface communale et 4 % des surfaces cultivées du territoire communal. Au surplus, cette parcelle représente moins de 1 % de l'espace agricole enclavé entre les zones urbanisées de Saubens, Pins-Justaret et Roquettes. Cette parcelle est par ailleurs déjà versée en zone AU0 du PLU en vigueur, à proximité immédiate de zones déjà urbanisées. La commune indique encore que son changement de destination est déjà affiché et que l'exploitant agricole souhaite vendre ce foncier.*

Les **services de l'État en Haute-Garonne** ont indiqué, par courrier du 10 août 2018 :

- que la méthode de calcul ayant conduit à l'expression du potentiel constructible en

intensification reste à démontrer. Les résultats avancés par la commune pouvant servir à la densification douce, restent en deçà du potentiel déjà identifié par les services de l'État.

*La commune a indiqué, dans son mémoire de positionnement, réalisé avant l'engagement de l'enquête publique, qu'elle compléterait la note de calcul du potentiel de densification. Par le biais des réponses au procès-verbal des observations, la commune a indiqué ne pas avoir souhaité intégrer dans son calcul les espaces verts des lotissements comme étant des terrains potentiellement constructibles. Elle estime qu'au-delà d'aérer les espaces urbains dans une commune déjà densifiée (1250 hab/km<sup>2</sup>), cela reviendrait à rendre incohérent le fait de solliciter des lotisseurs l'obligation de réserver une surface de leurs projets à la réalisation d'espaces verts, pour les rendre constructibles finalement.*

*Le commissaire enquêteur approuve les orientations de la commune et note également qu'en zone UB, le règlement maintient l'obligation de laisser 50 % de la surface des parcelles en pleine terre.*

- *considérant que le secteur de Borde Grosse devrait être urbanisé sur le moyen / long terme, il est préconisé de le verser en zone AU0, ce qui permettrait de clore les discussions quant à la nécessité d'ouvrir à l'urbanisation le secteur de Lensemen, ainsi que de conduire une réflexion d'aménagement plus aboutie à une échelle pertinente pour l'entrée de ville.*

*Dans son mémoire en réponse, la commune indiquait ne pas retenir cette proposition pour les motifs suivants :*

- *selon l'article R151-20 du code de l'urbanisme indique que le classement AU0 s'applique si « les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ». Le secteur de Borde Grosse est d'ores et déjà équipé.*
- *d'autre part, son classement en zone AU0 n'est pas mentionné comme objet de la modification dans l'arrêté de prescription.*

*En complément, la commune, sollicitée sur ce sujet par le biais du procès-verbal des observations, a indiqué que les propriétaires ne voyaient pas de problème à voir ce secteur urbanisé après celui de Lensemen. Les OAP du PLU prévoient que ce secteur soit urbanisé sur la période 2022-2025. Elle propose que la rédaction de l'OAP soit précisée afin de bloquer ce secteur à l'urbanisation avant l'échéance prévue.*

*Sous réserve de la recevabilité juridique du mode opératoire, la proposition de la commune reçoit l'assentiment du commissaire enquêteur.*

- *l'ouverture à l'urbanisation des secteurs de Lensemen et du Village Nord pourrait être assujettie à un échéancier prévisionnel tenant compte de la programmation prévisionnelle en logements.*

*La commune précise dans son mémoire en réponse que le secteur Village Nord Est est tributaire de désaccords entre les différents propriétaires fonciers. Dans l'attente d'une conclusion de ces désaccords, l'urbanisation reste bloquée sur ce secteur.*

*Le commissaire enquêteur note que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, en capacité d'accueil de 24 à 35 nouveaux logements est envisagée pour la période 2020-2023, sous réserve que les propriétaires trouvent un accord.*

- *au regard de l'ambition portée par la commune, en terme de densité, il est prévu de*

transférer la densité affectée par le SCoT de la grande agglomération toulousaine au secteur de Borde Blanche à celui de Lensemen.

*Il s'agit ici d'un constat, la notice explicative de la troisième modification du PLU explique bien ce procédé.*

- bien que ce transfert paraisse judicieux (même si la densité de Borde Blanche était plus importante que pour le secteur de Lensemen), il est également proposé de réduire la densité à environ 30 logements à l'hectare. Cette recommandation serait à reprendre dans l'OAP décrite à la page 21.

*Dans son mémoire en réponse, la commune a indiqué souhaiter modifier la notice en ce sens.*

*Le commissaire enquêteur rapproche cette observation de la sollicitation adressée par le SMEAT qui invite la commune à se rapprocher du niveau de densité recommandé pour les communes de développement mesuré, c'est-à-dire de 20 logements par hectares. Concernant le SCoT, il convient de souligner qu'il est fait référence à une recommandation, laquelle est opposable en terme de compatibilité et non de conformité. Par ailleurs, les services de l'État trouvent ce transfert judicieux et une densité de 30 logements par hectares plus acceptable.*

*Le commissaire-enquêteur se prononce dans le même sens que les services de l'État étant à considérer que la densité moyenne recommandée par le SCOT serait à rechercher à l'échelle de l'ensemble du territoire communal, que le secteur de Lensemen bénéficie d'un report de densité depuis le secteur de Borde Grosse et que des équipements publics réalisés par la commune ont été consommateurs de foncier. La densification du secteur de Lensemen interviendrait donc en équilibrage, sous réserve que le secteur de Borde Grosse, en contrepartie, reçoive bien une limitation à la densifications initialement prévue.*

Par courrier du 3 mai 2018, la **commune de Saubens** émet un avis favorable au projet de PLU qui lui a été transmis.

*Dont acte.*

Par courrier du 8 août 2018, la **chambre de commerce et d'industrie de la Haute-Garonne** faisait connaître son avis favorable à la commune, estimant qu'il est primordial de produire du logement, en location ou en accession à la propriété, à un coût abordable, pour permettre aux jeunes ménages salariés de se loger dans de bonnes conditions et à une distance raisonnable de leurs lieux de travail et des transports en commun.

*Dont acte.*

Par courriel du 11 octobre, la **Communauté d'Agglomération du Muretain** adressait la délibération de son organe délibérant, favorable au projet, estimant que la modification s'inscrit dans une logique de production raisonnée et maîtrisée de logements, en priorisant l'intensification urbaine. La production de logements envisagée permettra à la commune de Roquettes de se rapprocher des objectifs chiffrés. L'intercommunalité souhaite être associée à l'opération notamment afin d'accompagner la commune dans la détermination de la qualité et du type des logements locatifs sociaux à réaliser.

*Dont acte.*

## **IV – DEROULEMENT DE L'ENQUETE**

### **IV.1 – Visite des lieux**

Le commissaire enquêteur a visité le secteur de Lensemen, les sites d'affichages, certains quartiers en zone UB ainsi que les sites objets des emplacements réservés le lundi 10 septembre 2018 à l'issue de la première permanence de l'enquête publique.

### **IV.2 – Bilan comptable des observations du public**

Les observations du public pouvaient être recueillies sous plusieurs formes :

- oralement, lors des permanences du commissaire enquêteur ou sur entretien particulier ;
- par mention dans le registre ;
- par pièce écrite adressée au commissaire enquêteur et annexée au registre ;
- par messagerie sur l'adresse : [accueil.mairie@mairie-roquettes.fr](mailto:accueil.mairie@mairie-roquettes.fr).

Pendant toute la durée de l'enquête, le commissaire a reçu 27 observations réparties comme suit :

- 18 observations orales ;
- 4 observations formulées sur un support papier ;
- 5 observations portées au registre d'enquête publique.

En outre, parmi l'ensemble des observations, plusieurs se recoupent et ont fait l'objet d'une rencontre dans le cadre des permanences au cours desquelles les personnes laissaient un écrit au commissaire enquêteur. C'est le cas pour 4 personnes.

Au final, au cours de l'enquête publique, ce sont 23 observations originales qui ont été formulées. 4 d'entre elles ont fait l'objet d'une pièce écrite mise à disposition du commissaire-enquêteur. Ces documents ont été annexés au registre d'enquête publique.

### **IV.3 – Détail des observations recueillies par le commissaire enquêteur**

Par soucis de clarté, le commissaire enquêteur recueille les annotations et les identifie comme suit :

Observations formulées oralement au cours d'une permanence : O.

Observations formulées par courrier : C.

Observations formulées par annotation dans le registre d'enquête publique : R.

Les Observations parvenues chronologiquement sont présentées dans le tableau ci-après. Chaque observation peut ainsi être retrouvée par la nomenclature qui lui est affectée. Le commissaire enquêteur classe ces dernières par nature. Lorsqu'une même personne a laissé plusieurs formes d'observations, ces dernières sont identifiées avec la même lettre (par exemple

a et a', b et b', etc.).

N°	DEMANDEUR	N°	DEMANDEUR
O.1	M. Jean-Louis SAULNIER	O.6c'	M. Mathieu DAVASSE M. Damien DUBOIS Mme Aude FAURE
O.2	M. Cyril DOS SANTOS	O.7	M. Mathieu DAVASSE
O.3	M. David MARC	O.8	M. SCHIRR-BONNANS
R.1	M. Hubert SAINT OLIVIER	O.9b'	Mme Jeannine BOUZIGUE
R.2	Mme Marie CADAYS M. Alexandre PITOUS	O.10	M. SABADIE
R.3	Mme et M. Jérôme FAURE	O.11	M. SEGURA
O.4a	M. Guillaume CABROL	O.12	M. Ludovic MAURY
C.1a'	PATRIMOINE SA Languedocienne	O.13	M. LE SAVRE
O.5	M. Charles ALBEROLA	O.14	M. Philippe DIAZ
R.4	M. Jean-Pierre BEGUE	O.15	M. Thomas PERRIN
R.5b	Mme Jeannine BOUZIGUE	O.16	M. Bruno DUFFAUT
C.2	Syndicat Mixte en charge de l'élaboration du SCoT de l'Agglomération Toulousaine	O.17d	M. Michel FOUNAU
C.3c	M. Mathieu DAVASSE	O.18	M. RUE
		C.4d'	M. Michel FOUNAU

Le nombre peu élevé d'observation permet au commissaire enquêteur de se prononcer sur chacune d'entre elles, sans procéder à un regroupement par thème.

Ainsi, les questionnements recueillis oralement sont synthétisés dans le tableau ci-après, ainsi que l'analyse sommaire du commissaire enquêteur.

#### **Les observations orales :**

N°	Nom	Date	Observation
O.1	N-Louis SAULNIER	10/09/18	Réside au n° 1 avenue Vincent Auriol, parcelle cadastrée section AA, n° 7, actuellement située en zone naturelle non constructible et concernée par le Plan de prévention des Risques d'Inondation de la Garonne. Sollicite l'évolution du secteur d'urbanisme vers le secteur Nh, dans la perspective de pouvoir faire évoluer les caractéristiques de son habitation, ou construire des annexes à moyen terme.

*Analyse du commissaire-enquêteur: La demande présentée n'est pas en relation avec la modification du Plan Local d'Urbanisme soumis à la présente enquête publique. Le commissaire enquêteur enregistre toutefois la demande afin que la commune, maître d'ouvrage ait connaissance de cette demande et puisse l'intégrer, selon ses souhaits et ses réflexions, dans une*

<i>éventuelle évolution prochaine de son document d'urbanisme.</i>			
<b>O.2</b>	Cyril DOS SANTOS	10/09/18	Propriétaire d'une parcelle bâtie sise en zone UB. Souhaite savoir si une extension de l'emprise au sol des constructions sera possible ainsi que l'implantation d'annexes en limites séparatives.
<p><i>Analyse du commissaire-enquêteur : Le secteur UB est bien concerné par une évolution du coefficient d'emprise au sol. Ce dernier passe de 20 % à 35% permettant ainsi aux habitations situées dans ce zonage d'évoluer. Ces dernières pourront faire l'objet de travaux d'extensions ou de création d'annexes.</i></p> <p><i>Concernant l'implantation en limites séparatives, les constructions d'une hauteur inférieure à 2,70 mètres sur sablière ou 4 mètres à l'acrotère ainsi que ne dépassant pas une longueur totale de 8 mètres sont autorisées. Les constructions ne répondant pas à ces caractéristiques et celles avec toiture terrasses sont interdites.</i></p>			
<b>O.3</b>	David MARC	10/09/18	Propriétaire d'une parcelle bâtie en zone UB, porte un projet d'extension d'habitation bloqué par l'ancien règlement d'urbanisme. Se prononce favorablement au projet d'évolution du règlement
<p><i>Analyse du commissaire-enquêteur : L'évolution du règlement permet la recevabilité du projet et semble satisfaire le pétitionnaire.</i></p>			
<b>O.4a</b>	Guillaume CABROL	26/09/18	Dépose une demande écrite (C.1a). Représentant la société Patrimoine SA Languedocienne, portant un projet immobilier. Sollicite l'évolution du zonage d'urbanisme sur une parcelle afin de permettre la faisabilité de l'opération.
<p><i>Analyse du commissaire-enquêteur : La demande présentée n'est pas en relation avec la modification du Plan Local d'Urbanisme soumis à la présente enquête publique. Le commissaire enquêteur enregistre toutefois la demande afin de la porter à la connaissance du maître d'ouvrage. La commune pourra ainsi intégrer cette réflexion dans une évolution ultérieure de son document d'urbanisme.</i></p>			
<b>O.5</b>	Charles ALBEROLA	26/09/18	<p>Copropriétaire d'une maison chemin LA CANAL (parcelle cadastrée section AI, n° 47), limitrophe avec l'emplacement réservé « a », présentant un objectif de 15 logements locatifs sociaux minimum, avec obligation de dédier 100 % du programme au logement locatif social. Il est soucieux de la densification de la parcelle limitrophe, qui donnait un aspect rural. Un petit collectif a déjà été édifié sur une parcelle limitrophe. Il craint une dévalorisation de sa propriété et une densité trop forte à proximité immédiate. Maison de 40 ans d'âge, la forme parcellaire du terrain limite l'évolution du bâti, une bande de mitoyenneté étant à respecter.</p> <p>Il souhaiterait pouvoir procéder à la valorisation du fond de parcelle, ce qui implique la création d'un accès et/ou un assouplissement des implantations en limites séparatives (prospects). Sollicite des contre-parties : assouplissement de l'emprise au sol, des règles de prospects, être intégré ou associé à l'opération à venir.</p> <p>Pose la question de ce qui sera prévu dans l'opération en</p>

			terme de stationnement pour les futurs habitants : dans l'opération ou à proximité ?
<p><i>Analyse du commissaire-enquêteur : La demande de M. Alberola a une portée personnelle et interroge sur les modalités de densification offertes par le projet proposé par le PLU sur un terrain limitrophe à sa propriété. La commissaire enquêteur a interrogé la commune concernant les orientations prévues dans le cadre de l'urbanisation projetée. Il ressort de cet échange (cf. Réponse n° 4 au PV d'observations) considérant qu'une esquisse d'aménagement est connue par la commune et que le futur aménagement pourrait permettre de désenclaver le fond de parcelle. Le commissaire enquêteur ne peut qu'inviter le demandeur à se rapprocher de la commune afin d'être associé à l'élaboration du projet.</i></p>			
<b>O.6c</b>	Mathieu DAVASSE Damien DUBOIS Aude FAURE	13/10/18	<p>Depôt d'une demande écrite co-signée par 7 personnes (C.3c). La parcelle 43 est concernée par l'emplacement réservé « a », destiné à la réalisation de 100 % de logements locatifs sociaux.</p> <p>La commune de Roquettes est en développement démographique et doit faire face au vieillissement de sa population.</p> <p>Les demandeurs portent un projet de maison de santé à réaliser, pour une surface entre 400 et 800 m<sup>2</sup>.</p> <p>L'aboutissement de ce projet nécessite de pouvoir disposer d'un terrain pour accueillir la future maison de santé. Les lieux dans lesquels ils exercent sont situés en mitoyenneté de l'Emplacement Réservé, et pourraient ainsi faire l'objet d'une extension. Des aires de stationnement destinées à la patientèle pourraient également être créées.</p>
<p><i>Analyse du commissaire-enquêteur : La demande présentée porte sur l'emprise de l'emplacement réservé « a », dont l'objectif ne permet pas la réalisation du projet. Interrogée sur cet objet dans le cadre du procès-verbal des observations, la commune indique (réponse n° 6) que, bien qu'aucune problématique en matière de santé ne soit apparue jusqu'à présent, il lui importe de l'anticiper. Elle propose en conséquence, suite à l'enquête publique, une évolution de la destination de cet emplacement réservé afin de permettre la réalisation d'une maison de santé. L'objectif de création de logements locatifs sociaux sera revu à la baisse. Cette évolution pourra être intégrée au projet de modification, sous réserve des possibilités juridiques offertes à la commune.</i></p>			
<b>O.7</b>	Mathieu DAVASSE	13/10/18	Sollicite une information relative à l'emplacement réservé n° 4 destiné à la création d'un cheminement piéton le long de la Lousse. Non concerné par l'objet de l'enquête.
<p><i>Analyse du commissaire enquêteur : L'emplacement réservé existait déjà avant la modification du PLU soumise à la présente enquête publique. La demande de l'administré est donc hors sujet avec les objectifs poursuivis par la commune dans le cadre de la modification du PLU et de l'enquête publique.</i></p>			
<b>O.8</b>	M. SCHIRR - BONNANS	13/10/18	<p>Le pétitionnaire se prononce sur plusieurs sujets :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• DENSITE : signifie sa désapprobation au projet de densification présenté par la SA Patrimoine (C.1a'). Souhaiterait voir le projet communal réorienté vers la création d'espaces verts et d'espaces publics de qualité participant à la mise en valeur du patrimoine.</li> </ul>

- PATRIMOINE : Déploire les démolitions à venir au bénéfice de la construction de logements locatifs sociaux. Aurait préféré une réorientation vers la mise en valeur du patrimoine bâti communal : Château (centre culturel), église et château de Beaucru.
- CHATEAU DE BEAUCRU : déplore la réalisation du lotissement à proximité du château. Considère que le château mérite un espace non bâti pour sa mise en valeur. Souhaite limiter la densité à proximité
- LENSEMEN : Plusieurs commerces étaient prévus au croisement entre l'avenue des Pyrénées et la rue Colette BRESSON. 4 à 5 ont été construits. Un magasin U avait ouvert puis fermé. Les locaux sont vides. Dans le cadre du développement urbain de la commune, de nombreuses habitations ont été édifiées, mais très peu de commerces. Souhaite que ces locaux soient dynamisés.
- DEPLACEMENTS : Aurait souhaité plus de transports publics vers Toulouse. Des navettes permettent de se rendre à Pinsaguel, mais ces transports sont limités. Il faut utiliser sa voiture, peu de modes de transports alternatifs. La densification aurait dû être accompagnée d'une évolution des infrastructures de transport.

Analyse du commissaire-enquêteur : Le commissaire enquêteur a sollicité la commune concernant ces sujets dans le cadre du procès-verbal des observations.

La demande formulée par la SA Patrimoine n'est pas en relation avec les objets de la modification du PLU. Toutefois, concernant la mise en valeur du patrimoine, la commune a pu préciser ses actions en matière de mise en valeur (réponse n° 7 au PV des observations), ayant notamment porté sur l'église et le château. Le moulin de Roquettes et le château de Beaucru sont des propriétés privées. Le PLU prévoit, dans les secteurs UA (ancien village) et UP (bâti répertorié comme ayant une valeur patrimoniale) des prescriptions particulières visant à la mise en valeur du caractère patrimonial des édifices.

Concernant le volet commercial, la commune indique que suite à la fermeture de la supérette, des réflexions ont été engagées avec l'agglomération du Muretain. La commune indique également qu'en lieu et place de cet établissement, un magasin de cycles devrait ouvrir au début de l'année 2019.

En terme de déplacements, la commune indique qu'une piste cyclable reliant la commune à la gare de Pins Justaret est en cours de réalisation et sera achevée en 2020. Elle desservira également le collège et le lycée de Pins Justaret. La commune de Pinsaguel pourra également être reliée par une piste cyclable. Le syndicat de transports SMTC TISSEO vient d'améliorer la desserte par des liaisons depuis la commune vers les gares de Muret et de Portet sur Garonne. La commune indique vouloir influencer, avec l'appui de l'agglomération Muretaine, en faveur du développement de l'offre de transports en commun.

O.9b	Jeannine BOUZIGUE	13/10/18	Signifie son opposition au recours à l'emplacement réservé « b » impactant sa parcelle. A vu un projet d'aménagement prévoyant l'édification de maisons en R+1. Sa résidence principale est située à proximité immédiate et ne souhaite pas
------	-------------------	----------	---

			<p>voir édifié d'immeuble.</p> <p>Emplacement réservé « a » concerne des terrains familiaux, souhaite que la maison ne soit pas détruite. Un hangar existe en mitoyenneté et permettrait le désenclavement des parcelles à l'arrière.</p> <p>Avec ces emplacements réservés à proximité, craint une trop forte concentration des logements sociaux.</p>
<p><i>Analyse du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur a sollicité la commune concernant ces sujets dans le cadre du Procès-Verbal des observations. La commune a répondu (n° 8) que l'instauration d'un emplacement réservé n'était pas obligatoirement synonyme de dévalorisation financière dès lors que le bailleur social se porte acquéreur au prix du marché.</i></p> <p><i>Concernant le maintien du bâtiment existant, la commune déclare ne pouvoir s'engager à sa conservation et indique que le PLU n'emporte pas non plus obligation de démolir. Le commissaire enquêteur relève également que les orientations développées précédemment, relatives à la réalisation d'une maison de santé pourrait permettre la conservation et l'évolution de cette construction. Par ailleurs, les prix du foncier destiné à accueillir de nouveaux logements sociaux sera très probablement déterminé en accord entre la propriétaire et le bailleur.</i></p>			
O.10	M. SABADIE	13/10/18	Réside lotissement des écoles (2 impasse Montesquieu). Souhaite obtenir des renseignements quant au projet de Lensemen et les échéances prévisionnelles de réalisation.
<p><i>Analyse du commissaire enquêteur : L'ensemble des informations nécessaires pour lui apporter des réponses figurent dans la notice explicative présentation la modification. Le commissaire enquêteur a apporté l'ensemble des informations sollicitées.</i></p>			
O.11	M. SEGURA	13/10/18	La région est agréable à vivre pour les retraités. Les personnes âgées ont souvent des problèmes de mobilité. Avec les parcelles aux surfaces réduites en raison du coût du foncier, il conviendrait de faciliter la constructibilité en RDC pour faciliter l'accessibilité des logements. Trouverait intéressant le relèvement des capacités constructives
<p><i>Analyse du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur a pu présenter les évolutions apportées par le projet de modification du PLU soumis à l'enquête publique. M. SEGULA a été pleinement satisfait des évolutions du PLU.</i></p>			
O.12	Ludovic MAURY	13/10/18	Est venu se renseigner concernant l'emplacement réservé « a ». Souhaite savoir si un projet a été ébauché et si un promoteur est déjà identifié. Il signale la proximité du centre médical ainsi que le manque de stationnements sur le domaine public.
<p><i>Analyse du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur a sollicité la commune dans le cadre du procès-verbal des observations. Il s'avère que la commune a eu connaissance d'une esquisse d'aménagement sur ce secteur (réponse n° 4).</i></p> <p><i>Concernant les difficultés de stationnement en centre-ville, la commune répond (réponse n° 5 de son mémoire) que la loi ne permet pas d'imposer plus d'une place de stationnement pour chaque logement social créé. Toutefois, elle souligne solliciter la création de places de stationnement « visiteurs » dans le cadre des projets, ce qui est réalisé généralement.</i></p> <p><i>Elle précise ensuite qu'elle prévoit l'extension du parking de la salle de sports (16 places supplémentaires) qui est située en face de l'emplacement réservé « b ». Elle rappelle qu'elle peut</i></p>			

créer du stationnement sur chaussée si nécessaire par marquage au sol.

Enfin, la commune pense que la problématique de stationnement doit être relativisée considérant qu'elle doit être appréhendée sur des secteurs plus larges. A 100 mètres de ces projets d'opérations, la rue du ruisseau comporte de nombreuses places de stationnement souvent disponibles.

O.13	M. LE SAVRE	13/10/18	<p>Propriétaire de la parcelle n° 115 face à l'emplacement réservé « a ». N'arrive pas à trouver le lien avec le projet qui sera réalisé face à sa parcelle. Accès par rue La Canal ou rue Clément ADER ?</p> <p>Signale une problématique de stationnement à proximité du projet, et au centre-ville de manière générale.</p> <p>Indique qu'il aurait souhaité être consulté dans le cadre de la formalisation du projet et souhaiterait connaître le projet lorsqu'il sera conçu sur l'emplacement réservé.</p>
------	-------------	----------	---

Analyse du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur a sollicité la commune dans le cadre du procès-verbal des observations. Les réponses à apporter à M. LE SAVRE sont équivalentes à celles déjà apportées ci-dessus à M. Ludovic MAURY (observation O.12).

Concernant l'information du public, la commune indique (réponse n° 9) qu'elle a essentiellement procédé à une information en relation avec la modification du PLU.

La commissaire-enquêteur rappelle que la commune organise l'information pour les projets qu'elle porte. En l'occurrence, il s'agit bien du projet de modification du PLU. Lorsque l'emplacement réservé « a » sera construit, il y a de fortes chances qu'il s'agisse d'une opération privée, c'est-à-dire dont la maîtrise d'ouvrage ne sera pas assurée par la commune de Roquettes. L'information des riverains et leur association ne relève donc pas d'une obligation légale.

Le pétitionnaire est invité à se tenir informé du dépôt des autorisations d'urbanisme sur ce site afin de solliciter des informations lorsque ces dernières seront légalement consultables, ou à solliciter les élus de la commune.

O.14	Philippe DIAZ	13/10/18	<p>Considère que les maisons sont proportionnées aux tailles des terrains. Signifie son opposition à une densité trop importante, qui modifierait le paysage urbain. Ne comprend pas l'évolution du CES de 0,20 à 0,35, voire 0,45 considérant le bonus pour les maison positives. Souhaiterait que les hauteurs soient limitées à R+1 et que le règlement intègre des conditions relatives à ensoleillement.</p> <p>Signale une problématique de stationnement qui ne suit pas le développement de l'habitat sur la commune.</p> <p>Pose des questions sur le devenir du secteur de Borde Blanche.</p> <p>Regrette que le développement des infrastructures routières et des offres de transport collectif ou alternatives ne suivent pas le développement démographique.</p> <p>Souhaite que des zones agricoles soient maintenues et que des espaces verts soient créés.</p>
------	---------------	----------	---

Analyse du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur a sollicité la commune dans le cadre du procès-verbal des observations. Certaines réponses, également posées par d'autres personnes ont déjà été formulées plus haut, notamment concernant le stationnement autour des secteurs destinés à l'urbanisation et à l'offre de transports collectifs et alternatifs à l'automobile (O.8 et

O.12). Le mémoire en réponse de la commune aborde également ces sujets (réponses n° 3, 7, 10, 11 et 14).

Le Coefficient d'Emprise au sol a été relevé à 0,35 en zone UB, notamment afin de se rapprocher du coefficient d'occupation des sols supprimé par la loi ALUR et permettre l'évolution de nombreux bâtiments d'habitations limitée par un coefficient à 0,20. La commune ne dispose d'aucune construction à énergie positive et souhaite encourager leur développement, c'est à cette fin qu'un « bonus » d'emprise au sol est proposé.

Les zones agricoles ne sont pas modifiées par la présente modification du PLU. En effet, le secteur de Lensemen était préalablement classé en zone AU0 par le PLU avant modification, ce qui marque sa destination constructible à terme. La commune a créé des espaces verts notamment en acquérant et en aménageant un espace naturel le long de la Garonne. Les secteurs boisés de La Canal et du Gros Bois sont conservés. Dans les zones constructibles (U et AU), la création d'espaces verts est imposée à toute opération créant plus de 5 logements. Ces espaces verts ne peuvent présenter une surface inférieure à 10 % de la surface de l'unité foncière.

0.15	Thomas PERRIN	13/10/18	Père de famille nombreuse, souhaiterait pouvoir réaliser une extension en RDC de l'habitation. La surélévation serait trop coûteuse.
------	------------------	----------	--

Analyse du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur a présenté l'évolution proposée dans le cadre de la modification du PLU. Le demandeur a été satisfait considérant que la modification du PLU lui permettrait de réaliser son projet.

0.16	Bruno DUFFAUT	13/10/18	Propriétaire d'une habitation en zone AU « Village Nord », souhaiterait pouvoir réaliser une piscine, mais le projet est rendu impossible au regard du règlement du PLU Aurait souhaité être informé de l'avancement du projet : échéances prévisionnelles concernant le secteur AU dans lequel sa propriété est inscrite. Souhaite savoir si la ville déploiera une fiscalité contraignant à son encontre
------	------------------	----------	--

Analyse du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur a sollicité la commune au travers du procès-verbal des observations.

Les réponses formulées par la commune se retrouvent aux n° 12 et 13 de son mémoire.

Le secteur de la zone AU Village Nord n'est pas concerné par la modification du PLU. La commune estime qu'une emprise suffisante à la réalisation d'extensions ou création d'annexes et piscines a été maintenue à l'arrière des constructions existantes en zone U. La rétention foncière opérée par certains propriétaires sur ce secteur a conduit la commune à ouvrir de nouveaux secteurs à l'urbanisation, notamment afin de lui permettre de répondre aux objectifs qui lui sont assignés à la fois par le SCoT et le PLH. Considérant qu'il s'agit essentiellement de plusieurs propriétés privées, la commune n'est pas en mesure de fixer une échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation. Une fiscalité particulière visant à limiter la rétention foncière ne peut être instituée sur un terrain comportant déjà un bâtiment assujéti à la taxe d'habitation si l'interdépendance avec cette construction est évidente au vu de l'aménagement de la propriété.

0.17 d	Michel FOUNAU	13/10/18	Riverain de l'emplacement réservé « a », signale que l'avant de la parcelle, bâti, ne constitue pas une dent creuse. Craint que le terrain, dont il fait partie de la famille des futurs héritiers ne sera pas acquis au prix du marché. Formule plusieurs calculs visant à démontrer que l'emplacement réservé est assimilable à un impôt local et que sa réalisation permettrait d'éviter une
-----------	------------------	----------	---

		<p>pénalité financière à la commune correspondant à 1,20 € par habitant.</p> <p>Les parcelles 219 et 220 font partie de la même unité foncière, il se demande pourquoi elles ne sont pas couvertes par l'ER. L'habitation existante pourrait accueillir une maison médicale dont il connaît le projet.</p> <p>Cette parcelle permet la création de stationnements dédiés à la maison de santé.</p> <p>Riverain de l'emplacement réservé, souhaiterait que le projet puisse désenclaver son fond de parcelle, lui permettant de diviser en vue de la valoriser. Souhaite que le futur immeuble ne soit pas trop près de son habitation.</p> <p>Il considère que la commune manque de pistes cyclables. Sollicite l'abandon de la création des emplacement réservés destinés à la réalisation de logements sociaux jusqu'à ce qu'une large concertation publique ait lieu et aboutisse à une acceptation sociale du projet à l'échelle communale.</p>
--	--	---

*Analyse du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur a sollicité la commune au travers du procès-verbal des observations.*

*Les observations formulées par le pétitionnaire rejoignent plusieurs observations formulées par d'autres demandeurs (O.5, O.6, O.9b) et les réponses formulées par la commune (n° 4, 5, 6, 7, 8).*

*Le commissaire-enquêteur rappelle qu'au regard de la réglementation, un terrain peut être concerné par un emplacement réservé dans les conditions déterminées à l'article L151-41 du code de l'urbanisme. Les destinations limitativement énumérées par la loi correspondent à des enjeux relevant de l'intérêt général ainsi que de l'aménagement du territoire. En aucun cas ce dispositif ne peut être apparenté à un dispositif fiscal. Les ER traduisent territorialement une volonté exprimée par la commune.*

*A l'instar de M. ALBEROLA, M. FOUNAU est invité à se rapprocher de la commune afin de pouvoir être informé des évolutions à venir sur l'emplacement réservé et éventuellement bénéficier de solutions de desserte de son terrain.*

<b>O.18</b>	M. RUE	13/10/18	<p>Porte un projet immobilier d'extension en zone UB. L'évolution du CES à 0,35 lui en permet la réalisation.</p> <p>Signale la contradiction des règles d'implantation en limites séparatives : interdiction des toitures terrasses et autorisation des acrotères en limites séparatives.</p>
-------------	--------	----------	--

*Analyse du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur a sollicité la commune au travers du procès-verbal des observations.*

*Au travers de la réponse n° 15, la commune indique que les toitures terrasses sont autorisées dans le secteur UB, sauf lorsque les bâtiments sont implantés en limite séparative, afin d'interdire l'implantation d'une construction de 4 mètres de hauteur sur une longueur de 8 mètres, considérant que ce type de construction occasionnerait une gêne pour le voisinage.*

#### **Les mentions dans le registre :**

N°	Nom	Date	Observation
<b>R.1</b>	Hubert SAINT	12/09/18	Le projet de modification du PLU ne présente aucune

	OLIVIER		<p>évolution du secteur « Village Nord Est ». La non réalisation de ce projet conduit à ouvrir de nouvelles zones en surdensifiant par un CES élevé ou un fort pourcentage de mixité sociale. L'ouverture à l'urbanisation du secteur de Lensemen devrait être conditionnée à la réalisation du secteur de Borde Grosse. Si l'urbanisation ne devait pas être engagée, le secteur de Borde Grosse pourrait être reclassé. La DDT est d'avis de ferme ce secteur.</p> <p>Le conseil municipal n'a pas approuvé le projet de modification à l'unanimité (6 voix contre et 4 abstentions). La notice explicative précise que le SCoT recommande une densité de 10 logements à l'hectare. Le secteur de Lensemen prévoit la réalisation de 20 à 30 logements par hectares, soit le double ou le triple.</p> <p>Le PLU ne règlement plus le CES dans les OAP de chaque zone. L'absence de réalisation du secteur de Borde Grosse et l'absence de concertation sur le VNE conduit à surdensifier les nouvelles zones au détriment des habitants.</p>
<p><i>Analyse du commissaire-enquêteur : Le commissaire enquêteur rappelle que la modification du PLU de la commune de Roquettes est consécutive au constat opéré relatif à la rétention foncière des propriétaires des terrains couverts par la zone AU du Village Nord. L'augmentation du coefficient d'emprise au sol correspond davantage au souhait de permettre l'évolution des constructions existantes sur des petites parcelles qu'à une volonté de surdensification des zones ouvertes à l'urbanisation.</i></p> <p><i>Dans son mémoire, la commune indique (réponse n° 3) que le secteur de Borde Grosse ne concerne concrètement que quelques lots libres de constructions, comporte une quinzaine de logements et peu de logements sociaux. Lors des études réalisées par la commune, il est apparu que les réseaux étant en capacité suffisante, un déclassement du secteur n'était pas possible.</i></p> <p><i>Le commissaire enquêteur constate également que les dispositions apportées au PLU modifiées vont conduire à apporter une densité importante au secteur de Lensemen, contradictoire avec les orientations préconisées par le SCoT.</i></p> <p><i>Enfin, le PLU continue de réglementer les densités attendues par secteurs. Ces expressions se trouvent le règlement écrit de chaque zone (sauf pour les zones AU) ainsi que dans les orientations d'aménagement. Concernant les secteurs AU, la plupart des secteurs se voit affecter un programme prévisionnel de logements. Seul le secteur de Lensemen reçoit un traitement particulier, puisque le secteur est concerné par différents objectifs de densité exprimés graphiquement et localisés dans le périmètre de l'opération.</i></p>			
<b>R.2</b>	Alexandre PITOUS Marie CADAYS	13/09/18	Propriétaires d'une maison se situant dans l'impasse Lucien Laurent. La maison est située sur un terrain d'une superficie d'environ 600 m <sup>2</sup> . Projet de garage limité par le coefficient d'emprise au sol. L'augmentation du CES sera une excellente évolution rendant possible la réalisation du projet
<p><i>Analyse du commissaire-enquêteur : Dont acte.</i></p>			
<b>R.3</b>	Mme et M. Jérôme FAURE	21/09/18	Propriétaires d'une maison sur un terrain d'une superficie de 640 m <sup>2</sup> . Comme l'observation précédente au registre, sont dans l'impossibilité de construire un garage. L'évolution du CES permettra la réalisation du projet.

Analyse du commissaire-enquêteur : Dont acte.

R.4	Jean-Pierre BEGUE	05/10/18	<p>Neveu de Mme BEGUE, épouse BOUZIGUE, propriétaire des parcelles cadastrées section AI, n° 43 et 48. Conteste la création d'un emplacement réservé « a » qui projette de produire 100 % de logements locatifs sociaux, pour les raisons suivantes :</p> <p>1/ la superficie de l'emplacement réservé « a » englobe la totalité des biens de Mme Olga BEGUE, décédée récemment.</p> <p>2/ La production d'un minimum de 15 logements sociaux, voire plutôt 35 car telle est la capacité offerte par les droits à construire, ne constitue pas une « mixité », mais une concentration de logements sociaux sur une superficie de 2700 m<sup>2</sup>.</p> <p>3/ le projet de révision est une atteinte aux droits de la propriété privée. Le projet interdit l'usage de la propriété à des fins personnelles ou privées. Ce projet est également une aliénation de la valeur financière du terrain et ce sans aucune compensation.</p> <p>4/ Le projet vise à faire supporter par quelques habitations (3 emplacements), le défaut d'efforts et de vigilance de la commune en matière d'habitat social. Ce n'est pas égalitaire ni démocratique.</p> <p>5/ Madame Olga BEGUE, âgée, isolée et fortement diminuée par la maladie n'était pas en mesure de s'opposer à ce projet. Le projet serait-il l'expression d'une opportunité ou d'un abus de la collectivité qui profite de la situation ?</p>
-----	----------------------	----------	---

Analyse du commissaire-enquêteur : Sans observations particulières relativement à la première observation.

Concernant le point 2, en l'absence de précision issues du SCOT ou du PLU initial, il convient de considérer que l'analyse de la mixité sociale doit être appréciée au moins à l'échelle communale, si ce n'est l'échelle intercommunale (échelle de conduite des politiques de l'habitat). La création de logements sociaux est assurée au travers d'opérations immobilières lesquelles doivent trouver un équilibre financier pour le gestionnaire.

Concernant les points 3 et 4, il est vrai que la constitution d'un emplacement réservé constitue une atteinte à la liberté d'usage du foncier. En effet, il a pour conséquence d'interdire toute occupation du sol pouvant contrevenir au projet d'intérêt général pour lequel il a été créé. Le document d'urbanisme est l'expression d'un projet de développement urbain durable du territoire. Il est, par conséquent, naturellement inégalitaire puisqu'il ne consiste pas en la répartition équivoque des droits à bâtir entre tous les propriétaires. Dans le droit français, et en application des dispositions de l'article L160-5 du code de l'urbanisme, les servitudes d'urbanisme n'ouvrent droit à aucune indemnité.

Concernant le point 4, il convient de considérer que la commune a constaté la faible capacité foncière constructible offerte par le secteur U (environ 2,4 hectares). Pour concentrer les efforts sur la production des logements locatifs sociaux, la commune a ciblé des petites parcelles, bien situées en centre bourg, à proximité des lignes de transports en commun, des commerces et services. La commune a préféré orienter les efforts sur ces terrains bien situés plutôt que sur l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains agricoles.

Concernant le dernier point, le commissaire enquêteur considère, après échange avec la

*collectivité, que le contexte relève de la pure circonstance plutôt que d'un calcul machiavélique visant à tirer profit de la situation de faiblesse d'une personne.*

<b>R.5b</b>	Jeannine BOUZIGUE	08/10/18	Propriétaire de la parcelle cadastrée section AI, n° 55 d'une superficie de 5121 m <sup>2</sup> . Est totalement opposée à la réservation par la mairie pour des logements sociaux pour mixité sociale alors que des logements sociaux existent déjà sur la rue La Canal et un projet est prévu dans la même rue. Où est donc la mixité sociale ?  Le terrain concerné perd de la valeur ainsi que sa maison qui se situe à côté alors que des logements sociaux pourraient être prévus dans d'autres lieux de Roquettes.
-------------	----------------------	----------	---

*Analyse du commissaire-enquêteur : Le commissaire enquêteur a sollicité la commune au travers du procès-verbal des observations.*

*Le commissaire enquêteur relève la dissonance des demandes orales et écrites formulées par Mme Bouzigues, laquelle a pu s'entretenir avec les élus de la commune de Roquettes entre le dépôt de sa demande écrite et sa demande orale, ce qui dénote sa compréhension du projet communal.*

*Les réponses aux questions formulées oralement figurent à l'observation O.9b*

### **Les observations reçues par courrier :**

<b>C.1a</b>	PATRIMOINE SA Languedocien ne	26/09/18	Demande relative au secteur situé avenue Vincent Auriol, secteur UA, parcelle cadastrée section AI, n° 224. Le groupe étudie la réalisation d'un projet sur cette parcelle et la totalité de la AI 223. Les places de stationnement de la AI 224 seraient restituées dans le nouveau projet.  Souhaitent pouvoir construire ces deux parcelles avec le même règlement afin de permettre la construction d'une vingtaine de logements sociaux à proximité du centre-ville.  Le PLU actuel classe la parcelle AI 224 en secteur UB et autorise une hauteur maximale de 6,50 m avec un CES de 0,20. La parcelle AI 223 est située en zone UA qui autorise une hauteur de 9 m et une emprise au sol non réglementée.  Sollicite que le zonage de la parcelle AI 223 soit étendu à la parcelle AI 224.
-------------	--	----------	---

*Analyse du commissaire-enquêteur : Le projet de modification ne concerne absolument pas ce type d'évolution. L'extension du secteur UA sur le secteur UB ne figure pas au titre des objectifs affichés par la commune. La demande reçue est donc considérée hors sujet. Toutefois, considérant que la modification du PLU vise à permettre la réalisation de logements locatifs sociaux, la demande est enregistrée afin que la commune puisse en tenir compte dans le cadre de la prochaine évolution du PLU.*

<b>C.2</b>	Syndicat Mixte pour Entreprendre le SCoT de l'Agglomération Toulousaine	09/10/18	La commune de Roquettes est située en territoire de développement mesuré.  Le secteur de Lensemen est éloigné du centre-ville de plus d'un kilomètre, sous un demi pixel, accompagné d'une OAP et permettant la construction de 130 à 140 nouveaux logements, soit une densité de 35 à 38 logements par
------------	--	----------	---

			<p>hectare, soit très supérieure à la densité recommandée par le SCOT, y-compris après le transfert d'un demi pixel issu du secteur de Borde Blanche. Une densité maximale de 20 logements par hectare pourrait être autorisée.</p> <p>Il convient de s'assurer que toutes les mesures soient prises pour que la densité du secteur de Lensemen soit rendue compatible avec celle recommandée par le SCOT.</p>
<p><i>Analyse du commissaire-enquêteur : Le commissaire enquêteur a questionné la commune dans le cadre du procès-verbal des observations.</i></p> <p><i>Au travers de la réponse n° 16 de son mémoire, la commune rappelle la position de l'État qui souligne l'intérêt du transfert de densité du secteur de Borde Blanche vers celui de Lensemen. L'État recommande, par ailleurs, l'abaissement de la densité à hauteur de 30 logements par hectare. La commune affirme son intention de passer outre la recommandation formulée par le SMEAT.</i></p> <p><i>Le commissaire enquêteur considère que la proposition formulée par les services de l'État permettrait à la commune de se rapprocher de la densité recommandée par le SCOT.</i></p>			
C.3c	Mathieu DAVASSE	10/10/18	<p>Titulaires de la pharmacie installés au cœur du village, 45 rue Clément Ader avec les autres professionnels de santé (trois médecins, infirmières, kinés, ostéopathe, diététicien et dentiste).</p> <p>Souhaitent faire évoluer leurs pratiques pour mieux accompagner les patients, en créant une maison ou un pôle de santé.</p> <p>L'exercice pourrait être coordonné. Dans les territoires de faible densité médiale, une maison de santé permet d'offrir un cadre attractif aux professionnels libéraux et facilite le recrutement de médecins. Tous unis par ce projet et des objectifs opérationnels. Participent aux activités de soins, actions de santé publique, prévention, éducation pour la santé et actions sociales.</p> <p>Actuellement, les 3 médecins ne sont pas dans le même cabinet et l'espace est réduit pour former de jeunes praticiens. Manque un local pour les infirmières, kinésithérapeute et ostéopathes ont également un espace restreint.</p> <p>Manque des places de parking devant la pharmacie et les cabinets médicaux. Il est nécessaire de pouvoir réaliser un parking suffisant et réservé aux patients avec accès facile pour les professionnels de santé.</p>
<p><i>Analyse du commissaire-enquêteur : Au travers des précisions apportées par la commune dans son mémoire en réponse (n° 6), la commune a marqué son intention de donner une suite favorable à la réalisation de ce projet. Me commissaire enquêteur se positionne favorablement à l'évolution du PLU en ce sens, sous réserve des possibilités juridiques.</i></p>			
C.4d	Michel FOURNAU	13/10/18	<p><u>courrier de 5 pages.</u></p> <p>Courrier relatif à l'emplacement réservé « a ». Par ailleurs est également riverain de la parcelle concernée par</p>

		<p>l'emplacement réservé, rue La Canal. Se présente comme un héritier potentiel hypothétique.</p> <p>Approuve la volonté de la commune d'accroître la parc de logements locatifs sociaux et tendre vers le seuil de 20 %.</p> <p>1 / Regrette l'absence d'information préalable. Sollicite que la future voie de desserte soit située à côte de son terrain, afin de lui permettre de désenclaver le fond de parcelle.</p> <p>Souhaite que l'immeuble situé sur la parcelle rue Clément Ader soit implantée en continuité des alignements.</p> <p>2 / Trouve normal que la parcelle située rue La Canal soit concernée par l'ER. Est prêt à permettre cette réalisation s'il acquiers des droits.</p> <p>Par contre, il considère que la parcelle réservée rue Clément Ader ne constitue pas une dent creuse puisque bâtie. La réservation du terrain déprécie la valeur du terrain. La propriétaire était âgée et le coût annuel dans un EHPAD est estimé à 25 000 €. Si la propriétaire n'était pas décédée, il aurait fallu lever cette réserve. La forme des parcelles de la propriétaire permettrait la création de logements sociaux, mais aussi d'une maison de santé. A l'arrière, une surface permettant la création de stationnement est disponible. Le maintien de cette habitation permettrait de conserver l'esthétique de la rue Clément Ader et de redistribuer moins inégalement l'effort collectif en faveur de la construction sociale.</p> <p>L'ER est considéré injuste, inefficace et discriminant.</p> <p>Injuste parce que 3 propriétaires seulement sont concernés. S'ensuit une simulation financière du gain fiscal ainsi réalisé pour la commune.</p> <p>Discriminatoire dans le sens où aucune information préalable n'a été faite à l'endroit des propriétaires fonciers. L'auteur pense que la réservation foncière pourrait être dupliquée à l'ensemble des propriétaires fonciers de la commune de Roquettes. L'auteur fait ainsi un parallèle entre l'outil et une disposition fiscale qui ne concernerait que les propriétaires fonciers âgés.</p> <p>En conclusion, il sollicite la levée de la réservation foncière dans l'attente d'une large information à réaliser auprès des habitants de la commune.</p>
<p><i>Analyse du commissaire-enquêteur : Les observations à formuler relativement à cette demande figurent déjà sous l'observation O.17d.</i></p>		

#### IV.5 – le Procès-verbal des observations du public

Conformément à l'article R123-18 du Code de l'environnement, « dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire-enquêteur rencontre, dans la huitaine, le responsable du

projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles ».

Le commissaire-enquêteur a rencontré M. Michel PEREZ, Maire de la commune de Roquettes, M. VIRAZEL, 1<sup>er</sup> adjoint et Mme BUSINELLO le samedi 20 octobre. Le procès-verbal des observations a ainsi pu être remis en main propre. Une présentation orale et un échange d'environ une heure ont permis au commissaire-enquêteur de décrire les questionnements issus de l'enquête publique.

Les questions suivantes figuraient au procès-verbal :

1 / Le Syndicat Mixte des Transports en Commun de l'Agglomération Toulousaine (TISSEO) indique que le secteur de Lensemen est situé à une distance à pied de 200 mètres de l'arrêt de bus Beaucru, desservi par la ligne 317.

Est-ce que d'autres moyens de transports en commun existent à proximité plus éloignée du secteur concerné ? Quelles destinations sont-elles principalement desservies par les modes alternatifs à l'automobile ?

2 / La chambre d'agriculture de la Haute-Garonne considère l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur prématurée. Représente-t-il un enjeu en matière d'activité agricole, sa soustraction à une exploitation agricole risque-t-elle de la mettre en péril ?

3 / Les services de l'État ont considéré que la méthode de calcul ayant conduit à l'expression du potentiel constructible en intensification reste à démontrer. Comment, au-delà d'être présentés dans la notice explicative, ces derniers peuvent-ils être mieux démontrés ?

Le secteur de Borde Grosse, à maintenir à l'urbanisation sur le moyen/long terme devrait être versé en zone AUo, permettant d'engager une réflexion d'aménagement plus aboutie à une échelle pertinente pour l'entrée de ville. Si la commune ne retient pas cette orientation pour les motifs invoqués dans sa note de positionnement, est-il envisageable de prévoir un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de ces différents secteurs afin d'assurer une meilleure lisibilité des orientations retenues par la commune ?

4 / Messieurs ALBEROLA et FOUNAU, riverains de la parcelle concernée par l'emplacement réservé « a » se sont manifestés concernant le projet de réalisation de logements locatifs sociaux. Bien qu'à priori ces derniers ne semblent pas opposés à la réalisation du projet, tous deux sollicitent une information, voire même une association lors de la réalisation du projet. En effet, ces deux propriétaires souhaiteraient pouvoir, au travers de l'opération, bénéficier d'un désenclavement des fonds de parcelle afin de pouvoir les valoriser.

Est-ce qu'un projet existe concernant cette opération ? Est-il envisagé de consulter les propriétaires riverains afin que la commune s'assure de la bonne cohésion de cette opération avec son environnement proche ? Pensez-vous qu'il soit possible de donner satisfaction aux riverains ?

5 / Toujours concernant l'emplacement réservé « a », plusieurs propriétaires riverains ont mentionné les difficultés existantes en matière de stationnement à proximité du secteur. La création d'au moins 15 nouveaux logements locatifs sociaux aura pour conséquence d'accueillir de nouvelles familles et donc de nouvelles voitures. Cette contrainte sera rendue plus forte considérant la proximité de l'emplacement réservé « b ».

Est-ce que la commune a fait réaliser une étude / analyse du fonctionnement du stationnement sur le secteur ? Existe-t-il des problèmes identifiés de stationnement à proximité ? Existe-t-il des aires de stationnement publiques à proximité du projet et le cas échéant, sont-elles suffisantes ? Qu'est-il envisagé en terme de stationnement pour le projet, ainsi que pour les riverains de l'opération ?

6 / Plusieurs professionnels de santé se sont manifestés afin de présenter un projet de création d'une maison de santé dans la continuité de l'espace santé existant. La parcelle bâtie est concernée par l'emplacement réservé « a », destiné à accueillir uniquement des logements locatifs sociaux.

Existe-t-il une problématique particulière identifiée en matière de service public de santé sur le territoire communal ? La commune adhère-t-elle à ce projet et est-elle disposée à faire évoluer la nature de l'emplacement réservé pour permettre la réalisation de ce projet ? Une évolution du projet de modification du PLU en ce sens est-elle envisageable à ce stade de la procédure ? Dans l'affirmation, dans quel secteur la commune envisage de reporter les logements locatifs sociaux non réalisés ?

7 / M. SCHIRR – BONNANS a sollicité le commissaire-enquêteur, au cours de l'enquête publique, relativement à plusieurs thématiques. Bien que certaines semblent ne pas correspondre avec les objectifs du projet de modification du PLU, les sujets abordés présentent un intérêt afin de qualifier les orientations arrêtées par la commune. Ces questions concernent :

- la densité : Suite au choix opéré par la commune en matière de densification du tissu urbain, est-il envisagé de multiplier les espaces verts dans la perspective d'amélioration du cadre de vie des habitants ?
- Le patrimoine : le pétitionnaire déplore les démolitions réalisées au bénéfice de la construction de logements neufs. Il aurait souhaité savoir si la commune envisageait d'œuvrer en faveur de la mise en valeur du patrimoine bâti : Château (centre culturel), église, château de Beaucru, etc. Quelles réponses peut apporter la commune en la matière ?
- Secteur de Lensemén : plusieurs commerces auraient été prévus au croisement entre l'avenue des Pyrénées et la rue Colette Bresson. En complément de la construction de logements et la densification, qu'est-il prévu en matière d'attractivité économique et commerciale ? La commune conduit-elle des actions de redynamisation commerciale de son territoire ?
- Déplacements : le pétitionnaire signale qu'il existe peu de transports publics à destination de Toulouse. Plusieurs navettes permettent de se rendre à Pinsaguel, mais les modes de déplacements alternatifs à l'automobile sont limités. Il considère que la densification aurait dû être accompagnée d'une évolution des infrastructures de transports. Quelles réponses ou informations la commune peut-elle apporter sur ces sujets ?

8 / Madame BOUZIGUE a signalé par écrit être opposée à l'emplacement réservé « b ». Elle considère que l'emplacement réservé positionné sur sa propriété fera perdre de la valeur à son terrain. Elle considère que la multiplication des opérations de création de logements sociaux vont conduire à une concentration plutôt qu'à une mixité. Au regard du positionnement des différentes opérations de création de logements sociaux, est-ce que les choix opérés dans la localisation des terrains concernés par les emplacements réservés conduisent à une concentration de cette catégorie de logements ?

Comment la commune peut-elle préciser les critères de choix qui ont présidé à la désignation des terrains frappés par les emplacements réservés créés, ceux-ci étant absents de la notice

explicative ?

Considérant qu'elle souhaite que la maison existante sur la parcelle frappée par l'emplacement réservé « a », ne soit pas démolie, est-il possible que cet édifice soit conservé, notamment afin d'y réaliser une maison de santé ?

9 / En terme de concertation publique et d'information de la population quelles actions ont été conduites par la commune dans le cadre de la procédure de modification préalablement à la tenue de l'enquête publique ?

10 / Le coefficient d'emprise au sol est relevé de 0,20 à 0,35 dans le secteur UB. Avec le bonus accordé aux constructions à énergie positive, le CES pourrait atteindre 0,45. Pourquoi la commune a retenu 0,35 au lieu de 0,30 ou 0,25 ?

11 / Que deviendra le secteur de Borde Blanche, un projet est-il prévu ? Dans l'affirmative, à quelle échéance ?

12 / Le secteur AU au nord du centre ville impose une ouverture à l'urbanisation pour l'ensemble du secteur. Le règlement interdit aux propriétaires de réaliser des annexes ou piscines à proximité de leurs habitations. Serait-il possible de modifier le périmètre de zonage afin de permettre des évolutions du bâti existant dans l'attente de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble ?

13 / La commune envisage-t-elle de déployer une fiscalité particulière de manière à inciter les propriétaires fonciers à cesser la rétention ?

14 / M. Michel FOUNAU sollicite l'abandon des emplacements réservés et une information publique large afin d'informer la population. Il considère également que l'emplacement réservé en vue de réaliser des logements locatifs sociaux sera un dispositif retenu plus régulièrement par la commune. Par ailleurs, il extrapole l'emploi de cet outil en le comparant avec un dispositif fiscal devant gréver certains propriétaires afin de permettre la densification urbaine. Quels éléments de réponse la commune pourrait apporter ?

En terme de création de logements locatifs sociaux, quels autres moyens, hormis les emplacements réservés dédiés, sont déployés par la PLU afin de permettre la réalisation de logements locatifs sociaux ?

15 / M. RUE signale que l'implantation de constructions est possible en limites séparatives. La réalisation de toitures terrasses est interdite, toutefois le règlement est rédigé afin de tenir compte d'éventuels acrotères, lesquels sont généralement réalisés sur les constructions comportant une toiture-terrasse. Comment ces dispositions doivent elles être interprétées ?

16 / Le SMEAT, au travers du courrier adressé au commissaire enquêteur invite la commune à réduire la densité attendue sur le secteur de Lensemén afin de le rendre compatible avec les recommandations du SCoT pour les territoires de développement mesuré (20 logements à l'hectare maximum contre 35/38 prévus). Comment la commune envisage-t-elle de donner suite à cette observation ?

17 / La notice de présentation du PLU indique que la commune bénéficie d'une accessibilité renforcée au regard de son positionnement stratégique. Il apparaît également que cette position bénéficie de la forte influence de l'agglomération toulousaine. Ensuite, il est indiqué que le PLU

de la commune de Roquettes prévoit la constructibilité de 388 logements à échéance 2025. La notice de présentation n'indique pas les zones d'emplois principales, les modes de déplacement utilisés principalement par les habitants de la commune notamment pour se rendre sur leur lieu de travail. Au regard des chiffres et enjeux exprimés, qu'est-il prévu pour offrir aux futurs habitants des modes de transports alternatifs et efficaces ? Par ailleurs, comment la commune envisage d'adapter ses équipements publics dans la perspective d'accueillir ces nouvelles populations dans les meilleures conditions possibles ? Où sont situés, principalement, les zones d'emplois des habitants de Roquettes ?

18 / La commune indique qu'elle doit édifier 388 logements à échéance 2025. Ce chiffre est-il un objectif minimal à atteindre, ou exprime-t-il un plafond à ne pas dépasser ?

La réponse de la commune se trouve en annexe n° 11.

#### **IV.6 – le climat de l'enquête**

L'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions. L'intimité des échanges avec le public a été assurée par la mise à disposition d'une salle individuelle avec porte au sein de la mairie de la mairie de Roquettes.

## **LISTE DES ANNEXES**

- I - Décision n° E18000104/31 du 12 juin 2018 portant désignation du commissaire enquêteur
- II - Arrêté du Maire du 14 août 2018 ordonnant l'organisation de l'enquête publique
- III - Carte de localisation des supports d'affichage d'expression libres et photos des affichages
- IV - Gazette du Midi du 20 au 26 août 2018
- V - La Dépêche du Midi du 23 août 2018
- VI - Roquettes à la Une - le Flash n° 171 septembre 2018
- VII - La Dépêche du Midi du 11 septembre 2018
- VIII - Attestation la Gazette du Midi du 20 septembre 2018
- IX - Roquettes à la Une - le Flash n° 172 octobre 2018
- X - La Gazette du Midi du 24 au 30 septembre 2018
- XI - Mémoire en réponse de la commune du 26 octobre 2018

**ANNEXE I**  
**Décision n° E18000104/31 du 12 juin 2018 portant désignation du  
commissaire enquêteur**

DECISION DU

12/06/2018

N° E18000104 /31

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

**Décision désignation commission ou commissaire**

Vu enregistrée le 06/06/2018, la lettre par laquelle M. le Maire de la Commune de Roquettes demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

*la modification du plan local d'urbanisme de la commune de Roquettes ;*

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2018 ;

Vu l'arrêté de délégation du 1er septembre 2017 du président du tribunal administratif de Toulouse ;

**DECIDE**

**ARTICLE 1** : Monsieur Jérémie LEMOINE est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

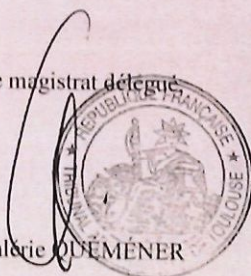
**ARTICLE 2** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 3** : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la Commune de Roquettes et à Monsieur Jérémie LEMOINE.

Fait à Toulouse, le 12/06/2018

Le magistrat délégué

Valérie QUEMENER



# ANNEXE II

## Arrêté du Maire du 14 août 2018 ordonnant l'organisation de l'enquête publique

Haute-Garonne  
Arrondissement de Muret

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
LIBERTÉ - EGALITÉ - FRATERNITÉ

### COMMUNE DE ROQUETTES

#### ARRÊTÉ N° 018/2018

**OBJET : Ouverture d'une enquête publique sur le projet de 3<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme.**

#### LE MAIRE DE ROQUETTES

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le Code de l'environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-43,

VU la délibération du Conseil Municipal de Roquettes en date du 17 décembre 2013 approuvant la 1<sup>ère</sup> révision du PLU,

VU la délibération du Conseil Municipal de Roquettes n°2018-1-9 en date du 15 février 2018 décidant d'une procédure de modification du PLU,

VU l'arrêté n°15/2018 du 22 mai 2018 prescrivant la 3<sup>ème</sup> modification du PLU issue de sa 1<sup>ère</sup> révision,

VU la délibération du Conseil Municipal de Roquettes en date du 5 juillet 2018 justifiant l'ouverture à l'urbanisation d'une zone AU0 (Lensemen),

VU la décision en date du 12 juin 2018 de Madame la Magistrate déléguée du Tribunal Administratif de Toulouse désignant Monsieur Jérémie LEMOINE, ingénieur territorial, en qualité de Commissaire Enquêteur,

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique.

#### ARRÊTE

##### ARTICLE 1 :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Roquettes, pour une durée de 34 jours du lundi 10 septembre 2018 à 9H30 au samedi 13 octobre à 12 H.

##### ARTICLE 2 :

Le projet de modification porte sur :

- L'ouverture d'une zone AU0 de moins de 9 ans avec création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- La création de plusieurs emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale, par la majoration des droits à bâtir pour des constructions à « énergie positive » et par la modulation du coefficient d'emprise au sol selon la typologie des zones,
- L'adaptation et la correction de certains articles du règlement écrit.

### **ARTICLE 3 :**

A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal délibérera pour approuver la modification du PLU.

### **ARTICLE 4 :**

Monsieur Jérémie LEMOINE, ingénieur territorial, en qualité de Commissaire Enquêteur, a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par Madame la magistrate déléguée du Tribunal Administratif.

### **ARTICLE 5 :**

Le dossier de modification du PLU, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le Commissaire Enquêteur seront déposés à la mairie de Roquettes pendant 34 jours consécutifs aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, du lundi au vendredi de 9H30 à 12H et de 14H30 à 18H, et le samedi de 9H à 12H.

Le dossier d'enquête publique pourra également être consulté sur le site internet de la Mairie : [www.roquettes.fr](http://www.roquettes.fr)

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à l'adresse suivante : Mairie de Roquettes – 6 rue Clément Ader- 31120 ROQUETTES, ou par voie électronique à l'adresse suivante : [accueil.mairie@mairie-roquettes.fr](mailto:accueil.mairie@mairie-roquettes.fr)

### **ARTICLE 6 :**

Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique pendant toute la durée de l'enquête publique.

### **ARTICLE 7 :**

Le Commissaire Enquêteur recevra à la mairie

- ✓ le lundi 10 septembre 2018 de 15h à 18h,
- ✓ le mercredi 26 septembre 2018 de 15h à 18h,
- ✓ le samedi 13 octobre 2018 de 9h à 12h.

### **ARTICLE 8 :**

A l'expiration du délai d'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le Commissaire Enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au maire : de Roquettes le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées.

### **ARTICLE 9 :**

Une copie du rapport et des conclusions du Commissaire Enquêteur sera adressée au Préfet du Département de Haute-Garonne ou au Sous Préfet de Muret et au Président du Tribunal Administratif.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture.

Cette mise à disposition durera pendant une année à compter de la date de clôture par le commissaire enquêteur de l'enquête publique.

**ARTICLE 10 :**

Toute information sur le projet pourra être obtenue auprès du Service Urbanisme de la Mairie de Roquettes aux coordonnées suivantes : Mairie de Roquettes - 6 rue Clément Ader - 31120 ROQUETTES.

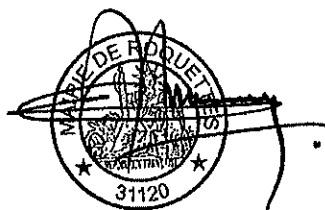
**ARTICLE 11 :**

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, dans deux journaux diffusés dans le département. Cet avis sera affiché notamment à la mairie et publié par tout autre procédé en usage dans la commune de Roquettes. Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

À Roquettes, le 14 août 2018.

Le Maire,

Michel PEREZ.





7. EXEMPLES  
D'UNE MANIÈRE DE FAIRE UN BULLETIN D'AVIS



**ANNEXE IV**  
**Gazette du Midi du 20 au 26 août 2018**

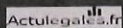
# La Gazette du Midi

www.forumeco.com

## INSERTIONS JUDICIAIRES & LEGALES

Selvnt l'arrêté du ministre de la Culture et de la Communication en date du 19 décembre 2014 modifiant l'arrêté du 21 décembre 2012, relatif au tarif annuel et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales, le tarif au millimètre colonne des annonces légales de La Gazette du Midi est fixé à 1,82 € HT pour les départements de la Haute-Garonne (31) et du Tarn-et-Garonne (82), pour l'année 2018 :

Le tarif des annonces est ensuite calculé suivant les prescriptions et la présentation imposées par ledit arrêté.



L'intégralité des annonces légales parues depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010 dans la presse quotidienne et hebdomadaire habilitée est consultable en permanence et librement sur [actulegales.fr](http://actulegales.fr)



Nous nous chargeons de vos annonces à faire paraître dans la France entière, notamment chez nos confrères appartenant comme nous à la presse économique au sein du Reso Hebdo Eco.

**III Annonces légales**

### Avis Administratifs Haute-Garonne

**Aterive**  
AVIS DE PUBLICITE

Le maire d'Auterive informe de la première modification du Plan de Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Auterive du 20/08/2018. Par ailleurs, il informe également de la mise en œuvre de la loi n° 2017-75 du 28/05/2017 relative à la simplification de la République. Les modifications du PLU sont disponibles sur le site de la Mairie d'Auterive. Pour toute information, contactez le Maire d'Auterive au 05 62 48 12 12.

91144

**COMMUNE DE ROQUETTES - 31 -**  
**AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE**

**ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE LA 3<sup>ème</sup> MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ISSUE DE SA 1<sup>ère</sup> REVISION**

Par arrêté du 14 août 2018 n°18/2018, le Maire de ROQUETTES a autorisé l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de la 3<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) issue de sa 1<sup>ère</sup> révision. A cet effet, Monsieur Jérôme LEMOINE, ingénieur territorial, a été désigné pour le rôle de commissaire enquêteur en qualité de commissaire enquêteur. L'enquête sera déroulée à la mairie de Rue Cédant Ador, 31120 ROQUETTES, du lundi 20 septembre 2018 au samedi 13 octobre 2018, de 9h30 à 12h et de 14h30 à 18h du lundi au vendredi, et de 9h à 12h le samedi. Le dossier enquête sera consultable sur le site internet de la commune [www.roquettes.fr](http://www.roquettes.fr) ou sur le site de la commune [www.roquettes.fr](http://www.roquettes.fr) ou sur le site internet de la commune. Le dossier enquête sera consultable sur le site internet de la commune du lundi 20 septembre 2018 de 15h à 18h et le samedi 13 octobre 2018 de 9h à 12h.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de modification peuvent 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 : [PLU@roquettes.fr](mailto:PLU@roquettes.fr). Toute communication adressée au commissaire enquêteur sera tenue à la disposition du public dès qu'elle sera en mairie.

Le Maire, Michel PEREZ  
91157

Les citoyens sont informés que, conformément à l'article 10 de la loi n° 2017-75 du 28 décembre 2017, les annonces légales relatives aux sociétés et fonds de commerce sont désormais publiées dans les journaux d'annonces légales de la Haute-Garonne. Les annonces sont mises en ligne dans les journaux d'annonces légales de la Haute-Garonne sur le site [www.annales.com](http://www.annales.com).

### Ventes de logements Haute-Garonne

**Promologis**  
Groupe Actiologement  
**PROMOLOGIS**  
Siège Social : 2, rue du Docteur Sarraute - 31077 TOULOUSE Cedex 6

Vente de logements neufs en application de l'article R 443-12 du CCH : nous informons nos locataires dans le département que ces logements ont été construits sur le territoire de la commune de Toulouse et à savoir :

**Commune de TOULOUSE**  
1 Impasse Tony Poinat 31300 Toulouse  
Type T2  
Surface habitable 52,36 m<sup>2</sup>  
1<sup>er</sup> étage  
Prix de vente 83 000 euros

**Commune de TOULOUSE**  
1 Impasse Tony Poinat 31300 Toulouse  
Type T3  
Surface habitable 65 m<sup>2</sup>  
1<sup>er</sup> étage  
Prix de vente 111 000 euros

soit 2 Appartements

Ces prix sont exclusivement réservés aux locataires de Promologis, les locataires intéressés sont priés d'envoyer une demande écrite à : PROMOLOGIS - Service Vente - 2, rue du Docteur Sarraute - BP 92113 - 31007 TOULOUSE Cedex 6 en précisant le nom, adresse, téléphone, commune, type et budget.

91123

**HABITAT**  
Bâtiments collectifs

**Port Garaud - TOULOUSE**  
Apt 42 - N° de lot 110  
4<sup>ème</sup> et 5<sup>ème</sup> de la Garonne  
Apt 11 au 1<sup>er</sup> étage de 30 m<sup>2</sup> - DPE : en cours  
Copropriété de 730 lots, sans piscine  
Charges annuelles : 300 € TTC  
Prix EXTERIEUR : 97 500 €  
Prix location Trinquartier Métopolis Habitat : 79 500 €

**Grande Brétagne - TOULOUSE**  
Apt 23 - N° de lot 21  
4<sup>ème</sup> Avenue de la Grande Brétagne  
Apt 13 au 1<sup>er</sup> étage de 58,21 m<sup>2</sup> - DPE : en cours  
Copropriété de 171 lots, sans piscine  
Charges annuelles : 2 232,44 € TTC  
Prix EXTERIEUR : 150 573 €  
Prix location Trinquartier Métopolis Habitat : 104 779 €  
Prix parking sans lot 101 : 4800 € et 6200 € pour les tiers  
Prix parking sans lot 101 : 4800 € et 6200 € pour les tiers  
Prix garage sans lot 101 : 3600 € et 12 200 € pour les tiers

Nous proposons en général aux locataires de Trinquartier Métopolis Habitat, pendant un délai de deux mois à compter du présent avis conformément aux dispositions de l'article L663-11 du CCH, avant des ventes de logements neufs dans le cadre de la libération effective des lieux.

Contact Qualité Trinquartier  
Nicolas Jambouque - 05 63 12 86 40 [Nicolas.jambouque@trinquartier.com](mailto:Nicolas.jambouque@trinquartier.com)  
91142



# ANNEXE VI

## Roquettes à la Une - le Flash n° 171 septembre 2018



# Roquettes à la Une

## Le Flash

Flash d'information de la commune de Roquettes

Septembre 2018

n°171

Le Maire ainsi que l'ensemble du conseil municipal souhaitent une bonne rentrée à tous les Roquettois. Pour vos nouvelles résolutions sportives et sociales, rendez-vous au forum des associations du 8/09 de 14h à 18h au Complexe Dominique Prévost. Pour garder encore un peu la tête dans les étoiles, rendez-vous au festival Astr'Roquettes du 14 au 16 septembre. Ateliers, conférences, observation ... Animations gratuites pour tous; programme disponible sur [www.roquettes.fr](http://www.roquettes.fr)  
CADAR : la bourse aux vêtements et jouets d'automne 2018, salle Jean Ferrat - Inscription et saisie des articles uniquement sur : <https://cadar.brnet.fr> du 1<sup>er</sup> au 16 octobre. Dépôt le vendredi 26 octobre de 10h à 19h30; contact : [cadar@orange.fr](mailto:cadar@orange.fr).  
Vente le samedi 27 octobre de 9h à 18h et le dimanche 28 octobre de 9h à 18h. Restitution le mardi 30 octobre de 18h à 19h.

### Urbanisme

Il a été prescrit la 3<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme par arrêté du 22 mai 2018. Il sera procédé à une enquête publique sur ce projet de modification du lundi 10 septembre 2018 à 9h30 au samedi 13 octobre 2018 à 12h. Le Commissaire Enquêteur recevra en Mairie : le lundi 10 septembre de 15h à 18h ; le mercredi 26 septembre de 15h à 18h ; le samedi 13 octobre de 9h à 12h.

Un registre d'enquête sera déposé à la Mairie pendant toute la durée de l'enquête publique, aux jours et heures d'ouverture de la Mairie. Le dossier d'enquête publique pourra être consulté sur le site internet de la Mairie : [www.roquettes.fr](http://www.roquettes.fr). Chacun pourra consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit à l'adresse suivante : Mairie de Roquettes-6 rue Clément Ader-31120 ROQUETTES ou par voie électronique à l'adresse suivante : [accueil.mairie@mairie-roquettes.fr](mailto:accueil.mairie@mairie-roquettes.fr).

**Code de la route** : Inscription auprès du secrétariat de la Mairie pour la remise à niveau « code de la route » des personnes de plus de 60 ans résidant à Roquettes.

### Service social

**Coupons sports et culture** pour les enfants de 3 à 18 ans : se renseigner auprès des Clubs lors du forum des associations ou à l'accueil de la Mairie.

### Ludothèque

Reprise lundi 03 septembre : tous les lundis de 9h45 à 11h15 salle de la Petite enfance, espace Jean Ferrat, sur inscription auprès du secrétariat de la Mairie et tous les mercredis sans inscription, même lieu, mêmes horaires.

### Médiathèque

**Samedi 8 septembre** La médiathèque sera exceptionnellement ouverte jusqu'à 18h en raison du Forum des Associations. À l'occasion d'Astr'Roquettes venez découvrir la sélection de livres pour petits et grands ! Des DVD, des livres-CD sont également disponibles !

**Samedi 15 septembre** à 10h30 : Elise et Annie de l'association « Lire et Faire lire » viendront vous conter de belles histoires pleines d'étoiles pour les 2-6 ans. Durée 30 mn. entrée libre et gratuite.

**Vendredi 28 septembre** à 21h : Vous avez aimé un livre ? une BD, un CD ? venez en parler au **Café littéraire** à la médiathèque !

### Elections

Si vous avez changé de domicile ou avez déménagé sur la commune et souhaitez voter pour les élections Européennes du dimanche 26 mai, vous devez vous inscrire à la mairie muni d'une pièce d'identité et d'un justificatif de domicile de moins de 3 mois avant le 31 mars 2019.

Soirée Cabaret le **vendredi 14 septembre** à 21h, espace Jean Ferrat. "Basic Einstein", un one-man-show scientifique et comique, de et avec Damien Jayat. Dans le cadre du festival Astr'Roquettes. Réservation sur [www.roquettes.fr](http://www.roquettes.fr).

### Culture

Spectacle enfants, "À la belle étoile", de 3 mois à 6 ans. Deux séances, **dimanche 16 septembre** à 10h30 et 11h30, salle Carné au Château. Entrée gratuite. Réservations sur [www.roquettes.fr](http://www.roquettes.fr).

### Informations

#### Eglise

L'Eglise de Roquettes est désormais ouverte tous les mercredis de 15h00 à 17h00 afin que les Roquettois puissent y passer, notamment pour admirer l'embellissement du retable et des meubles liturgiques réalisé avec le concours de la Municipalité.

#### Baladins du confluent

Reprise des répétitions **lundi 10 septembre** à 20h15 à la salle Marcel Carné sous la direction de notre nouvelle chef de chœur Mme Julie BRIEND.

**Lundi 17 septembre** à 19h : Assemblée Générale (suivie de la répétition à 20h15).

<https://sites.google.com/site/lesbaladinsduconfluent/>

Reprise le **mardi 4 septembre** avec la reprise de la marche.

**Tous les mardis et jeudis matins** : marche aux mêmes horaires.

**Tous les mercredis après midi** : activités manuelles de 14h à 17h (sauf le 19/09).

**Tous les vendredis** de 14h à 18h : loto et belote pour certains.

Participation au Forum des Associations le **samedi 8 septembre**.

**Jeudi 27 septembre** : repas trimestriel (nous fêterons les anniversaires du 3ème trimestre).

Sortie : "journée gastronomie et patrimoine" le **mercredi 19 septembre** à PUJOLS - visites - ballade guidée sur le lot - découverte du prunEAU d'AGEN - repas à la ferme, en collaboration avec la FNACA (participation éventuellement avec Création et Loisirs).

### Temps danse

Cours de jazz, classique, hip-hop, zumba kids et adultes. Inscriptions lors du forum des associations le 8 septembre. Reprise des cours dès le **10 septembre** à la salle de danse, sauf pour le classique reprise à partir du **mercredi 17 octobre**.

Master Zumba le **dimanche 30 septembre** avec Carine Rozmus et Edgar Francisco. Contact : [tempsdanse@gmail.com](mailto:tempsdanse@gmail.com) - 06 51 10 98 91

### Arcep

**Samedi 15 et dimanche 16 septembre** : journées du Patrimoine. Ouverture de l'église **samedi 15** de 14h à 16h30 et **dimanche 16** de 10h à 12h et de 14h à 18h. Visite guidée du retable à la demande. **Dimanche 16** : 15h visite guidée du patrimoine local. RDV au Château.

**Dimanche 30 septembre** : « sortie de rentrée » à Carcassonne. RDV à 8h30 au Château. Tarif 34 € adhérents, 37 € non adhérents.

Renseignements au 06.74.25.48.08. Visite guidée de la cité, déjeuner au restaurant, visite guidée de l'abbaye de Saint Hilaire et dégustation de blanquette.

# ANNEXE VII

## La Dépêche du Midi du 11 septembre 2018

**JOKER**

30 | 47 | 50 | 54 | 56 | 58 | 60 | 61 | 67 | 68

**X3** | **1 103 659**

1 | 3 | 8 | 11 | 18 | 20 | 21 | 24 | 26 | 28

33 | 35 | 45 | 58 | 59 | 60 | 63 | 64 | 67 | 70

**X3** | **1 937 820**

JOUER COMPORTE DES RISQUES - ENDETTEMENT, DÉFICIENCE  
APPELÉ LE 09 78 13 13 (appel non gratuit)

**JOKER**

46 | 48 | 50 | 52 | 54 | 60 | 62 | 64 | 66 | 68

**X1** | **9 088 310**

1 | 3 | 4 | 5 | 7 | 8 | 9 | 14 | 16 | 21

22 | 25 | 28 | 29 | 36 | 45 | 47 | 51 | 61 | 63

**X2** | **4 885 117**

JOUER COMPORTE DES RISQUES - ENDETTEMENT, DÉFICIENCE  
APPELÉ LE 09 78 13 13 (appel non gratuit)

**Loto**

Résultats du tirage du lundi 10 septembre 2018

18 | 20 | 27 | 38 | 46 | 10

100 000 €

2033 652

9 000 000 €

JOUER COMPORTE DES RISQUES - ENDETTEMENT, DÉFICIENCE  
APPELÉ LE 09 78 13 13 (appel non gratuit)

**Keno**

Résultats des tirages du lundi 10 septembre 2018

10 | 11 | 16 | 18 | 19 | 25 | 26 | 28 | 32 | 33

40 | 41 | 43 | 50 | 51 | 55 | 58 | 59 | 62 | 67

**X1** | **0 770 745**

2 | 5 | 6 | 9 | 17 | 21 | 24 | 25 | 27 | 37

38 | 39 | 40 | 41 | 42 | 47 | 48 | 62 | 64 | 65

**X3** | **2 033 652**

JOUER COMPORTE DES RISQUES - ENDETTEMENT, DÉFICIENCE  
APPELÉ LE 09 78 13 13 (appel non gratuit)

### AVIS PUBLICS

### Enquêtes publiques

### ENQUÊTE PUBLIQUE

**COMMUNE DE ROQUETTES - 31**

**ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE LA 3ème MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ISSU DE SA 4ème RÉVISION**

Par arrêté du 14 août 2018 n°0182018, le Maire de ROQUETTES a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de la 3ème modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) issu de sa 4ème révision.

À cet effet, Monsieur Jérémie LEMOINE, ingénieur territorial, a été désigné par le président du tribunal administratif en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête se déroule à la mairie (6 rue Clément Ader, 31000 ROQUETTES), où le dossier pourra être consulté au format papier ou sur un poste informatique, du lundi 10 septembre 2018 au samedi 13 octobre 2018, de 9h30 à 12h et de 14h30 à 18h du lundi au vendredi, et de 9h à 12h le samedi. 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 10 septembre 2018 de 14h30 à 18h, le mercredi 16 septembre 2018 de 14h30 à 18h et le samedi 13 octobre 2018 de 9h à 12h.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de modification 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 : [accueil.mairie@mairie-roquettes.fr](mailto:accueil.mairie@mairie-roquettes.fr).

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public dès qu'ils auront 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 modification du PLU.

M. le Maire,  
Michel PEZÉ

### MARCHÉS PUBLICS

### MAPA > 90 000€

### Ville de Tournefeuille

#### AVIS D'APPEL PUBLIC A LA CONCURRENCE

Identification de l'organisme acheteur : Commune de TOURNEFFEULE.

Objet de l'accord-cadre : Fournitures de consommables alimentaires de conditionnement de repas pour la cuisine centrale de la ville de TOURNEFFEULE.

Lieu d'exécution et de livraison : Cuisine centrale, Impasse Denis-Papin, 31700 TOURNEFFEULE.

Type de procédure : Accord-cadre à bons de commande, avec minimum et maximum quantités à procéder adaptés des articles 27, 28, 29 et 30 du décret n° 2015-360 du 25/03/2015, mono-attributaire par lot, déterminant toutes les stipulations contractuelles s'exécute au fur et à mesure par l'émission de bons de commande.

Prestations divisées en lots : Le marché fera l'objet d'un fractionnement par lot. Lot n°1 : Fourniture de barquettes. Montant annuel maximum : 60 000 € HT. Lot n°2 : Fourniture d'étiquettes. Montant annuel maximum : 2 000 € HT.

Délai d'exécution ou durée de l'accord-cadre : Douze mois à compter de sa notification reconductible pour une durée de douze mois, tacitement, deux fois maximum.

Auxiliaires à produire : Voir DCE.

Critères d'attribution : Prix (40%). Qualité des produits et diversité de l'offre (suivi gamme des produits proposés, nombre de produits de la gamme, engagement sur approximation) (30%). Développement durable de la maîtrise des barquettes (30%).

Adresse auprès des renseignements complémentaires peuvent être demandés et à laquelle les offres doivent être envoyées ou déposées : M. le Maire, Direction des Affaires Sociales, Hôtel de ville, BP 8004, 31700 TOURNEFFEULE, Tél. 05 61 31 21 47, [www.achatpublic.com](http://www.achatpublic.com). Adresse physique : Mairie de TOURNEFFEULE, Direction des Affaires Sociales, Majrisse Impasse Max-Baylac, 31700 TOURNEFFEULE. Les offres sont à adresser sous pli cacheté en indiquant sur l'enveloppe « Ne pas ouvrir - Accord-cadre de consommables alimentaires » [www.achatpublic.com](http://www.achatpublic.com).

Pour tout renseignement et remise d'échantillons, contacter M. Yannick RON (05 34 60 61 20) [yannick.rondeau@mairie-tournefeuille.fr](mailto:yannick.rondeau@mairie-tournefeuille.fr), cuisine centrale@mairie-tournefeuille.fr.

Date de diffusion de l'appel public à la concurrence : 7 septembre 2018.

Date limite de réception des offres : 4 octobre 2018, à 16h.

Marché n°2018-05051M2018.

Durée de validité des offres : 90 jours à compter de la date limite de remise des offres.

### SOLUTION DES JEUX

**SUDOKU FACILE**

2	7	3	5	4	6	8	9	1
4	9	1	2	8	7	5	3	6
5	6	8	9	0	1	2	4	7
3	5	9	1	2	8	6	7	4
6	1	7	4	5	3	9	8	2
8	4	2	6	7	9	1	5	3
7	8	4	9	1	2	3	6	5
9	2	6	7	3	5	4	1	8
1	3	5	8	6	4	7	2	9

**SUDOKU DIFFICILE**

4	8	9	1	7	3	5	6	2
1	2	5	6	8	9	7	3	4
3	7	6	4	2	5	1	8	9
2	9	7	3	5	1	6	4	8
8	4	1	9	6	2	3	5	7
5	6	3	8	4	7	9	2	1
6	1	2	5	9	4	8	7	3
7	3	8	2	1	6	4	9	5
9	5	4	7	3	8	2	1	6

Mots croisés N° 4034

**HORIZONTALEMENT :**

I. FOURRE-TOUT - II. URBAINES - III. AMARRAGE - IV. CODA SES. V. SA. CA. LA. - VI. TIRELIRE - VII. EMEU - NAGER - VIII. RA. RÉE. AMI. - IX. INO. ORALES. - X. ETHER. SETE. -

**VERTICALEMENT :**

A. FUMISTERIE. - B. OR. AIMANT. - C. UBAC. RÉ. OH. - D. RAMONEUR. - E. RIAD. - F. OR. - ENRACINER. - G. TER. ARAFAS. - H. OSASÉ. - I. GEL. ÉMET. - J. THÉSAURISME.

## Réflexe services

Si cette rubrique vous intéresse, contactez le **0820 821 822**

**MANTENANCE INFORMATIQUE**

**INFORMATIQUES ET SERVICES**  
Agréé «Services à la personne» Tous services informatiques et autres, multimédia, alarmes. Dépannage, installation, maintenance, formation à DOMICILE. 50% de réduction d'impôts sur nos prestations, CESU acceptés.

11, rue de l'Église - Beauzelle (31)  
05 61 42 84 60  
Mail : [supportinformat@laposte.net](mailto:supportinformat@laposte.net)  
Site : 481 444 565

**RENOVATION MAISON**

**ESPACE FAÇADES DEPUIS 1995**  
Maître - artisan spécialiste en rénovation et protection des façades et toitures des maisons individuelles de la Haute-Garonne tout type de revêtement. Conseils personnalisés et devis gratuits. Garantie décennale. Appliqueur exclusif Vertikal.

150 rue Nicolas-Louis-Vauquelin  
TOULOUSE - 05 61 50 06 07  
[www.espace-facades.fr](http://www.espace-facades.fr)  
Site : 402 747 930 011

**ANTIQUITES BROCANTE**

**TOUT DÉBARRAS MAISON - ACHAT PAIEMENT COMPTANT**  
Débaras garage et grenier, etc. Achat toute antiquité, Succession Achat horlogerie, argenterie, meubles, livres anciens, machines à coudre, lustres, miroirs, tableaux, miroirs, instruments de musique, bibelots, monnaies anciennes et divers.

Contacter **LASSERRE**  
au 06 19 87 77 32  
Site : 321 542 431

**MAÇONNERIE**

**ARTISAN MAÇON**  
Fait tous travaux, gros et petits travaux. Clôture piscine, toiture, charpente, traitement charpente, traitement mur humidité, terrassement, enlèvement gravats, isolation laine de roche, écrans sous toiture, nettoyage laves de tuiles.

719, route de Villaudrie - BOULOGNOSCQ - M. David RIVIERE  
05 61 82 81 51 ou 06 03 83 55 22  
Site : 501 320 358

**VOYAGES**

**VOYAGES DETHOMAS**  
Association, 3<sup>e</sup> age, Amicales, Ecoles  
Nous sommes à votre disposition pour tous devis. Toutes distances, séjours, circuits, journée, demi-journée. Autocars grand tourisme climatisés avec toilettes, de 48 à 52 places et autocars classiques 55 places climatisés. Toutes distances.

32600 Ila-Jourdain  
Site : 380 604 389  
[commercial.dethomas@orange.fr](mailto:commercial.dethomas@orange.fr)  
Tél. 05 62 07 87 85

**LES VOYAGÉS DUCLOS**

Shopping au PAS DE LA CASE : Départs tous les mercredis, samedis et dimanche selon votre lieu de départ. A partir de 16 € (transport seul)

Journées découverte (restaurant inclus)

**FIGEAC** : Grand site Midi-Pyrénées, découvrez la beauté de Figeac, puis continuez vers Capdenac et Decazeville. **Dimanche 16 septembre : 59 €**

**FÊTE DES MAURICES** : Journée dédiée au Directeur, Maurice Duclos vous offre surprise et convivialité afin de célébrer sa fête. **Samedi 22 septembre : 69 €**

**ROUTE ROYALE & BAZAS** : Visite du Château de Cazenove et découverte de l'histoire de Bazas vous sont offerts par vos guides expérimentés. **Dimanche 23 septembre : 69 €**

**COLLIURE ET SON HISTOIRE** : A bord d'un bateau croisière, découvrez Colliure au fil de l'eau, puis d'un autre point de vue dans son petit train. **Samedi 29 septembre : 69 €**

**LE GOUFFRE D'ESPARRROS** : Émerveillez-vous dans l'un des plus beaux gouffres d'Europe, puis par l'abbaye de l'Escaladieu et le château de Mauvezin. **Dimanche 30 septembre : 69 €**

**ARCACHON ET LA DUNE DU PILAT** : Parlez en croisière dans le bassin d'Arcachon à la découverte de l'île aux Oiseaux et le prenez de la hauteur sur la dune du Pilat. **Samedi 6 octobre : 69 €**

**AMBIALLET ET BROUSSE LE CHÂTEAU** : Situé dans la vallée du Tarn, profitez du charme d'Ambiallet et de Brousse le Château classé «Plus beaux villages de France». **Dimanche 7 octobre : 69 €**

**MARSEILLE ET LE MUCEM** : Découvrez le Musée des Civilisations de l'Europe et de la Méditerranée dans l'une des plus belles villes de France, Marseille. **Samedi 13 octobre : 89 €**

**PÉZENAS ET SAINT-GUILHEM** : Connus pour son vin et sa riche histoire, partez en direction de Pézenas puis continuez vers l'abbaye de Solignac, classé au Patrimoine

de FUNESCO. **Samedi 20 octobre : 69 €**

**Séjours Pension complète**

**ALCOSSÈBRE** : Profitez d'un séjour de 5 jours sur la côte méditerranéenne en Espagne. Au programme: Peniscola, Valence, Torlosa et autres villages typiques. **Du 1<sup>er</sup> au 5 octobre. A partir de 429 €**

**COSTA DEL MAREMME** : Séjour promotionnel à la découverte de la région de Barcelone sur 5 jours, villes de Gênes, Lissa de Mor, Pineda de Mar. **Du 8 au 12 octobre. A partir de 329 €**

**WEEK-END PAYS BASQUE** : Au programme de ces 3 jours : Biarritz, St-Jean de Luz, La Rhune, San Sebastian, St-Jean Pied de Port. **Du 19 au 21 octobre (enlèvement brochure 5 ou 7). A partir de 379 €**

**PY DU FOU** : Découvrez les secrets de l'île de Ré et venez découvrir les nouveautés 2018 sur le parc ainsi que le grand spectacle nocturne des Oignes de Feu sur deux jours. **Du 26 au 28 octobre. A partir de 399 €**

**FÊTES DES LUMIÈRES À LYON** : Partez un week-end à la découverte de Lyon et de ses illuminations. Au programme : visite de Lyon, des Halles Paul-Bocuse, du Vieux-Lyon, et du Beaujolais. **Du 7 au 9 décembre. A partir de 479 €**

Plus d'infos ou 05 62 07 08 01  
[www.voyages-duclos.com](http://www.voyages-duclos.com)

**EUROCARS SABARON SARL**  
Voyages organisés en autocar et avion. Boissons comprises.

**VENISE, VERONE et PADOUÉ** : Du 1<sup>er</sup> au 6 octobre, 890 €

**LE PORTUGAL, 7 JOURS** : Du 15 au

21 octobre, 920 €

**CIRCUIT AU CUBA, 10 JOURS** : Début décembre 2018 (départ aéroport de Toulouse), 2 180 €

**CARNAVAL DE NICE et FÊTE DES CITRONS à MENTON** : Du 25 février au 1<sup>er</sup> mars 2019, 795 €

**CIRCUIT AU PÉROU** : Du 6 au 17 avril 2019, 2 544 €

**LES CYCLOADES, SANTORIN MYKONOS PAROS etc.** Du 16 au 23 juin 2019, 1 745 €

**Voyages à la journée**

**25/09** : Voyage surprise, 68 €

**Vendredi 9/11** : Les Bodin's au Zénith de Pau, 70 €

**10/11** : Festival International du Cirque des Londes (carré d'or), 55 €

**15/11** : Déjeuner cabaret L'Ange Bleu (nouveau spectacle), 72 €

**19/12** : Festival des Lonternes à Gailloc, avec dîner, 78 €

Programmes détaillés sur demande. Visitez notre site internet [www.eurocars-sabaron.fr](http://www.eurocars-sabaron.fr)  
Tél. 05 62 69 00 32

**ARTHUS VOYAGES SARL**  
Déjeuners Spectacle Cabarets : (Dates à définir)  
Ange Bleu, la nouvelle revue en septembre. Le Music-Hall à Bergerac nouvelle formule et Petit Paradis, la nouvelle revue en septembre  
6/09 : L'Arléque et la fontaine intermillénaire  
28/09 : Le Train Jaune aller et retour Villaranche Conteni - Mont Louis et Mont Louis Villaranche + La Junquera  
14 et 15 / 09 : Pays Basque St-Jean de Luz, St Sébastien  
Du 18 au 23 / 09 : La Canabrie, 6 jours  
29 et 30 / 09 : Costa Brava avec

Croisière et excursions

**Du 6 au 8/10** : Aragon et Navarre (4 jours)

**Du 11 au 14 / 10** : Fête du Pi Saragosses, ces festivités qui sont plus importantes de la capitale de la région (grand événement d'activités)

**Du 17 au 21 / 10** : La Canic 5 jours

**27/10** : Fête du Piment à Espelès

**3/11** : Les Bodin's au Zénith de Toulouse

**Du 5 au 10/11** : Promo Peniscola 22/11 : La Fête de la Dinde (ch participation repartira avec une din 30/11 : La Fête du Chapon (ch participation repartira avec un cha Décembre : Marchés de Noël d'Albi, Mulhouse, Colmar, Strasbourg... Ronde des amblincs dans l'A gac, Festival des Lanternes à l'loc, Marchés au gros avec visit villosos gersois.

**Décembre et Janvier** : La rond Cèchès dans le Gers ; Réveill Nouvel An Espagne

**Février et Mars** : Les Carnava 22 ou 25 février 2019 Carnav Nice

**30 mars 2019** Carnaval de Ros 10 mars 2019 Carnaval d'Abil, Mars : Fallos de Valencia Espa s'agit de la fête la plus internat de Valence.

**31 mars** : Carnaval de Limoux : de toutes les Bandes.

Programmes détaillés, devis à port : N'hésitez pas à nous con Associations, 3<sup>e</sup> Age, groupes, sommes à votre disposition organiser vos séjours, circuits, nées, repas, spectacles, cabare [www.athus-voyages-duclos.fr](http://www.athus-voyages-duclos.fr)  
Tél. 06 07 17 91 28  
Mail : [francois.athus@wanadoo.fr](mailto:francois.athus@wanadoo.fr)

ANNEXE VIII

Attestation la Gazette du Midi du 20 septembre 2018

# La Gazette du Midi

L'HEBDOMADAIRE REGIONAL D'INFORMATION ECONOMIQUE ET JURIDIQUE - GROUPE FORUMECO **MIDI-PYRÉNÉES**

A l'attention de Monsieur Julien LAFFONT  
DGS Mairie de Roquettes  
dgs@mairie-roquettes.fr

Toulouse, le 20 septembre 2018

**Objet : responsabilité pour non publication dans les délais impartis de votre annonce dans notre journal**

Monsieur,

Par la présente je tiens à attester que la non publication de votre annonce dans notre journal dans les 8 jours suivant le début de l'enquête publique portant projet de la 3<sup>ème</sup> modification du plan local d'urbanisme issue de sa 1<sup>ère</sup> révision est entièrement de notre responsabilité.

Votre annonce aurait dû paraître dans notre précédente édition et si cela n'a pas eu lieu c'est en raison d'un incident technique interne à notre journal (non-transmission des consignes sur le traitement de votre dossier lors d'un remplacement pour départ en congés).

Je regrette profondément cette situation, votre annonce paraîtra dans notre prochaine édition (lundi, 24 septembre) et ne vous sera pas facturée.

Cette attestation est rédigée pour servir au commissaire enquêteur dans la réalisation de son rapport et pour justifier que la non-réalisation de cette obligation n'est nullement le fait de la commune de Roquettes, mais bien de notre fait et de notre responsabilité.

Je vous prie de croire, Monsieur le Directeur Général des Services, à mes sincères regrets et recevoir l'expression de nos cordiales salutations.

**LES EDITIONS DE LA GAZETTE**

Eurl au Capital de 14356,50 euros  
BP 11209 48, allées Jean Jaurès  
31012 Toulouse cedex 6  
Tél: 05 34 41 34 00 [www.forumeco.com](http://www.forumeco.com)  
Siret : 580 800 385 00018 / TVA Intracommunautaire : FR 955 800 01 95

Serban ICLANZAN  
Directeur de la publication  
Gérant

ANNEXE IX  
Roquettes à la Une - le Flash n° 172 octobre 2018



# Roquettes à la Une Le Flash

Flash d'information de la commune de Roquettes

Octobre 2018

n°172

**Service civique** : une nouvelle volontaire sera à votre service à compter du lundi 1<sup>er</sup> octobre. Elle prend le relais de Michel MASCLET. Sa mission sera de sensibiliser aux technologies de l'information, de la communication et de réaliser le développement d'actions autour de l'écriture et de la lecture. Pour plus d'informations : Floréal Sarraïde, adjoint aux affaires sociales au ☎ 05.61.72.84.80 accueil Mairie.

**PLU** : Rappel sur la 3<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : l'enquête publique en cours se déroule jusqu'au 13 octobre 2018 à midi ; le commissaire enquêteur recevra en Mairie le samedi 13 octobre de 9h00 à 12h00. Le dossier d'enquête peut être consulté en Mairie pendant les heures d'ouverture ou sur le site internet [www.roquettes.fr](http://www.roquettes.fr).

<i>COCODI</i>	En partenariat avec l'association « Culture Soleil », Cocodi vous invite à participer à la fête Africaine qui sera donnée le samedi 6 octobre Espace Jean Ferrat. Au menu de cette journée : stage de danse et percussions pour enfants, stage de danse africaine pour adultes, conte pour tous publics, goûter pour les enfants, repas et concert en soirée. Pour plus de détails, merci de vous reporter au flyer joint.
<i>Ludothèque</i>	Tous les lundis de 9h45 à 11h15 salle de la Petite Enfance, espace Jean Ferrat, sur inscription auprès du secrétariat de la Mairie et tous les mercredis sans inscription, même lieu, même horaires. Vendredi 12 Octobre à 20h30 : Dans le cadre du festival Polars du Sud hors les murs, nous accueillerons Jacky Schwartzmann, auteur de romans noirs ! Cette animation nous est offerte par la Médiathèque Départementale
<i>Médiathèque</i>	Une séance de dédicaces suivra l'intervention et la librairie La Renaissance sera présente. Samedi 20 octobre à 10h30 : Elise et Annie de l'association Lire et Faire lire viendront vous conter de belles histoires. 2-6 ans. Durée 30 mn. entrée libre et gratuite
<i>Baladins du confluent</i>	Répétition tous les lundis de 20h15 à 22h15 à la salle Marcel Carné sous la direction de notre nouvelle chef de chœur Mme Julie BRIEND. N'hésitez pas à nous contacter ou à venir à une de nos répétitions pour découvrir notre nouveau répertoire. <a href="https://sites.google.com/site/lesbaladinsduconfluent/">https://sites.google.com/site/lesbaladinsduconfluent/</a>
<i>Comité des fêtes</i>	Nous sommes à la recherche de nouveaux bénévoles pour nous aider à mettre en œuvre notre programme cette année. Notre motivation : Faire se rencontrer les Roquettois et proposer des moments conviviaux et familiaux. Si vous êtes partants : RDV à l'Assemblée Générale le mardi 16 octobre à 20h30 à la salle Marcel Carné (au Château). Si vous avez des questions, n'hésitez pas à nous contacter à l'adresse mail : <a href="mailto:comitedesfetesroquettes31120@gmail.com">comitedesfetesroquettes31120@gmail.com</a> Le Comité des fêtes organise cette année encore sa soirée Bistrô vins le samedi 17/11 à la Salle Jean Ferrat.
<i>Club des jeunes anciens</i>	Mardi et Jeudi matin : marche (nous terminons les horaires d'été et nous reprenons cette activité de 10h à 11h30) toujours rendez vous au Château. Mercredi après midi : activités manuelles – jeux. Jeudi 11 octobre – sortie avec la FNACA au Pas de la Case. Samedi 13 octobre – thé dansant avec l'orchestre BAILAMOR à 14h. Jeudi 18 octobre : loto à la résidence de retraite Bellagardel. Tous les vendredis après midi – Loto au club.
<i>Temps danse</i>	Saison 2018-2019 : Il reste quelques places dans certains cours : jazz ados, street jazz, classique ados, hip-hop, zumba adultes. Dimanche 30 septembre de 15h à 17h : Master Zumba animée par Carine Rozmus et Edgar Francisco, salle Jean Ferrat. Contact : <a href="mailto:tempsdanse@ymail.com">tempsdanse@ymail.com</a> – 06 51 10 98 91 - FACEBOOK TEMPS DANSE ROQUETTES
<i>ARCEP</i>	Jeudi 4 octobre à 20h au Capitole « La Traviata » opéra de Verdi. Dimanche 14 octobre : visite château « Montségur ». Vendredi 19 octobre à 20h au Capitole « Dans les pas de Nouriev » ballet avec le ballet du Capitole. Lundi 29 octobre : marché au gras à Samatan avec randonnée pédestre.
<i>FNACA</i>	La FNACA organise son traditionnel Aligot le dimanche 14 octobre à la salle des fêtes de Pinsaguel. Les dates d'inscriptions sont les suivantes : 27, 28 septembre ainsi que les 02, 03 et 04 octobre salle des fêtes de Pinsaguel de 17h à 19h.

# La Gazette du Midi

www.forumeco.com

## INSERTIONS JUDICIAIRES & LEGALES

Suivant l'arrêté du ministère de la Culture et de la Communication en date du 19 décembre 2014 modifiant l'arrêté du 21 décembre 2012, relatif au tarif annuel et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales, le tarif au millimètre colonne des annonces légales de La Gazette du Midi est fixé à 1,82 € HT pour les départements de la Haute-Garonne (31) et du Tarn-et-Garonne (82), pour l'année 2018 :

Le tarif des annonces est ensuite calculé suivant les prescriptions et la présentation imposées par ledit arrêté.

Actulegales.fr

L'intégralité des annonces légales parues depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2010 dans la presse quotidienne et hebdomadaire habilitée est consultable en permanence et librement sur actulegales.fr



Nous nous chargeons de vos annonces à faire paraître dans la France entière, notamment chez nos confrères appartenant comme nous à la presse économique au sein du Réseau Hebdo Eco.

### Offre de reprise Haute-Garonne



**Sébastien VIGREUX**  
Administrateur judiciaire Associé  
4, rue Esprit des Lois  
33 000 BORDEAUX  
vigreux@ajlink.fr  
www.vigreux.eu

#### APPEL D'OFFRES Recherche de repreneur Entreprise en redressement judiciaire

##### Activité :

- Exploitation agricole et viticole constituée de 33,41 hectares en pleine propriété répartis comme suit :  
16,20 ha de maïs, jachère, bois et bordures ;  
17,75 ha de vignes ;  
40,98 hectares en fermage ;  
26,31 ha de vignes ;  
14,67 ha de maïs, jachère et bordures.

##### - Production de vins

- Côte de Gascogne - blanc, rouge et rosés
- Production d'Armagnac
- Production de Floc de Gascogne

##### Chiffres d'affaires HT :

Du 01/07/2016 au 30/06/2017 (12 mois) : 314 607 euros €  
Du 01/07/2015 au 30/06/2016 (12 mois) : 342 669 euros €  
Du 01/07/2014 au 30/06/2015 (12 mois) : 350 826 euros €

##### Effectif :

1 salarié permanent

##### Moyens :

- 5 cuves inox,
- 2 cuves émaillées,
- 1 machine à vendanger
- 1 tracteur Ford 7 000
- et divers petits matériels agricole.

##### Régions :

Saint Martin d'Armagnac (32)

##### Modalités :

Cession organisée en application des articles L642-1 et suivants du Code de Commerce.  
L'accès aux informations sera réalisé par dataroom électronique après un premier contact auprès de l'étude  
Vigreux@ajlink.fr.

Les identifiants de connexion seront communiqués après remise de l'engagement de confidentialité et des pièces mentionnées.

Date limite de dépôt des offres : 24/11/2018 à 18h00

97605

### Avis administratif



#### COMMUNE DE ROQUETTES - 31 AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

#### ENQUÊTE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE LA 3<sup>ème</sup> MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ISSUE DE SA 1<sup>ère</sup> REVISION

Par arrêté du 14 août 2018 n°018/2018, le Maire de ROQUETTES a autorisé l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de la 3<sup>ème</sup> modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) issue de sa 1<sup>ère</sup> révision.

À cet effet, Monsieur Jérôme LEMOINE, ingénieur territorial, a été désigné par le président du tribunal administratif en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera à la mairie (5 rue Clément Ader, 31120 ROQUETTES) où le dossier pourra être consulté au format papier ou sur un poste informatique, du lundi 10 septembre 2018 au samedi 13 octobre 2018, samedi : le dossier pourra également être consulté sur le site internet de la commune "http://www.roquettes.fr" www.roquettes.fr

Le commissaire enquêteur recevra en mairie le lundi 10 septembre 2018 de 15h à 18h, le mercredi 28 septembre 2018 de 15h à 18h et le samedi 13 octobre 2018 de 9h à 12h.

Pendant la durée de l'enquête, les observations sur le projet de modification 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 "mailto:accueil.mairie@mairie-roquettes.fr" accueil.mairie@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 modification du PLU.

97702

Le Maire, Michel PEREZ

#### Votre outil de travail et de communication ?

ayez le réflexe :

La Gazette du Midi

Tél : 05 34 41 34 00

Prix du numéro : 1,00 €

Abonnement un an : 40 €

Prelevement automatique : 35 €

Abonnement deux ans : 75 €

Service abonnement :

Tél : 05 34 41 88 01

## ANNEXE XI

# Mémoire en réponse de la commune du 26 octobre 2018



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Tél. 05 61 72 84 80

Fax. 05 61 76 72 36

E-mail : [accueil.mairie@mairie-roquettes.fr](mailto:accueil.mairie@mairie-roquettes.fr)

---

Le 26 octobre 2018

Le Maire de Roquettes,

À

M Jérémie LEMOINE  
Commissaire enquêteur  
1025 route des Gaux  
81290 LABRUGUIERE

**OBJET : Réponses à vos observations suite à la clôture de l'enquête publique sur la 3<sup>ème</sup> modification du PLU de Roquettes issu de sa 1<sup>ère</sup> révision.**

**N/REF : CB/JL/DV/MP LET 365/2018**

Monsieur le commissaire enquêteur,

Suite à la clôture de l'enquête publique le 13 octobre, nous nous sommes rencontrés le 20 octobre, en présence de M VIRAZEL, 1<sup>er</sup> adjoint en charge de l'urbanisme, conformément à l'article R123-18 du Code de l'environnement, suite à quoi vous m'avez remis le procès-verbal de synthèse avec 18 observations, auxquelles je vous réponds point par point par le présent courrier.

1/ Sur les alternatives à l'automobile, outre la ligne Tisséo existante sur Roquettes, en partenariat avec le Muretain Agglo qui met en place un schéma directeur des pistes cyclables, il est prévu à l'horizon 2020 la réalisation d'une piste cyclable reliant la commune de Roquettes à la gare, au collège et au lycée de Pins-Justaret, avec un premier tronçon en cours de réalisation. En outre, une piste cyclable est également prévue entre Roquettes et Pinsaguel, et permettra de desservir au-delà les communes de Portet-sur-Garonne et de Roques.

2/ Sur l'avis de la chambre d'agriculture, dans le dossier de demande d'évaluation au cas par cas sur la nécessité d'évaluation environnementale, il a été précisé que l'ouverture à l'urbanisation de Lensemén avait un impact minime du fait que cette parcelle représente une surface de 3,7 hectares, soit 1,1% de la surface communale, 4% environ des surfaces cultivées sur la commune, et moins de 1% de l'espace agricole enclavé entre les zones urbanisées de Saubens, Pins-Justaret et Roquettes. Cette parcelle déjà classée en zone AUO, est très proche des espaces urbanisés et son changement de destination ne sera donc pas impactant sur la fonctionnalité des espaces agricoles restants. Ces éléments seront intégrés à la notice explicative. En outre, l'exploitant agricole est lui-même un des propriétaires, qui a le projet de vendre ce terrain.

3- Sur le potentiel constructible, en zone U, il représente environ 2,4 hectares, ce qui signifie que le développement urbain dans la zone U est donc faible. Sur la méthode, il a été décidé de ne pas prendre en compte les espaces verts des lotissements comme étant des terrains potentiellement constructibles, car outre la nécessité « d'aérer » les espaces urbains dans une commune déjà fortement densifiée (quasiment 1250 habitants par km<sup>2</sup>), il ne nous a pas semblé cohérent d'obliger par le PLU les lotisseurs à réserver une certaine surface de leurs projets aux espaces verts, et en même temps de les désigner ensuite comme potentiellement urbanisables.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Tél. 05 61 72 84 80

Fax. 05 61 76 72 36

E-mail : [accueil.mairie@mairie-roquettes.fr](mailto:accueil.mairie@mairie-roquettes.fr)

Ensuite, les deux zones AU ouvertes n'offrent pas, à court terme, une possibilité de développement. Le secteur du Village Nord-Est fait l'objet d'un désaccord entre les propriétaires les empêchant de trouver un terrain d'entente, ce qui bloque tout projet de construction. Quant à celui de Borde Grosse, les propriétaires ne souhaitent pas avoir de projet à court terme, et n'ont pas posé d'objections à ce que cette zone soit réalisée après celle de Lensemén. Dans ce but, la modification du PLU a ajouté un échéancier d'urbanisation dans les OAP, qui prévoit une « échéance prévisionnelle » pour chaque secteur AU, et indique « 2022 -2025 » pour le secteur de Bordegrosse, et que nous ne prévoyons pas de modifier. Toutefois, la rédaction des OAP pourra être complétée pour être plus claire et mieux préciser que ce secteur est « bloqué » à court terme et ne pourra être urbanisé qu'à compter de 2022.

Il est enfin à noter que cette zone de Borde Grosse ne concerne que quelques lots nus, avec une quinzaine de logements et donc peu de logements sociaux, et n'est donc pas à mettre en parallèle avec la zone de Lensemén de 4 ha et 130 à 140 logement, dont 35% en logements locatifs sociaux. Pour ces raisons, il ne paraît pas pertinent de contraindre plus fortement cette zone AU de Borde-Grosse. Lors des études, les réseaux étant en capacité suffisante, il est apparu que le reclassement en zone AU0 n'était par ailleurs pas possible.

4- Un pré-projet a été esquissé concernant les emplacements réservés de mixité sociale, afin de les justifier et d'en indiquer les exigences minimales, mais il ne s'agit pas de projets définitifs. Le futur projet joignant les parcelles de Messieurs ALBEROLA et FOUNAU pourrait donc bien prévoir un accès permettant de désenclaver ces parcelles, et une concertation avec les propriétaires riverains pourrait être organisée entre la commune, le promoteur social et Messieurs FOUNAU et ALBEROLA.

5- Concernant le stationnement rue La Canal, la loi prévoit en effet qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement pour la construction d'un logement social. Il sera toutefois demandé au promoteur de créer des places de stationnement « visiteurs », ce qui est fait dans la grande majorité des projets.

De plus, il est prévu l'extension du parking public (16 places supplémentaires) de la salle de sport située juste en face de l'emplacement réservé « b ».

En outre, nous avons aussi la possibilité de créer du stationnement sur chaussée par traçage de chicanes/parkings, de part et d'autres des entrées des emplacements réservés.

Enfin, le manque de places de stationnement est relatif, étant entendu que certains peuvent avoir ce ressenti de manque de places parce-qu'ils ne peuvent pas se garer juste devant le lieu de leur destination, alors que des places sont disponibles quelques mètres plus loin. A titre d'exemple, l'emplacement réservé « a » se trouve à moins de 100 m de la rue du ruisseau, qui comporte de nombreuses places de stationnement très souvent inoccupées.

6- Concernant le projet de professionnels de santé sur l'emplacement réservé « a », même s'il n'y a pas à l'heure actuelle de problématique particulière identifiée en matière de service public de santé sur la commune, cela doit être anticipé et la commune est donc favorable à un tel projet. C'est pourquoi lors de l'approbation du PLU il sera proposé une évolution de la modification du PLU sur la destination de cet emplacement réservé et le règlement écrit, afin que si tous les logements construits doivent être des logements sociaux, il soit aussi possible d'y construire des bâtiments avec une autre destination autorisée dans cette zone par le PLU, avec une modification à la baisse du nombre de logements locatifs sociaux exigé sur l'opération, sans que ce nombre ne soit trop réduit.

7- Concernant les espaces verts, la commune a acquis et aménagé un espace naturel le long de la Garonne, avec la création d'un cheminement piéton, d'un parcours de santé (agrès sportifs), et des



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Tél. 05 61 72 84 80

Fax. 05 61 76 72 36

E-mail : [accueil.mairie@mairie-roquettes.fr](mailto:accueil.mairie@mairie-roquettes.fr)

jeux pour enfants. En outre une passerelle sur le canal et un cheminement le long de la Garonne ont été rénovés, et les espaces boisés du bois La Canal et du Gros Bois sont préservés.

Pour les espaces verts de proximité, il est prévu en zone U et AU pour les opérations groupées de plus de 5 lots ou logements, la création d'un espace vert qui ne peut être inférieur à 10% de la surface de l'unité foncière.

Concernant le patrimoine, les logements neufs créés sur la commune ces dernières années n'ont pas eu pour conséquence la démolition de bâtiments anciens en nombre.

L'Eglise et le Château, propriétés communales, ont fait l'objet de rénovation par la commune, et il est à noter que la commune a racheté le château à un particulier alors qu'il était en ruine afin de le restaurer. Le Moulin de Roquettes et le Château de Beau cru sont quant à eux des propriétés privées. Pour les zones UA (village ancien) et UP (bâti répertorié comme patrimonial), le règlement du PLU prévoit des prescriptions particulières pour l'aspect extérieur des constructions afin de préserver le caractère patrimonial de ces bâtiments.

Sur les commerces du secteur Lensemen, suite à la fermeture d'une supérette la commune a mené des réflexions avec le Muretain Agglo et le Club des Entreprises du Muretain (CEM). En outre nous venons d'apprendre qu'un magasin de vélos va ouvrir début 2019 à la place de l'ancienne supérette.

Concernant les déplacements, une piste cyclable reliant la commune de Roquettes à la Gare de Pins-Justaret est en cours de réalisation (elle doit être terminée à l'horizon 2020), et elle desservira également le collège et le lycée de Pins-Justaret. La commune de Pinsaguel sera également reliée par la création d'une piste cyclable.

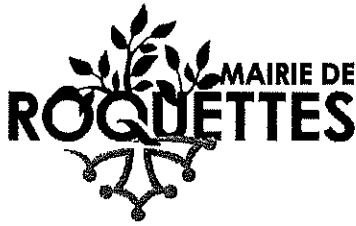
Pour les transports en commun par bus, ils viennent d'être améliorés par le SMTC/TISSEO (syndicat mixte des transports en commun de l'agglomération toulousaine, organisatrice des transports en commun pour le Muretain Agglo), notamment par des liaisons entre notre commune et les gares de Muret et de Portet sur-Garonne. D'autres évolutions sont prévues, notamment par la création d'un site propre pour les bus entre Portet et l'Oncopole à Toulouse pour raccourcir les temps de trajets. La commune n'a pas la compétence transport mais œuvre en permanence, avec l'appui du Muretain Agglo, pour l'amélioration de ceux-ci.

8- Concernant les questions émises par Mme BOUZIGUES, propriétaire de l'emplacement réservé « b », la mise en place d'un emplacement réservé ne signifie pas une perte de valeur d'un terrain dans la mesure où un bailleur social réalise les acquisitions foncières en fonction du marché immobilier. Cette opération, qui prévoit seulement 20 logements sociaux, ne va pas engendrer une concentration de logements sociaux dans ce secteur où se trouvent de nombreux pavillons, ainsi que des appartements du secteur privé.

Sur le choix des emplacements réservés, la commune a ciblé quelques petites parcelles, bien situées en centre bourg, près du passage des transports en commun, pour éviter d'avoir à terme l'obligation d'ouvrir des zones agricoles pour obtenir le quota obligatoire de 20%, voire 25% de Logements Locatifs Sociaux (LLS).

Enfin, concernant la démolition de la maison, au demeurant très vétuste, de l'emplacement réservé « a », la commune n'a pas pouvoir de s'engager à sa conservation, que ce soit dans le cadre d'un emplacement réservé ou non, mais le propriétaire n'a pas non plus obligation de la démolir pour réaliser le projet demandé.

9- L'information de la population a été faite par le biais du mensuel municipal « Roquettes à la une : Le Flash » distribué dans toutes les boîtes à lettres, du site internet, et des affichages et publications



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Tél. 05 61 72 84 80

Fax. 05 61 76 72 36

E-mail : [accueil.mairie@mairie-roquettes.fr](mailto:accueil.mairie@mairie-roquettes.fr)

règlementaires pour l'enquête publique (publicité dans 2 journaux du département, affichage sur des panneaux sur différents points sur la commune).

10- Concernant le niveau du nouveau Coefficient d'Emprise au Sol (CES) de 0,35 en zone UB, la page 24 de la notice explicative en fournit l'explication « [...] On constate que ce taux [de 0,20] ne semble plus adapté au contexte communal puisque la plupart des parcelles bâties de la commune atteignent déjà ce pourcentage. Ainsi, en zone UB, les parcelles comptent en moyenne 19 % d'espaces bâtis [...]. Le CES fixé à 20 % ne permet pas leur évolution (extensions, annexes) et freine la plupart des démarches de densification urbaine. La modification du PLU vise à redéfinir le coefficient d'emprise au sol des espaces bâtis pour accompagner leur évolution et densification en l'augmentant à 0.35 sur le secteur UB une analyse du coefficient d'emprise au sol en zone UB sur ce secteur. Cette analyse ressort de l'instruction des dossiers d'autorisation de construire par le service urbanisme de la commune. Le CES actuel ne permet pas l'évolution du bâti existant. C'est pourquoi, l'augmentation du CES à 0.35 permet de répondre à cette évolution. Le risque de division pour densification est faible car les parcelles situées en zone UB sont dans des lotissements ». Ainsi, ce niveau de 0,35 nous semble être celui qui permette à la fois une évolution du bâti existant, tout en maîtrisant la densification du secteur à un niveau raisonnable. En effet, les demandes sont nombreuses pour agrandir des habitations en rez-de-chaussée, surtout pour des petites parcelles (autour de 500 m<sup>2</sup>).

Par rapport à la consommation d'espace, on peut rapprocher ce coefficient de celui de l'ancien Coefficient d'Occupation des Sols sur ce secteur qui était de 0,35, et avait été supprimé par la loi ALUR en mars 2014.

Enfin, pour les constructions à énergie positive qui pourraient profiter d'un CES à 0,45, il n'y en a actuellement pas, ou peu, mais c'est une volonté municipale d'encourager ce type de construction.

11- Concernant le secteur de Borde Blanche, il ne fait pas l'objet de la présente modification. Je peux seulement vous informer que cette opération d'envergure, principalement économique, est portée par le Muretain Agglo, et qu'elle est actuellement en suspens car elle ne figure pas parmi ses priorités.

12- Concernant l'OAP Village Nord-Est, elle ne fait pas non plus l'objet de la présente modification. Sur la question de la possibilité de modifier le périmètre de zonage pour permettre des évolutions du bâti existant, il en a déjà été tenu compte lors de la création de cette OAP avec une surface suffisante laissée derrière chaque habitation pour y réaliser une extension, une annexe, une piscine, un jardin, etc.

13- Sur la fiscalité destinée à inciter les propriétaires fonciers à cesser la rétention, la commune a mis en place la majoration de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles, basée sur la taxe foncière sur les propriétés non bâties en zone U et AU, à un montant limité de majoration de valeur locative, à savoir 0,50 € par m<sup>2</sup> ; il n'est pas prévu actuellement de relever ce montant, mais cela peut se faire chaque année si besoin. Mise en place à l'origine sur 7 terrains, elle n'en concerne désormais plus que 4 (dont l'emplacement réservé « b » et une partie de l'emplacement réservé « a »).

Il est en outre à noter que cette majoration ne peut s'appliquer sur les terrains comprenant un bâtiment passible de la taxe d'habitation si leur interdépendance avec cette maison est évidente au vu de l'aménagement de la propriété, ce qui limite fortement la possibilité d'utilisation de cet outil sur notre commune.

14- La commune n'a pas l'intention de revenir sur le classement en emplacement réservé pour des logements sociaux des trois terrains objets de la modification du PLU. L'information à la population a été réalisée conformément aux obligations réglementaires et au-delà (notamment par information sur



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Tél. 05 61 72 84 80

Fax. 05 61 76 72 36

E-mail : [accueil.mairie@mairie-roquettes.fr](mailto:accueil.mairie@mairie-roquettes.fr)

le bulletin mensuel municipal distribué dans toutes les boîtes à lettres), dans le cadre de cette enquête publique.

Cet outil ne pourra pas être utilisé de façon importante sur d'autres terrains, car il y en a peu qui s'y prêtent.

La modification du PLU explicite bien les différents moyens mis en œuvre pour la production de logements sociaux : emplacements réservés, quota dans les OAP des nouvelles zones à bâtir, article 2 du règlement du PLU dans les zones U avec 35% de LLS sur les constructions à partir de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Les emplacements réservés pour des logements sociaux sont un outil indispensable sur notre commune pour atteindre le seuil de 20% de LLS, au regard de la faible superficie de notre commune (336 hectares) et du peu de terrains constructibles disponibles, et également de la nécessité de la limitation de l'étalement urbain exigé par la loi. Si certains secteurs ne sont pas dévolus à des opérations comprenant 100% de LLS, il sera impossible pour la commune d'atteindre ce seuil, et ainsi de se conformer à la Loi.

15- Les toits terrasse sont autorisés en zone UB sauf s'ils se situent en limite séparative, afin d'éviter une construction de 4 m de haut sur 8 m de long (qui est la longueur maximale possible en limite séparative, une implantation en recul est obligatoire au-delà), qui occasionnerait une nuisance visuelle pour le voisinage.

16- Concernant le secteur Lensemén, le SMEAT précise en effet dans un courrier qu'il vous a adressé (et non pas dans un avis officiel, le SMEAT n'ayant pas répondu dans le cadre de la consultation des Personnes Publiques Associées, cette question étant à l'ordre du jour de son Conseil du 25 octobre), que le SCOT recommande 20 logements par hectare. Mais par ailleurs, la DDT mentionne qu'elle souhaite que la commune tende vers 30 logements à l'hectare, alors que le Muretain Agglo indique quant à lui que « l'ouverture à l'urbanisation est cohérente vis-à-vis du PLH 2014-2019. En effet, cette production de logements permettra de se rapprocher des objectifs chiffrés » et donne donc un avis favorable à la densité prévue de 35 à 40 logements à l'hectare.

Ces observations du SMEAT concernant la densité non respectée de 20 logements/ha prévue au SCOT sont récurrentes et ont déjà fait l'objet de contestations de plusieurs communes du Muretain Agglo, dont Roquettes, qui ont en outre dépassé les 3 500 habitants et sont donc soumises au quota de 20%, voire 25 % de LLS, très difficilement réalisable avec une faible densité. Le SMEAT reconnaît cette problématique et n'a pu en modifier la règle lors de la 1<sup>ère</sup> révision du SCOT, mais a pris l'engagement de revoir la question lors de la 2<sup>e</sup> révision en cours de ce document. Il est en effet contradictoire d'obliger les communes périurbaines à une densification, avec à une part de plus en plus importante de logements sociaux avec un loyer le plus raisonnable possible, et par ailleurs de leur demander de « gaspiller » du foncier avec seulement 20 logements/ha. Je vous rappelle qu'en outre Roquettes n'a que 336 ha et n'a donc que très peu de foncier ouvrable à l'urbanisation, sauf à ouvrir des zones agricoles, ce qui doit être limité au maximum.

Ainsi, la commune ne donnera pas suite à cette observation du SMEAT, comme cela avait déjà été le cas lors de la révision du PLU de 2013 avec l'appui du sous-préfet de Muret.

17- Les zones d'emploi principales se situent sur les communes de Toulouse, Muret, Roques et Portet-sur-Garonne. Le moyen de transport le plus utilisé pour se rendre sur le lieu du travail est effectivement la voiture. Comme déjà indiqué aux points n°1 et 7, outre le réseau de bus mis en place par Tisséo passant sur notre commune, configuré pour aller vers les gares de Portet-sur-Garonne et Muret, la commune souhaite développer des circulations alternatives aux déplacements motorisés vers les transports ou services situés dans les communes voisines, à travers une piste cyclable reliant la commune de Roquettes à la Gare de Pins-Justaret, ainsi que vers Pinsaguel, permettant par la suite un accès vers Roques et Portet-sur-Garonne.



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Tél. 05 61 72 84 80

Fax. 05 61 76 72 36

E-mail : accueil.mairie@mairie-roquettes.fr

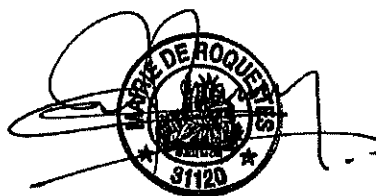
Historiquement, la commune de Roquettes possède peu de commerces et d'entreprises, et le projet de ZAC de Bordes Blanches permettrait d'y remédier en partie. La commune réfléchit également à la création de « tiers-lieu » (co-working).

Concernant les équipements municipaux, la commune est déjà bien pourvue en matière d'équipements scolaires, culturels, et sportifs, qui sont déjà configurés pour une population d'environ 5 000 habitants. Si le projet de Borde-Blanche devait voir le jour avec un volet habitat très important, qui conduirait à une forte augmentation du nombre d'élèves en école primaire, un emplacement réservé est prévu pour la construction d'un groupe scolaire commun avec la commune de Pinsaguel.

18- Comme indiqué dans la notice explicative, le chiffre de 388 logements à produire est issu du PADD de la révision de 2013 qui indiquait que « *Le nombre total de logements nouveaux à produire à l'horizon 2025 est d'environ 550 logements, soit 42 logements par an, soit 6 à 7% des objectifs de production de logements fixés par le SCoT pour le Muretain* ». Depuis la mise en oeuvre du PLU (2013/2018), la commune a accueilli 162 logements. Ainsi, sur l'objectif des 550 logements programmés dans le cadre du PADD, 388 seraient encore à accueillir à horizon 2025. Il ne s'agit ni d'un plancher ni d'un plafond, mais d'un objectif à atteindre.

En espérant avoir répondu à vos observations, veuillez agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes sentiments respectueux.

Le Maire,  
Michel PEREZ.





ENQUETE PUBLIQUE  
AYANT POUR OBJET LA

TROISIEME  
MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**CONCLUSIONS**

COMMUNE DE ROQUETTES  
HAUTE-GARONNE



AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE - ENQUETEUR .....	5
I / Propos liminaire : .....	5
II. Avis sur le dossier d'enquête : .....	6
III. Avis sur le déroulement de l'enquête publique .....	7
IV. Avis sur les observations émises durant l'enquête publique .....	8
V. Avantages et inconvénients du projet de modification du PLU .....	10
CONCLUSIONS .....	16



## AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE - ENQUETEUR

### I / Propos liminaire :

Par délibération du 15 février 2018, le conseil municipal de la commune de Roquettes a décidé de modifier le Plan Local d'Urbanisme en poursuivant les objectifs suivants :

- ouverture à l'urbanisation d'une zone AUo créée depuis moins de 9 ans avec création d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) ;
- la création d'une zone spécifique, sur plusieurs parcelles en coeur de village en zone UB, avec une obligation de mixité sociale qui aille au-delà de l'obligation actuelle de 35 % de logements sociaux à partir de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher et / ou sur la possibilité d'inscrire comme emplacements réservés certains terrains pour la réalisation de logements sociaux ;
- augmentation du coefficient d'emprise au sol à 0,25 (0,20 actuellement), sur toutes ou sur certaines zones constructibles, après constat qu'en pratique le CES est trop restrictif ;
- autoriser une majoration de 20 à 30 % des droits à bâtir dans les zones urbaines ou à urbaniser, pour des constructions à « énergie positive » ;
- adaptation du règlement écrit pour clarifier certaines règles en zone U et AU (harmonisation du règlement de la zone UB avec celui de la zone Uba pour l'interdiction des toits terrasses dans cette dernière, possibilité d'obliger à ce que les règles du PLU par rapport aux limites séparatives de propriétés soient respectées lorsqu'une parcelle est divisée alors qu'il existe déjà plusieurs constructions sur la parcelle divisée, etc.).

Le 5 juillet 2018, le conseil municipal a précisé, toujours par délibération, les constats du développement urbain comme suit :

- les secteurs Aub (0,9 hectare )en centre-bourg)et AUa (2,7 hectare) en périphérie ont déjà été urbanisés ;
- les zones urbaines, en particulier la zone UB, offrent un potentiel de 2,4 hectare dispersés sur plusieurs secteurs ;
- les zones AU ouvertes à l'urbanisation présentent un potentiel de 3 hectares répartis sur deux sites présentant des difficultés de mobilisation (rétention foncière et opérationnalité des projets) ;

Ces constats nécessitent l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Lensemen, présentant une surface de 3,7 hectares aux motifs suivants :

- le potentiel des zones U ne permet pas de réaliser des opérations d'urbanisation maîtrisées car les terrains sont dispersés et de taille modérée ;
- les zones AU ouvertes à l'urbanisation sont difficilement mobilisables par le fait de rétention foncière et de difficultés opérationnelles liées à la multiplicité des acteurs intervenant dans les projets ;
- le secteur AUo de Lensemen est situé en continuité immédiate d'une première phase d'aménagement qui a mis en place les voiries et réseaux en capacité suffisante en bordure du secteur, permettant son ouverture à l'urbanisation ;

- l'ouverture de cette zone accompagnera la volonté de la commune de développer son parc de logement social et de diversifier son parc de logement existant afin de favoriser la mixité sociale et de tendre vers l'objectif de 25 % de logements sociaux à atteindre d'ici 2025 (36 % de logements locatifs sociaux et 19 % de logements sociaux en accession à la propriété attendus sur la zone à ouvrir) ;
- les capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones U et AU ne sont pas suffisantes pour mettre en œuvre le projet urbain motivant la modification du PLU.

Le projet de 3ème modification du Plan Local d'Urbanisme est soumis à enquête publique en application des dispositions du Code de l'urbanisme et du Code de l'environnement.

Les textes de référence sont :

Code de l'Urbanisme :

- Partie législative : L 153-19 à L153-22 ;
- Partie réglementaire : R153-8 à R153-10.

Code de l'Environnement :

- Partie législative : L123-1 à L123-16 ;
- Partie réglementaire : R123-7 et suivants.

La procédure ne relève pas des dispositions de l'article L153-31 du code de l'urbanisme, imposant une révision générale du PLU dans la mesure où les évolutions du document envisagées :

- ne changent pas les orientations définies dans le PADD ;
- ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle ;
- ne réduisent pas une protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- n'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Le commissaire enquêteur a été désigné par décision du Président du Tribunal Administratif de Toulouse du 12 juin 2018, n° E18000104/31. L'enquête publique a été organisée par arrêté du Maire de la commune de Roquettes en date du 14 août 2018, pour une durée de 34 jours consécutifs, du lundi 10 septembre jusqu'au samedi 13 octobre 2018.

## **II. Avis sur le dossier d'enquête :**

Le dossier soumis à l'enquête est complet, il est clair et bien réalisé. Il n'est pas accompagné d'une notice explicative non-technique. Malgré tout, la notice explicative permettait un accès aisé du projet par la population souhaitant en prendre connaissance, ce qui s'est vérifié au cours de l'enquête.

### III. Avis sur le déroulement de l'enquête publique

Les conditions matérielles de déroulement l'enquête ont été bien assurées par la commune de Roquettes. L'ensemble des modalités de publicité et d'information de la population ont bien été réalisées. En effet, en sus des obligations légales consistant en la parution de deux encarts dans la presse diffusée dans le département 15 jours avant le début de l'enquête et dans les 8 jours postérieurs à son engagement, la commune a assuré l'affichage sur les panneaux de libre expression maillant son territoire, a procédé à l'insertion de deux encarts dans son bulletin d'information (mois de septembre et d'octobre 2018) et a inséré une mention sur son site internet, lequel permettait également au public d'avoir accès à l'ensemble des pièces composant le dossier.

Si, par suite d'un incident technique intervenu en interne de la Gazette du Midi, la seconde parution a été décalée d'une semaine, ceci a été sans effet sur l'affluence du public pendant l'enquête, qui s'est déplacé en nombre et était bien renseigné sur le projet de modification du PLU. Ceci confirme que l'accès aux documents a bien été assuré librement.

L'enquête publique s'est déroulée sur une durée de 34 jours. Trois permanences ont été organisées permettant au commissaire enquêteur de recevoir le public, présenter le dossier, enregistrer les observations de la population et répondre aux questions émanant du projet soumis à l'enquête publique. La période a été bien adaptée ainsi que le nombre de permanences. Les plages horaires choisies ont pu permettre au public de s'y rendre : ouverture jusqu'à 18H00 et une permanence un samedi matin. Si lors de certaines permanences, l'affluence a été importante, le commissaire enquêteur, en accord avec la Mairie, a pu recevoir les personnes s'étant présentées avant les heures de clôture, quitte à allonger les durées des permanences et déborder légèrement hors des horaires d'ouverture de la Mairie.

L'enquête publique s'est déroulée dans une ambiance très satisfaisante, la population s'est montrée intéressée au projet, interrogative, opposée ou parfois satisfaite des orientations choisies par la commune

L'ensemble des pièces du dossier a été analysé dans le rapport d'enquête publique joint aux présentes conclusions. Dans l'ensemble, le commissaire enquêteur constate que sur la forme, le dossier de modification du PLU est de facture correcte et les choix ayant prévalu à la mise en page ont rendu sa consultation attractive et aisée.

Sur le fond, les éléments développés dans la notice explicative présentent le document d'urbanisme en vigueur, le cadre juridique d'intervention de la procédure et s'attache à décrire, synthétiquement :

- l'actualisation de la structure démographique de la commune ;
- l'évolution de la composition et de la taille des ménages ;
- la description de la composition du parc de logements ;
- les objectifs poursuivis par le projet de modification du PLU ;
- l'évolution des pièces du PLU en vigueur ;
- les incidences de la modification sur l'environnement.

Le contenu pourrait être considéré comme complet s'il avait, en parallèle, tendu à mieux justifier les nécessités de développement du parc de logements au regard des pôles d'emploi majeurs à proximité de la commune, l'adéquation des services et commerces permettant de satisfaire les

besoins des futurs habitants et les modalités de transports alternatives à l'automobile, notamment en rappelant les éléments issus du PLU en vigueur.

Il est également apparu, au cours de l'enquête, que l'évolution du parc de logements pouvait générer un impact sur la politique globale d'aménagement de la commune, notamment en terme de création de places de stationnement et d'aménagement de l'espace public afin d'en améliorer la qualité. Ces aspects ne faisaient toutefois pas l'objet de la modification du PLU.

Par décision n° 2018-6415 du 2 août 2018, la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie a déclaré que le projet de modification du PLU de la commune de Roquettes n'était pas assujéti à évaluation environnementale.

Malgré cette décision, la notice explicative de la modification du PLU comportait, en page 43, une présentation des incidences du projet sur l'environnement.

Ces incidences, après présentation et rapide analyse, concluent à l'absence d'incidences notables sur l'environnement. Malgré tout, les attestations produites dans cette partie ne sont pas suffisamment justifiées par le projet de modification du PLU. Ces éléments seront détaillés ci-après, dans la partie « inconvénients du projet ».

## **IV. Avis sur les observations émises durant l'enquête publique**

27 observations ont été émises au cours de l'enquête publique, avec parfois des doublons de personnes qui, s'étant déplacées, laissaient une note rédigée ou une mention manuscrite dans le registre à l'attention du commissaire enquêteur. Cette façon de procéder, si elle « gonfle » superficiellement le nombre d'intervention à prendre en compte, a eu pour bénéfice de permettre aux administrés de prendre connaissance d'observations émises par d'autres demandeurs. Ceci a été plutôt bénéfique dans le cadre de l'enquête publique, puisque plusieurs observations se sont appuyées sur d'autres observations, notamment en ce qui concerne le projet de maison de santé et le projet immobilier de la Languedocienne SA Patrimoine..

18 observations ont été formulées oralement au cours des permanences.

4 observations ont été formulées sur support papier.

5 observations ont été portées dans le registre d'enquête ouvert en mairie et laissé à la disposition du public à cette fin.

Aucune observation dématérialisée n'a été enregistrée malgré la création d'une adresse mail de centralisation.

Les observations ont fait l'objet d'un procès-verbal de synthèse établi par le commissaire enquêteur, remis au maître d'ouvrage le 20 octobre 2018. L'ensemble des observations ont été analysées dans le rapport d'enquête publique.

De ces observations, plusieurs thèmes peuvent être retenus :

- des demandes de précisions et parfois la contestation des emplacements réservés dédiés à la construction de logements locatifs sociaux, notamment par les propriétaires des terrains et leurs familles ainsi que par les propriétaires riverains de ces terrains ;

*Le commissaire enquêteur estime justifié et conforme au droit la création d'emplacements réservés*

destinés à la réalisation de programmes exclusivement composés de logements locatifs sociaux. Au regard des manifestations d'intérêts dans le cadre de l'enquête publique, le commissaire enquêteur estime qu'elles sont essentiellement le fait émanant de défense d'intérêts privés et qu'en matière de mixité sociale, les intérêts généraux affichés par la commune prévalent. Il conviendrait toutefois que la commune affiche une plus grande transparence quant aux projets susceptibles d'émaner sur ces terrains, en relations avec les propriétaires riverains de manière à s'assurer, en transparence et dans une ambiance apaisée, de leur acceptation sociale.

- une demande d'augmentation de places de stationnement à proximité des opérations immobilières et du centre-ville, de préférence localisées sur le domaine public ;

Malgré les réponses apportées par la commune, le commissaire enquêteur considère que, dans une commune comme Roquettes, la question de stationnement sur l'espace public peut être légitimement posée au regard de la densification en cours. Les bailleurs sociaux ne peuvent être tenus à la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement. Même s'il leur est demandé de créer des parkings visiteurs, rien ne leur en impose la réalisation. La commune doit donc pouvoir anticiper les problématiques pouvant être générées par ces opérations, puisque le report du besoin en stationnement sera porté à sa charge. Le dossier d'enquête publique comporte peu d'éléments sur ce sujet.

- l'évolution du coefficient d'emprise au sol, qui a retenu l'assentiment d'une grande majorité de personnes et des interrogations pour une autre ;

Le commissaire enquêteur estime cette évolution du règlement justifiée. Le public rencontré était en attente de ce type d'évolution, qui a répondu aux enjeux de plusieurs habitants de tranches d'âge différentes. Cette évolution permet d'autoriser l'évolution du bâti afin de l'adapter à l'évolution de la vie des habitants.

- des manifestations d'intérêt pour des projets immobiliers, parfois hors du sujet de la modification ;

Bien qu'il s'agisse de sollicitations sans relations avec la troisième modification du PLU, le commissaire enquêteur a souhaité les relayer afin que la commune puisse s'en saisir et procéder à une évolution ultérieure de son PLU pour en permettre la réalisation, selon son souhait.

- des observations relatives à l'évolution de la densité sur le territoire de la commune ;

Au regard des pièces du dossier, le commissaire enquêteur considère que l'évolution pour laquelle a opté la commune est conforme au terme et à l'esprit des lois. L'augmentation de la densité correspond à la fois à une demande des habitants (progression du CES), une nécessité pour la réduction des consommations foncières afin de permettre à la commune d'atteindre ses objectifs de construction de logements. Toutefois, au regard de certaines observations, il serait judicieux que la commune puisse communiquer sur les évolutions actuelles de l'urbanisme et les orientations fixées par les lois en terme de réduction des consommations foncières qui conduisent à la réalisation de formes urbaines plus compactes.

- des questions concernant la conservation du patrimoine et le développement d'espaces publics ;

Au cours de divers échanges avec la commune, cette dernière a pu faire état de ses orientations et réalisation en terme de mise en valeur du patrimoine. Bien que cette nature d'orientation ne soit pas forcément liée au PLU, mais relève d'avantage de l'urbanisme opérationnel, la commune est invitée à s'interroger sur ces thématiques dans le cadre de son développement, pour lesquelles ses habitants sont sensibles.

- des observations relatives aux modes de déplacements et notamment l'insuffisance ou

*l'inadéquation des infrastructures de transport en commun ;*

*La notice explicative du PLU n'évoque pas les moyens de transports alternatifs à l'automobile existants sur le territoire communal. Seule SMTC TISSEO, dans le cadre de la consultation publique a considéré que l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Lensemén était située à proximité de la ligne de bus n° 317 (moins de 200 mètres). Toutefois, aucune autre information n'est disponible concernant d'autres moyens de transports collectifs, les destinations desservies, les fréquences ou la fréquentation. Les moyens de transports sont pourtant important si l'on doit considérer que l'ouverture à l'urbanisation contribue à la diminution des obligations de déplacements et à l'émission de gaz à effet de serre. La commune sera invitée à compléter ces éléments, notamment en s'appuyant sur une actualisation des informations certainement contenus dans le PLU approuvé en 2013.*

- des sollicitations et attentes en matière de concertation et d'association pour la formation des décisions ;*

*Dans le cadre de la présente enquête publique, ces demandes ont essentiellement émanées de personnes directement intéressées aux opérations. Cette concertation leur aurait permis d'exprimer leurs intentions aux maître d'ouvrage avant l'enquête publique. S'il peut, dans certains cas, s'agir d'instrumentalisation, d'autres personnes ont également manifesté cette envie.*

*Il faut considérer qu'à l'heure actuelle, les habitants souhaitent de plus en plus être acteurs des décisions qui les concernent.*

*Si la commune, comme elle a pu l'indiquer dans son mémoire en réponse a très bien communiqué autour de la procédure, elle aurait pu partager plus largement les objectifs poursuivis par la modification du PLU. Elle doit enfin considérer cette envie de sa population et envisager si elle le peut, d'associer plus largement sa population aux décisions la concernant.*

- l'émergence d'un projet de création de maison de santé.*

*L'étape de l'enquête publique a été l'occasion de faire émerger ce projet, à la demande des praticiens de santé. Ce projet de maison de santé trouverait à s'exprimer sur l'emprise de l'emplacement réservé « a », avec pour conséquence une légère diminution du programme de logements locatifs sociaux si cela s'avérait nécessaire.*

*La réalisation de ce projet pourrait permettre le maintien et la restauration de l'habitation existante, comme évoqué par quelques demandeurs, selon les modalités de portage.*

*Le commissaire enquêteur est favorable à l'évolution du dossier de modification, sous réserve des possibilités réglementaires, après enquête publique afin de permettre à la commune de renforcer son offre de service en cœur de ville, dans une période où l'actualité conduit à constater les problématiques de présence médicale dans les territoires.*

## **V. Avantages et inconvénients du projet de modification du PLU**

Les parties ci-après ont vocation à mettre en évidence, à l'issue de l'enquête et fort des observations formulées par le public ainsi que des précisions apportées par le maître d'ouvrage, les avantages et les inconvénients du projet proposé par la commune.

## V.I Les avantages du projet.

La commune explicite bien sa volonté d'atteindre les seuils de logements locatifs sociaux qui lui sont assignés par la loi SRU, le Schéma de Cohérence Territoriale de l'agglomération toulousaine et le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Muretain. Le PLU en vigueur sur la commune de Roquette affectait à la commune un objectif de construction de 550 logements. Depuis 2013, 162 logements ont été édifiés, 388 resteraient à réaliser. Comparativement à l'évolution du parc, la progression des logements sociaux a été plus faible entre 2013 et 2017. La commune souhaite donc rattraper son retard afin que cette catégorie de logements puisse représenter 20 % de son parc de logements à échéance 2025.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur de Lensemen démontre la volonté de la commune d'atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée en matière de développement urbain et d'atteindre ses objectifs de mixité sociale. Dans cette perspective, il conviendra qu'elle souscrive aux souhaits formulés par les services de l'État en matière calendrier. En effet, cette ouverture est permise par le transfert d'un demi-pixel du secteur de Borde Grosse, lequel permettait toutefois une densité plus importante. Malheureusement, la commune maintient les règlements écrits et graphiques sur le secteur de Borde Grosse en l'état, ce qui ne permet pas la cohérence du projet. Cette omission pourra être rectifiée après l'enquête publique par le transfert de ce secteur en zone AU fermée ou par le biais d'un échelonnement temporel dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ainsi, la commune pourra mieux réfléchir à l'aménagement de ce secteur et en adapter le règlement aux nouvelles densités qui lui seront affectées, le tout dans une perspective d'amélioration d'une entrée de ville.

La création d'emplacements réservés exclusivement dédiés à la satisfaction de l'objectif de construction de logements locatifs sociaux permet de territorialiser précisément les intentions et de les quantifier. L'outil même de l'emplacement réservé est de nature à garantir la réalisation de cet objectif. Les terrains identifiés par la commune sont situés à proximité du centre bourg, lequel concentre les commerces, équipements et services, dont notamment le transport collectif. Les trois emplacements réservés permettront à la commune d'assurer la construction d'au moins 45 nouveaux logements locatifs sociaux. Malgré tout, 80 resteront à édifier afin que la commune puisse disposer de 400 logements locatifs sociaux à échéance 2025. Afin de renforcer l'effort en terme de mixité sociale, le secteur de Lensemen se voit affecté une obligation de contenir 36 % de logements locatifs sociaux. Cette opération, avec un programme prévisionnel de 136 logements permettrait à la commune d'atteindre un taux de logements locatifs sociaux de 18 % de son parc.

L'évolution du coefficient d'emprise au sol, s'il est mal compris de certains, satisfait une très grande majorité des personnes s'étant déplacées lors des permanences de l'enquête publique. En effet, les parcelles bâties sur la commune présentent des tailles réduites (entre 500 et 600 m<sup>2</sup> en moyenne). Le règlement, notamment sur le secteur UB, limitait les capacités d'évolution des constructions existantes. La commune indique également, qu'en augmentant ce coefficient à 0,35, elle se rapproche des possibilités permises par le coefficient d'occupation des sols avant qu'il ne disparaisse. Cette évolution permet ainsi aux habitants d'adapter leurs logements à leurs modes de vie (création de garages), à l'évolution de leurs structures familiales (agrandissements), sans toutefois engager une densité exorbitante. En effet, l'article U13 du règlement conserve l'obligation de maintenir au moins 50 % de l'unité foncière en espaces de

pleine terre pour le secteur UB.

L'évolution du règlement écrit procédant à la suppression des « aires de jeux et sports et les aires de stationnement ouvertes au public » des occupation des sols interdites en zone U1, Au et AU0 permet d'agrémenter les opérations d'urbanisme à réaliser en les dotant des équipements nécessaires à la qualité de vie des habitants.

L'adaptation de la largeur des voies en zone U1, portée à 4 mètres lorsqu'elle dessert de 4 à 7 logements et à 5 mètres lorsqu'elle dessert plus de 8 logements permet d'adapter la physionomie des voiries aux caractéristiques des opérations à réaliser. En précisant la nature des équipements publics à réaliser, cela permettra aux opérateurs d'optimiser les investissements nécessaires à la réalisation des opérations.

L'autorisation des annexes implantées à l'alignement lorsqu'une face au moins n'est pas close, lorsque la hauteur de l'éégout du toit n'excède pas 2,50 mètres sur la voie et lorsque le mur en façade sur rue n'excède pas 2,50 mètres au total permet d'élargir la nature des annexes pouvant être réalisées sur les parcelles des particuliers.

Suite aux sollicitations de certains habitants, les élus de la commune ont semblé ouverts à la communication des projets à venir ainsi qu'à l'intégration des riverains immédiats à la conception des projets. Cela permettra d'aboutir à des opérations acceptées socialement et permettant de valoriser les fonds mitoyens. Cette attitude est intelligente et constructive et pourrait être mieux formalisée.

En autorisant un dépassement de CES pour les constructions à énergie positive, la commune propose un « bonus » aux opérateurs qui porteront des projets innovants et exemplaires en matière d'efficacité énergétique. Cela lui permettra de commencer à constituer un bâti adapté au changement climatique, participant lui-même à faire évoluer la commune vers les objectifs de développement durable.

L'expression de l'emprise au sol dans le cadre des OAP, plutôt que dans les dispositions du règlement écrit permet de mieux adapter la densité attendue pour chaque projet. L'OAP est opposable aux porteurs de projets en terme de compatibilité alors que le règlement l'est en terme de conformité. Cette évolution induit une nouvelle souplesse permettant à la commune d'adapter le CES au projet d'urbanisme qu'elle souhaitera développer, tout en maîtrisant la forme urbaine qui sera produite, par secteur.

L'enquête publique a permis d'identifier un projet de création de maison de santé. En effet, à proximité immédiate d'un emplacement réservé destiné à la construction de logements locatifs sociaux pour 100 % du programme, des praticiens de santé occupant un local mitoyen ont manifesté leur intérêt sur une partie du site. Cette partie est déjà bâti et sa propriétaire est, semble-t-il, décédée récemment. Les membres de la famille de la défunte se sont également manifestés sollicitant, pour certains, la conservation et la valorisation de l'édifice. L'intégration

du projet de maison de santé, au sein de l'emplacement réservé « a » présenté par la commune pourrait donc permettre de satisfaire l'ensemble des parties et à la commune d'anticiper une problématique qui ne tardera pas à se présenter à elle.

La commune a institué une fiscalité incitative visant à lutter contre la spéculation foncière, ce qui pourrait permettre de débloquer certaines situations.

## V.2 Les inconvénients du projet

La création des emplacements réservés a créé un certain mécontentement, notamment auprès des propriétaires de terrains riverains. Au cours de l'enquête publique, ce sont essentiellement les ER « a » et « b » qui ont focalisé l'attention. Personne ne s'est manifesté concernant l'ER « c ». Certains riverains ont également formulé leur inquiétude face à un projet qu'ils ignorent et pour lequel ils ont pu formuler des hypothèses pessimistes. Ils ont manifesté leur intérêt d'être associés aux opérations, notamment pour tenter d'en tirer un profit personnel. Dans la mesure où des négociations pourraient être engagées et sans qu'elles portent atteinte à l'intérêt général, une fin honorable pour toutes les parties pourrait être trouvée par ce biais. La commune recevrait un réel bénéfice de la création d'orientation d'aménagement et de programmation sur ces secteurs, dans la mesure où elle afficherait une volonté de composition urbaine aux futures opérateurs ainsi qu'une visibilité sur le potentiel constructible aux propriétaires riverains.

Un propriétaire a manifesté sa crainte de voir sa propriété dévalorisée. Elle a marqué son opposition au projet dans un premier temps, puis un accord avec des conditions ensuite (pas de dévalorisation financière de son bien et densité limitée de l'opération).

Ces cas de figure sont à prendre avec pragmatisme et l'inconvénient est donc à mesurer, car ils sont illustratifs des inadéquations entre l'expression du projet d'intérêt général et le souhait des particuliers de protéger leurs intérêts privés.

Les demandes d'augmentation de places de stationnement, si elles reçoivent des propositions de la part de la commune démontrent toutefois que la dynamique de densification à l'œuvre peut être de nature à générer des conflits d'usage. En effet, la concentration de logements, d'équipements, de commerces et services dans une commune comme celle de Roquette pourrait poser question. La notice explicative reste laconique concernant les pôles d'emploi principaux des habitants, les pôles de consommations, d'enseignement et de loisirs. L'ensemble de ces thématiques permettrait pourtant de caractériser la nature des migrations pendulaires des habitants. Dans ces secteurs périurbains de la périphérie toulousaine, la pauvreté de l'offre en transports collectifs impose aux habitants un recours massif et univoque à l'automobile. Cette dernière nécessite la mobilisation d'un foncier important dans l'espace public. Lorsque les disponibilités sont insuffisantes, les conflits d'usage apparaissent, ainsi que les crispations des usagers. Il y a, en conséquence, un intérêt majeur à appréhender les problématiques liées aux déplacements et au stationnement en lien avec la création de nouveaux logements, équipements ou espaces de développement économique. Le développement urbain réclame une meilleure synergie avec le déploiement des transports collectifs et alternatifs à l'automobile. En ce sens, le projet de modification présente une faiblesse à laquelle il n'a pas été apporté de réponse concrète.

Dans le cadre de l'enquête publique, plusieurs requérants ont formulé leurs inquiétudes quant à

l'évolution donnée à l'urbanisation de la commune. En effet, la notice explicative décrit le parc de logements existants, lequel est constitué à très large majorité de maisons individuelles. Même si depuis 1999 le parc de logements collectifs a été multiplié par 5, il ne représente encore qu'une part marginale (340 unités pour plus de 1400 maisons individuelles). Ces observations témoignent de la perception de leur commune par les habitants, qui lui confèrent un profil de banlieue périurbaine. La volonté affichée par la commune de modification du profil de la commune et l'orientation prise en terme de densification a marqué les sensibilités. Ceci témoigne potentiellement d'un manque de communication ou de pédagogie relative aux attendus affichés par les réglementations et les divers documents locaux pour la commune. Bien que la communication ne règle pas cette question à elle seule, elle permet la diffusion des argumentaires, l'explication des tendances majeures à l'œuvre actuellement, aux échelles nationales et locales, et les différentes évolutions législatives.

Le SMEAT, organisme porteur du SCoT de l'agglomération toulousaine s'est manifesté en cours d'enquête publique afin que la densité, pour le secteur de Lensemen, soit ramenée aux recommandations fixées par le SCoT (20 logements à l'hectare), considérant que la commune de Roquettes est située en secteur de développement mesuré. Les services de l'État ont également demandé que la densité de ce secteur soit abaissée à 30 logements par hectares. La demande de l'État semble la plus recevable car elle tend à faire se rapprocher la densité du secteur de celle recommandée par le SCoT. Il est également entendu que la recommandation du SCoT doit être analysée en terme de compatibilité et non en terme de conformité. Ainsi, la densité de 30 logements par hectare sur un secteur ponctuel permet à la commune d'équilibrer la densité moyenne de son territoire, notamment de secteurs plus faiblement bâtis (il est à noter que la consommation foncière des équipements publics est très importante).

Concernant ce sujet, la notice explicative indique, en page 43 « Incidences des orientations d'aménagement » :

« Les évolutions apportées par l'intégration d'orientations d'aménagement sont positives pour l'environnement dans la mesure où elles visent à [...] :

- Limiter les émissions de gaz à effet de serre en participant au maillage et au développement des déplacements doux en les intégrant aux projets de quartiers ».

Malheureusement, cette affirmation n'est pas suffisamment argumentée et serait mieux recevable dans la mesure où, effectivement, la majorité des déplacements des populations à accueillir pouvaient se satisfaire de ce type d'infrastructures. Il aurait convenu d'identifier les pôles principaux d'emplois, de consommation et de loisirs de la population communale, de vérifier leur adéquation avec une offre de transports alternatifs à l'automobile suffisante et adaptée. Dans le cas contraire, il y a tout lieu de penser que les incidences seront négatives pour l'environnement dans la mesure où une population plus importante sera tenue d'avoir recours à l'automobile pour travailler, consommer, se divertir et finalement, satisfaire la majorité des besoins en déplacement. Cet inconvénient reste à limiter à l'absence d'argumentaire déployée dans la notice explicative. En effet, le projet porté par la commune semble cohérent avec plusieurs axes du PADD du PLU :

- permettre l'accueil de nouveaux habitants en s'insérant dans le développement plus global des agglomérations muretaine et toulousaine ;
- promouvoir une qualité urbaine tout en respectant les objectifs de densité fixés par les documents supra-communaux ;
- proposer un maillage des circuits urbains piétonniers qui favorise la vie sociale ;

- développer les modes de déplacement alternatifs.

Le projet présenté par la commune va lui permettre de garantir une mise en conformité avec les objectifs de mixité sociale qui lui sont appliqués. Les évolutions réglementaires permettent en outre de favoriser l'adaptation des constructions existantes dans les tissus urbains, ce qui semblait attendu par de nombreux habitants. Au travers de son mémoire en réponse, la commune a bien expliqué ses travaux en matière d'aménagement d'espaces publics, d'évolution de la densité et de développement des circulations douces.

Quelques faiblesses existent toutefois dans le dossier de modification, qui auraient peut-être pu être mieux justifiées notamment à l'appui des orientations définies par le PADD du PLU approuvé en 2013.

Le bilan des avantages et inconvénients reste néanmoins favorable à la mise en œuvre du projet, tout en considérant qu'il peut être amélioré.

## CONCLUSIONS

Le commissaire enquêteur, désigné par le Tribunal Administratif de Toulouse par décision n° E18000104/31, du 12 juin 2018, déclare que l'enquête a été menée en parfaite conformité avec les termes de l'arrêté de monsieur le Maire de la commune de Roquettes en date du 14 août 2018.

### Considérant :

- que le public a été convenablement informé de la tenue de l'enquête publique, de sa durées et des permanences du commissaire-enquêteur, tant par les avis rendus dans la presse, que les affichage en mairie ;
- que l'enquête s'est déroulée dans d'excellentes conditions ;
- que toutes les personnes qui souhaitaient participer à l'enquête ont été reçues et ont pu s'exprimer en toute liberté et présenter leurs requêtes et observations ;
- que le dossier a été tenu à la disposition du public afin qu'il puisse en prendre connaissance ;
- l'examen attentif du dossier ;
- l'analyse des observations émises par les Personnes Publiques Associées et par le public ;
- que le registre a également été tenu à la disposition du public en dehors des permanences du commissaire-enquêteur ;
- le mémoire en réponse de la commune en date du 26 octobre 2018 ;
- que le bilan effectué entre les avantages et les inconvénients du projet est favorable à sa réalisation et que les inconvénients peuvent être réduits ;
- que le projet, par la création de trois emplacements réservés, destinés à créer 100 % de logements locatifs sociaux, dans la mesure des conditions fixées pour chacun, participera à l'atteinte des objectifs de mixité sociale assignés à la commune ;
- que l'évolution du coefficient d'emprise au sol des constructions permettra une évolution du bâti existant en l'adaptant à l'évolution des besoins des habitants, sans dénaturer le profil urbain de la commune ;
- qu'un projet de maison de santé a émergé de l'enquête publique et que le maître d'ouvrage est favorable à l'évolution de la teneur de l'emplacement réservé « a » pour l'y intégrer ;
- que le maître d'ouvrage est enclin à mieux faire participer les riverains à la finalisation des projets immobiliers et que cette orientation est de nature à en faciliter l'acceptation sociale ;

Le commissaire-enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE** à la troisième modification du PLU de la commune de Roquettes

Le commissaire-enquêteur émet également **plusieurs réserves** :

1° / la maître d'ouvrage pourrait réaliser des orientations d'aménagement sur les emplacements réservés destinés à la construction de logements locatifs sociaux de manière à préciser sa volonté d'urbanisation et permettre d'en assurer la lisibilité pour les habitants ;

2° / La densité du secteur de Lensemen sera abaissée à 30 logements à l'hectare afin de se

rapprocher davantage des recommandations formulées par le SCoT de l'agglomération toulousaine et par les services de l'État de la Haute-Garonne. L'orientation d'aménagement et le règlement seront mis en conformité ;

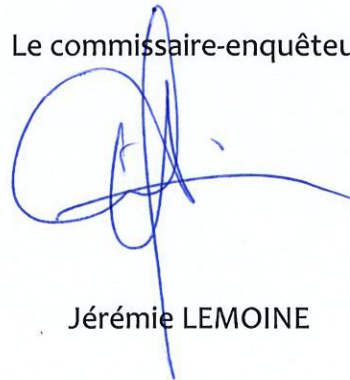
3° / En contrepartie avec l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Lensemen, la commune est invitée à procéder au blocage à l'urbanisation du secteur de Borde Grosse par les moyens techniques qu'elle jugera les plus appropriés, notamment par le biais d'une OAP à échéance comme elle le propose, de manière à rester cohérente avec le phasage des ouvertures à l'urbanisation et le transfert de pixel. Cette évolution permettrait ainsi à la commune de mener une réflexion d'aménagement plus aboutie de cette entrée de ville ;

L'article R123-19 du code de l'environnement permet au commissaire enquêteur, lorsqu'il rend son avis, de l'exprimer favorablement, de l'assortir de réserves ou de l'exprimer défavorablement au projet. La notion de « recommandation » n'étant pas existante dans le code de l'environnement, ces dernières ne revêtent pas de caractère juridique propre. Toutefois, à l'éclairage du dossier et sans que cette sollicitation ne puisse entraver la poursuite de la procédure, le commissaire enquêteur formule **une recommandation** concernant le projet présenté à l'enquête publique en considérant que son suivi permettra d'améliorer le contenu du dossier et la compréhension du projet :

1° / la commune est invitée à préciser l'actualisation des données socio-économiques de son projet, notamment en désignant les principaux pôles d'emploi, de consommation et de loisirs des habitants de la commune. Ces données permettront de mieux justifier l'impact sur l'environnement de l'accueil de nouvelles populations sur son territoire, considérant que l'atteinte des objectifs de construction viserait à accroître la population de 850 nouveaux habitants à échéance 2025 ;

Fait à Labruguière,  
le 7 novembre 2018

Le commissaire-enquêteur



Jérémie LEMOINE

