

A – Rapport du Commissaire Enquêteur

**Concernant l'enquête publique préalable à
la première modification du plan local d'urbanisme
de la commune de ROUFFIAC-TOLOSAN**



Photo : Bâti ancien avenue de la Viste zone UA

Enquête publique du 11 mars au 10 avril 2019, prescrite par arrêté municipal n°62 du 11 juillet 2018, et ouverte par arrêté municipal n° 29 du 20 février 2019.

Rapport du commissaire enquêteur (74 pages + 9 annexes)
Rapport établi par le commissaire enquêteur : Jean René ODIER.

Destinataire: M. le Maire de la commune de Rouffiac-Tolosan
Copie : Mme. la Présidente du Tribunal Administratif de Toulouse

COMPOSITION DU DOSSIER

Les documents rédigés par le commissaire enquêteur s'articulent de la façon suivante:

Document A : Le rapport d'enquête publique

Auquel sont associées toutes les annexes du rapport.

Document B : Les conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur

Document séparé du rapport d'enquête.

Les deux documents, le rapport d'enquête publique et les conclusions et l'avis motivé du commissaire enquêteur sont indissociables.

SOMMAIRE DU RAPPORT

1- Généralités.....	05
1.1- Les objets de l'enquête publique.....	05
1.1.1 - Les objets énoncés lors de l'engagement de la procédure	05
1.1.2 - Les objets du projet de la modification du PLU.....	05
1.2 - Le cadre juridique	06
1.2.1 - Le respect des conditions de recours à la procédure de modification du PLU	06
1.2.2 - La prescription d'une évaluation environnementale.....	09
1.2.3 - Les étapes de la procédure de modification du PLU.....	09
1.3 - Le dossier d'enquête publique.....	10
1.3.1 - Elaboration du dossier	10
1.3.2 - Composition du dossier d'enquête publique	11
1.3.3 - Avis des personnes publiques associées (PPA)	14
1.3.4 - Avis de la MRAe Mission Régionale de l'Autorité environnementale.....	15
1.4 - Synthèse : l'évolution du PLU et sa procédure	17
 2- Analyse des objectifs poursuivis et des évolutions du projet de modification de	
PLU.....	18
2.1 - Suppression des COS et augmentation de la constructibilité des parcelles	18
2.2 - L'aspect extérieur des bâtiments	22
2.3 - Les autres modifications des pièces écrites du règlement	22
2.4 - La modification des pièces graphiques du règlement.....	23
2.4.1 - La mise à jour des emplacements réservés	23
2.4.2 - La suppression du secteur UBa du Clot du Loup	24
2.4.3 - Le reclassement d'une zone UB en UA.....	25
2.4.4 - La réduction d'un Espace Boisé Classé.....	25
2.4.5 - Le reclassement en zone UB d'un secteur classé N à Margarits.....	26
2.5 - La création d'un secteur UBa de renouvellement urbain à Charlary	26
2.6 - L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU	27
2.6.1 - Le contenu des OAP	27
2.6.2 - L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Charlary.....	28
2.6.3 - L'ouverture à l'urbanisation de la zone de Louradou.....	29
2.6.4 - L'ouverture à l'urbanisation de la zone de Château Sud.....	30
2.7. Analyse de la compatibilité de la modification du PLU avec le SCOT.....	31
2.7.1 - L'augmentation de la constructibilité des zones bâties.....	31
2.7.2 - Le rythme d'ouverture à l'urbanisation	32
2.7.3 - Les densités recommandées par secteur	32
2.7.3.1 Situation d'ensemble	32
2.7.3.2 Les densités recommandées pour les quartiers Louradou et Charlary	34
2.7.3.3 Les densités recommandées pour le quartier Château Sud	38

2.8 - Analyse de la cohérence avec le PADD du PLU communal	40
2.9 - La justification des choix communaux	43
2.9.1 - La nécessité d'adapter le parc de logements pour accueillir une population plus jeune	
2.9.2 - La justification du besoin d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU	44
3 - Préparation, organisation et déroulement de l'enquête publique.....	47
3.1 - Pièces administratives.....	47
3.1.1 - Désignation du Commissaire Enquêteur	47
3.1.2 - Arrêté municipal d'enquête publique et avis.....	47
3.2 - Préparation de l'enquête publique.....	47
3.2.1 - Réunion de présentation du 30 octobre 2018.....	47
3.2.2 - Demande de complément du dossier d'enquête	48
3.2.3 - Réunion de préparation du 5 février 2019	48
3.2.4 - Visites des lieux	49
3.3 – Le déroulement de l'enquête publique	49
3.3.1 - Durée de l'enquête et permanences du Commissaire Enquêteur.....	49
3.3.2 - Consultation du dossier soumis à l'enquête publique.....	49
3.3.3 - Le registre d'enquête.....	50
3.3.4 - Mesures de publicité de l'enquête publique	50
3.3.4.1 - Affichage.....	50
3.3.4.2 - Publication dans la presse locale.....	51
3.3.4.3 - Autres mesures de publicité	51
3.3.5 - Climat de l'enquête publique.....	51
3.3.6 - Clôture et modalités de transfert du registre.....	51
3.3.7 - Notification du PV de synthèse à M. le Maire de Rouffiac-Tolosan	52
3.3.8 – Autres démarches et réunions du commissaire enquêteur	52
4 - Analyse des observations des PPA et recueillies en cours enquête	53
4.1 - Observations des PPA Personnes Publiques Associées.....	53
4.2 - Recommandations de la MRAE Occitanie.....	57
4.3 - Classement comptable des observations du public.....	60
4.4 - Observations recueillies en cours d'enquête et analyse des observations	61
4.5 - Questions du commissaire enquêteur	67
Liste des Annexes	74

1 Généralités

1.1 Les objets de l'enquête publique

La présente enquête porte sur la première modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Rouffiac-Tolosan en Haute-Garonne, PLU approuvé le 27 mars 2013.

1.1.1 Les objectifs énoncés lors de l'engagement de la procédure de modification

L'arrêté municipal du 11 juillet 2018 reçu en Préfecture le 08 août 2018, qui engage la procédure de modification du PLU, fixe quatre objectifs principaux à cette modification :

- **Une mise en conformité avec la loi ALUR entraînant des modifications mineures à opérer sur les pièces écrites du règlement.**

A ce titre sont cités la suppression des coefficients d'occupation des sols (zones UB, UX et AU) et la modification de nombreux articles du règlement (AU3, et les articles 4, 6, 7, 9, 11 et 12 de tout ou partie des zones U et AU), sans autre précision sur la nature ou la motivation de ces modifications.

- **La prise en compte de l'évolution du territoire impactant de manière mineure les pièces graphiques du règlement.**

A ce titre sont cités la mise à jour des emplacements réservés, trois modifications de zonage et la rectification d'une erreur matérielle au niveau d'un espace boisé classé.

- **La création d'un secteur dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain,**
- **L'ouverture à l'urbanisation, totale ou partielle, de trois zones 2AU : les zones « Château Sud » et « Charlery » en totalité, et « Louradou » en partie.**

1.1.2 Les objets du projet de première modification du PLU

Les libellés des points faisant l'objet du projet de première modification du PLU de Rouffiac-Tolosan mis à l'enquête publique sont strictement identiques à ceux des objectifs énoncés à l'engagement de la procédure. De même, les articles du règlement qui sont modifiés sont identiques à ceux annoncés en juillet 2018.

Le projet de première modification du PLU de Rouffiac-Tolosan, tel qu'il est mis à l'enquête, est ainsi globalement conforme aux objectifs annoncés en juillet 2018.

Toutefois, en accompagnement de l'augmentation de la constructibilité des parcelles liée à la suppression des COS, le projet de modification du PLU comporte un rehaussement important des coefficients maximum d'emprise au sol des constructions, associé à une modification de leur mode de calcul et à un allègement des règles de retrait des constructions des limites séparatives des parcelles. Ces modifications, analysées plus loin, pourront avoir des effets notables, et excèdent « la modification mineure » citée dans l'arrêté prescrivant la modification et dans les documents présentant la modification.

Les autres modifications apportées aux pièces écrites du règlement du PLU concernent la largeur des plateformes de voirie, les installations de stockage ou de présentation des conteneurs à ordures, les règles d'implantation des constructions et bâtis annexes par rapport aux voiries ou aux limites séparatives des parcelles, la couleur des tuiles et des enduits, la hauteur maximale et la finition des murs bahuts en clôture.

Ces modifications apportées aux pièces écrites du règlement du PLU sont mineures et de faibles conséquences. Formellement, elles peuvent toutefois excéder le seul périmètre initialement visé de « mise en conformité avec la loi ALUR ».

Les modifications apportées aux documents graphiques sont conformes à l'énoncé des objectifs dans la délibération de juillet 2018.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les objets de la première modification du PLU, tels qu'ils figurent dans le dossier de modification, sont identiques à ceux figurant à l'arrêté municipal du 11 juillet 2018 prescrivant l'engagement de la procédure.

La portée de la modification excède toutefois le libellé réducteur ou imprécis de l'objectif initialement annoncé de « mise en conformité avec la loi ALUR entraînant des modifications mineures à opérer dans les pièces écrites du règlement. »

1.2 Le cadre juridique

1.2.1 Le respect des règles de recours à la procédure de modification du PLU

La commune recourt à la procédure de modification du PLU, dans le cadre de l'article 153-36 du Code de l'Urbanisme :

« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

Les cas visés à l'article L. 153-31, qui ne permettent pas de recourir à la procédure de modification, sont les suivants :

- ✓ **Changement des orientations du PADD** Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Les orientations générales du PADD ne sont pas modifiées par le présent projet. Par contre les orientations détaillées du PADD ne semblent pas toujours traduites dans le dossier de modification du PLU. Ce point sera développé plus loin.

- ✓ **Réduction d'une protection** édictée en raison des 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 : cas non concerné ici.
- ✓ Création d'orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant **création d'une zone d'aménagement concerté** : cas non concerné ici.

✓ **Réduction d'une zone agricole ou d'une zone naturelle :**

La présente modification du PLU inclut la correction d'une erreur matérielle ayant classé au PLU en zone naturelle un groupe de six parcelles qui, selon le rapport de présentation de la modification du PLU, étaient en cours de construction ou bénéficiant déjà de permis de construire lors de l'approbation du PLU. Le secteur concerné devait dès lors être considéré comme un secteur urbanisé, et non comme un secteur naturel.

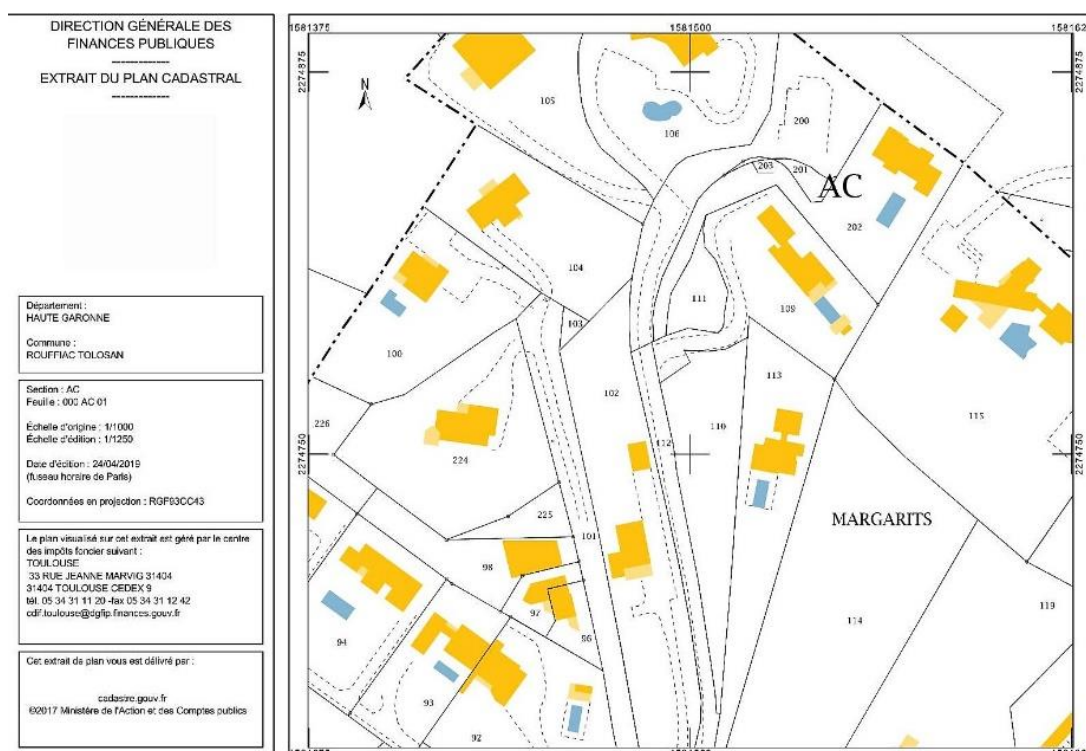
Cette correction d'une erreur matérielle, détaillée ci après, ne peut être assimilée à la réduction d'une zone naturelle et ne nécessite pas le recours à une procédure de révision du PLU.

Les parcelles concernées sont situées chemin de Margarits. Elles sont aujourd'hui bâties et cadastrées AC 109, 113, 200 et 202, ou supportent les chemins d'accès correspondants (AC 201, 203, 112), ou sont au milieu des parcelles précédentes et forment les jardins de trois constructions (partie des parcelles AC 102 à AC 104). Deux parcelles, AC110 et 111, au milieu des précédentes, pour une surface globale de 2150 m², ne sont pas bâties en attente de la présente modification du PLU.

L'ensemble représente une superficie totale de 14 000 m² de terrain environ.

Les permis de construire des constructions nouvelles, tels que relevés par les services communaux à la demande du commissaire enquêteur, datent du 21/12/2010 (parcelle AC109), du 20/07/2011 (parcelle AC113), du 31/05/2012 (parcelles AC 202), donc antérieurs au PLU en cours, ou du 29/04/2014 (parcelle AC 200) mais précédé d'un certificat d'urbanisme opérationnel ayant figé pour deux ans les droits à construire existants avant approbation du PLU de 2013.

Extrait du plan cadastral chemin de Margarits en avril 2019 :



Nota : la grande parcelle AC114, classée en N, n'est pas incluse dans la correction du zonage.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Les permis de construire ou certificats d'urbanisme opérationnels ayant autorisé les constructions dans un secteur désormais classé N au PLU sont antérieurs à l'approbation du PLU. Le classement au PLU en zone naturelle inconstructible de ces terrains bâtis relève donc manifestement d'une erreur.

Le recours à une simple modification du PLU pour corriger une erreur matérielle ayant affecté le PLU est prévue à l'article L153-45 du code de l'urbanisme, et paraît bien adapté à la situation présente.

- ✓ **Ouverture à l'urbanisation d'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 par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Les trois zones 2AU ouvertes à l'urbanisation au titre de la présente procédure ne sont pas concernées, le délai de neuf ans ne devant être décompté que depuis l'approbation du PLU ou sa dernière révision générale. Le PLU de Rouffiac-Tolosan a été approuvé il y a six ans, par arrêté municipal du 27 mars 2013.

- ✓ **Réduction d'un Espace Boisé Classé (EBC).** Ce cas est plus problématique.

Le projet de modification du PLU prévoit, au titre de la correction d'une erreur matérielle, de retirer la parcelle 459 de l'Espace Boisé Classé composé des parcelles anciennement cadastrées 463,459, 178 et 460, pour permettre ou faciliter la réalisation des accès et réseaux de desserte de la parcelle constructible n°456.

La réponse ministérielle AN 79658 du 22 novembre 2016 indique que, pour recourir à la procédure de modification du PLU pour la correction d'une erreur matérielle, telle que prévue à l'article L153-45 du Code de l'Urbanisme, la commune peut démontrer par un faisceau d'indices qu'il y a une contradiction évidente entre le zonage et l'intention initiale manifestée par la collectivité locale.

Or le rapport de présentation de la modification du PLU n'explicite pas l'intention initiale de la collectivité lors de l'approbation du PLU.

Par ailleurs, l'examen sur site de cette parcelle étroite montre que son boisement en bordure de l'espace boisé classé est peu dense et ne semble pas comporter de sujets très anciens, mais la parcelle est située à une dizaine de mètres d'arbres remarquables dont les racines sont à protéger. Si l'examen sur site permet de percevoir les contraintes de desserte de la parcelle anciennement cadastrée 456 (un arbre occupe le centre de la parcelle étroite où est prévu un chemin d'accès), il ne permet pas de démontrer une erreur évidente de délimitation au PLU d'un boisement à protéger.



Entrée du parc EBC et ses cèdres

Côté droit, zoom sur parcelle n°459

D'ailleurs, le texte du rapport de présentation de la modification du PLU cite « une erreur d'appréciation » plutôt qu'une simple erreur matérielle, et précise « le classement retenu rendant difficile la construction de la parcelle 456 ».

Dans ces conditions, l'erreur matérielle n'est pas avérée.

La commune peut procéder à la redélimitation de l'Espace Boisé Classé, mais après évaluation et au travers d'une procédure de révision du PLU, et pas au travers d'une procédure de modification.

En réponse à l'observation de la DDT sur ce point, la commune a indiqué, dans son mémoire en réponse joint au dossier d'enquête publique, que la réduction du périmètre de l'EBC sera retirée de la modification du PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Ni la visite du site par le commissaire enquêteur ni le dossier de modification ne permettent de conclure à l'évidence d'une erreur matérielle dans le PLU de 2013 concernant cet Espace Boisé Classé.

Le retrait de ce point par la commune, sur remarque de la DDT, était bien nécessaire.

1.2.2 La prescription d'une Evaluation Environnementale

Par décision n° MRAe 2018DK0246 du 15 octobre 2018, la Mission Régionale d'Autorité environnementale d'Occitanie a soumis le projet de modification du PLU à évaluation environnementale.

Cette décision est motivée par, principalement, « l'ampleur et la dispersion des zones ouvertes à l'urbanisation, l'ouverture immédiate de l'ensemble des zones à urbaniser, l'absence d'analyse environnementale de l'ensemble de ces zones ».

Le rapport d'Evaluation Environnementale a été adressé par la commune à la MRAE pour avis le 14 novembre 2018.

1.2.3 Les étapes de la procédure de modification du PLU

Concertation préalable

➔ Cette première modification du PLU n'a pas fait l'objet d'une concertation préalable, non obligatoire ici.

En application de l'article L 153-37 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification.

→ L'engagement de la procédure de modification et l'énoncé de ses objectifs ont été prononcés par arrêté du maire de Rouffiac-Tolosan du 11 juillet 2018, reçu en Préfecture le 08 août 2018.

Le projet de modification comporte l'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser (zones 2AU), il doit donc faire l'objet d'une délibération motivée justifiant l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones (Art. L.153-38 du code de l'urbanisme).

→ Le conseil municipal de Rouffiac Tolosan a délibéré en ce sens, par délibération n° 23 – 07 – 2018 du 11 juillet 2018, reçue en Préfecture le 08 août 2018.

Le projet de modification a pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités réglementaires de construction dans plusieurs zones. En application de l'article L 153-41 du Code de l'Urbanisme, il doit donc être soumis à enquête publique par le maire.

→ La prescription de l'enquête publique a été prononcée par arrêté du maire de Rouffiac-Tolosan du 11 juillet 2018, reçu en Préfecture le 08 août 2018.

L'enquête publique est régie principalement par les articles L153-41 et R 153-8 du Code de l'Urbanisme, et L 123-1 à L123-19 et R 123-1 à R 123-24 du Code de l'Environnement, en particulier R 123-9 pour l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique.

→ l'ouverture et l'organisation de l'enquête publique ont été prononcées par arrêté du maire de Rouffiac-Tolosan n° 29 du 20 février 2019, reçu en Préfecture le 21 février 2019, après l'expiration du délai d'avis de la MRAE sur le dossier d'Evaluation Environnementale,

Conformément à l'article R123-9 1^{er} al. du code de l'Environnement, les modalités d'organisation de l'enquête publique et la rédaction de l'arrêté municipal ont été concertées avec le commissaire enquêteur, au cours d'une réunion en mairie le 5 février 2019 puis par échanges de courriers électroniques.

L'arrêté reprend l'ensemble des informations requises par les textes réglementaires.

Avis du commissaire enquêteur :
L'enchaînement des décisions du maire et du conseil municipal, de l'engagement de la procédure de modification du PLU à l'arrêté municipal décidant de l'ouverture de l'enquête publique, est conforme aux textes en vigueur.

1.3 - Le dossier d'enquête publique

1.3.1 Elaboration du dossier

La commune de Rouffiac-Tolosan a confié l'élaboration du dossier au bureau d'études « 2AU, Atelier d'Aménagement et d'Urbanisme », société Seba Sud Ouest, 34 bis chemin du Chapitre, 31100 Toulouse.

Le dossier d'enquête m'a été transmis, sur support papier et par envoi électronique, par le bureau d'études 2AU agissant pour le compte de la commune de Rouffiac-Tolosan.

Le maître d'ouvrage a fourni toutes les informations nécessaires à la constitution du dossier d'enquête publique, en a vérifié le contenu et en assume la responsabilité. Il en est de même pour les réponses complémentaires apportées par le cabinet « 2AU ».

1.3.2 Composition du dossier d'enquête publique

Dans le cadre de la préparation de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a demandé l'ajout au dossier d'une note de présentation au public de la procédure, distincte de la note de présentation de la modification du PLU. La commune a ajouté au dossier la pièce A.5 « Note de présentation non technique ».

Le commissaire enquêteur a également recommandé à la commune de joindre au dossier ses mémoires en réponse à la Direction départementale des territoires et à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale.

Le dossier comprend les pièces suivantes :

A- Informations juridiques et administratives

Ce sous-dossier comprend cinq pièces :

A.1 Délibérations – Arrêtés

- ✓ Arrêté municipal n° 62 du 11 juillet 2018, engageant la procédure de modification du PLU, fixant ses objectifs, décidant de la notification du projet au Préfet et aux personnes publiques associées, et décidant la réalisation d'une enquête publique,
- ✓ Délibération du Conseil Municipal n° 23 – 07 – 2018 du 11 juillet 2018, décidant d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU Louradou, Château Sud et Charlary,
- ✓ Arrêté municipal n° 29 du 20 février 2019 prescrivant l'organisation de l'enquête publique.

A.2 Décision du 15 octobre 2018 de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale, décidant de soumettre la modification n°1 du PLU de Rouffiac-Tolosan à évaluation environnementale

A.3 Avis des Personnes Publiques Associées

- ✓ Avis du 17 octobre 2018 de la Direction Départementale des Territoires, et ses trois pièces jointes,

- ✓ Avis du 25 octobre 2018 du SMEAT Syndicat Mixte d'Etudes pour Entreprendre et Mettre en Œuvre le Schéma de Cohérence Territoriale de la Grande Agglomération Toulousaine,
- ✓ Avis du 20 août 2018 de la Communauté de Communes des Coteaux de Bellevue,
- ✓ Avis du 04 septembre 2018 de la Chambre d'Agriculture de Haute-Garonne,
- ✓ Avis du 10 septembre 2018 du Conseil Départemental de la Haute-Garonne,
- ✓ Avis du 8 août 2018 de la Région Occitanie
- ✓ Avis du 14 février 2019 de la Mission Régionale d'Autorité environnementale Occitanie.

A.4 Mémoire en réponse aux observations des Personnes Publiques Associées, comportant :

- Mémoire en réponse aux observations de la Direction Départementale des Territoires, de 22 pages dont 5 cartes ou schémas de format A3, traitant des points ci-après:

- ✓ Préambule.
- ✓ Analyse du potentiel d'intensification,
- ✓ Dispositions réglementaires concernant la mixité sociale dans les zones UA et UB,
- ✓ Compléments aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- ✓ Ajout d'une OAP Habitat,
- ✓ Abandon de la suppression d'un espace boisé classé.

- Mémoire en réponse aux recommandations de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale Occitanie, de 9 pages, traitant des points ci-après:

- ✓ Préambule.
- ✓ Réponses aux 11 recommandations de la MRAe Occitanie.

A.5 Note de présentation non technique, de 28 pages, traitant des points ci après :

- ✓ Présentation de la procédure
- ✓ Modification du Plan Local d'Urbanisme
- ✓ Textes régissant la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme
- ✓ L'Enquête Publique dans la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme
- ✓ Impact de l'enquête publique sur le Plan Local d'Urbanisme.

B- Rapport de présentation complémentaire (Pièce N° 2 du PLU)

Document de 66 pages et une carte A3 en annexe, comprenant :

- ✓ Préambule
- ✓ Contexte socioéconomique
- ✓ Modifications mineures des pièces écrites du règlement
- ✓ Modifications mineures des pièces graphiques du règlement
- ✓ Création d'un secteur UBA au niveau de « Charlary »
- ✓ Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de « Louradou »
- ✓ Ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU « Château-Sud »
- ✓ Ouverture de la zone 2AU de « Charlary »
- ✓ Justification et compatibilité avec le SCOT
- ✓ Annexe – Analyse de la consommation des espaces et de la capacité d'accueil au regard des prescriptions du SCOT.

C- Evaluation environnementale

Document de 83 pages, comprenant :

- ✓ Sommaire et préambule, 3 pages
- ✓ Résumé non technique, 46 pages
- ✓ Description de la manière dont l'évaluation a été effectuée, 3 pages
- ✓ Analyse de l'état initial de l'environnement et perspectives de son évolution, 31 pages
 - Etude physique du territoire, 4 pages
 - Le milieu naturel, 3 pages
 - Morphologie urbaine, 3 pages
 - Les paysages, 2 pages
 - Qualité de l'eau et risques naturels et technologiques, 4 pages
 - Environnement humain, 4 pages
 - Analyse des capacités d'urbanisation présentes sur Rouffiac-Tolosan, 2 pages
 - Synthèse des impacts du projet et des mesures associées par thème, 5 pages
 - Synthèse des sensibilités environnementales par secteur, 4 pages.

D - Orientations d'Aménagement et de programmation (4 pages)

Elle comprend 4 OAP :

- ✓ Quartier de Riverolles
- ✓ Quartier de Louradou
- ✓ Quartier de Charlary
- ✓ Quartier Château-Sud.

E- Règlement après modification (pièce n°5 du PLU)

E.1 Règlement écrit : 59 pages inclus une annexe,

E. 2 Règlement graphique : plan à l'échelle 1 / 2500.

Commentaire du commissaire enquêteur sur la complétude du dossier d'enquête publique :

La soumission du projet de modification du PLU à évaluation environnementale a augmenté la liste des pièces ou éléments devant figurer au dossier, par application des articles R151-1 à R151-4 du code de l'urbanisme.

Certains de ces éléments sont absents du dossier mis à l'enquête.

- Justification de la cohérence des OAP orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (R151-2 CU)
- Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan (R151-3 CU)
- Exposé des raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables. (R151-3-4 CU).

1.3.3 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et Consultées

La commune de Rouffiac-Tolosan a notifié le projet de modification de PLU le 6 août 2018 au Préfet et aux Personnes Publiques Associées à son élaboration, conformément à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme.

Toutefois, le dossier n'a pas été notifié Tisséo Collectivités, ni au SITPRT Syndical Intercommunal des Transports Publics de la Région Toulousaine, à qui la communauté de communes des Coteaux de Bellevue a délégué sa compétence.

La notification du dossier au Préfet de la Haute-Garonne a été complétée par une notification à la Direction Départementale des Territoires et à la DREAL.

Le tableau ci-après présente la synthèse des avis reçus :

Personne Publique	Notifiée	Avis reçu	Nature des observations
Préfet - DTT	Oui	Oui	Avis Défavorable - Insuffisante évaluation du potentiel d'intensification urbaine - Défaut de justification de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU, - Absence de phasage des opérations, - OAP trop imprécises - Procédure de modification du PLU inadaptée pour réduire un Espace Boisé Classé.
SMEAT - Scot	Oui	Oui	Avis Favorable sous réserve : - D'un phasage des opérations compatible avec les prescriptions du Scot sur la mobilisation des pixels, - De rendre compatibles avec les recommandations du Scot les densités admises dans les secteurs d'extension urbaine - d'une priorisation du développement au centre. Invite à ajouter une clause de mixité sociale dans le règlement du secteur Charlary UBa (logements locatifs sociaux).
TISSEO -Smtc	Non	-	-
Chambre d'Agriculture	Oui	Oui	Avis Favorable sous réserve : - Préciser les besoins fonciers pour les ER - Mentionner incidences sur exploitations agricoles - Règlement : pas de tuiles sur bâtiments agricoles
Chambre des Métiers	Oui	Non	-
CCI	Oui	Non	-
Région Occitanie	Oui	Non	Simple accusé de réception
Département de la Haute Garonne	Oui	Oui	Pas d'observations
CC Coteaux de Bellevue	Oui	Oui	Pas d'observations

Avis du commissaire enquêteur sur la notification du dossier aux Personnes Publiques Associées :

Le dossier d'enquête a été notifié aux Personnes Publiques Associées, et à la DREAL pour la MRAe, le 6 août 2018.

Le projet de première modification du PLU n'a pas été notifié avant enquête publique à l'autorité organisatrice des transports visée à l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme.

L'évaluation environnementale prescrite par la MRAe Occitanie le 15 octobre 2018 n'a pas été incluse au dossier notifié avant enquête publique aux Personnes Publiques Associées.

1.3.4 - Avis de la MRAE Mission Régionale de l'Autorité Environnementale

L'évaluation environnementale du projet de modification n°1 au PLU de Rouffiac-Tolosan a été soumise le 14 novembre 2018 à la Mission Régionale d'Evaluation environnementale de la région Occitanie.

L'avis 2019A0143 adopté le 14 février 2019 par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie a été transmis à la commune de Rouffiac-Tolosan et publié sur le site internet de la MRAe le 21 février 2019, soit une semaine après la fin du délai prévu à l'article R104-25 du Code de l'Environnement.

La réception du document le 21 février 2019, et sa mise en ligne ce jour, ont fait l'objet d'une main courante de constatation du même jour par la Police municipale de Rouffiac-Tolosan. Cette date est donc certaine.

En application de l'article R104-25 du code de l'environnement, la MRAE est donc réputée n'avoir aucune observation à formuler.

Article R104-25 CE : A défaut de s'être prononcée dans le délai indiqué au premier alinéa, l'autorité environnementale est réputée n'avoir aucune observation à formuler. Une information sur cette absence d'avis figure sur son site internet.

La mention portée sur le site internet de la MRAe n'est donc pas celle prévue par le code.

L'avis a de plus été reçu après signature de l'arrêté municipal du 20 février 2019 prescrivant l'organisation de l'enquête publique et après finalisation de l'avis d'enquête publique pour la publication.

La mention de l'existence d'un avis de la MRAe et du site où il peut être consulté, prévue à l'article L123-10 du code de l'environnement, n'a ainsi pas pu être incluse dans l'arrêté municipal ni dans l'avis publié et affiché.

Art L123-10 CE : (L'avis) fait état, lorsqu'ils ont été émis, de l'existence de l'avis de l'autorité environnementale mentionné à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme, (...), ainsi que du lieu ou des lieux où ils peuvent être consultés et de l'adresse des sites internet où ils peuvent être consultés si elle diffère de celle mentionnée ci-dessus.

La commune a néanmoins inclus l'avis reçu de la MRAe, ainsi que son propre mémoire en réponse aux recommandations de la MRAe, au dossier d'enquête tenu à disposition du public en mairie, ainsi qu'au dossier dématérialisé accessible sur le site internet de la mairie.

Le commissaire enquêteur a exploité dans le cadre du présent rapport l'avis de la MRAE, à titre d'avis technique, compte tenu de son importance.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur constate que la Mission Régionale d'Autorité environnementale était réputée n'avoir aucune observation à formuler.

Il s'étonne de l'erreur de publication portée sur le site internet de la MRAe.

Il estime que dans ce contexte l'absence de mention, dans l'arrêté municipal d'ouverture de l'enquête publique et dans l'avis publié, de l'existence d'un avis de la MRAe et du site où il peut être consulté, ne méconnaît pas l'article L123-10 du code de l'environnement et n'affecte pas la régularité de l'arrêté d'ouverture d'enquête ni de l'avis publié.

Compte tenu de l'importance de la communication de la MRAE, le commissaire-enquêteur la prendra néanmoins en compte dans son analyse à titre de mémoire technique.

Le mémoire de la MRAe fait état de nombreuses observations et recommandations, concernant principalement:

- La complétude, la précision et la présentation du rapport,
- La justification des choix opérés et l'évaluation de leurs incidences,
- La qualité du diagnostic de l'état initial de l'environnement et du diagnostic écologique,
- L'analyse des capacités de densification ou de mutation des espaces bâtis,
- La recherche d'objectifs de densité et de compacité supérieurs,
- Le maillage des cheminements doux.

Ces observations seront examinées de façon détaillée en partie 4 du présent rapport.

1.4 Synthèse : l'évolution du PLU et sa procédure

Commentaires du commissaire enquêteur :

La première modification du PLU de Rouffiac-Tolosan comporte un objet très large puisqu'elle modifie la constructibilité de toutes les parcelles UA et UB de la commune, et ouvre à l'urbanisation les zones 2AU de Château Sud, Charlary et Louradou pour plus de 12 ha.

L'objet et l'importance de cette modification excèdent le libellé réducteur des objectifs de la modification tels qu'ils figurent à l'arrêté municipal prescrivant la modification du PLU.

La procédure de modification du PLU est bien applicable au présent projet d'évolution du PLU, dès lors que le point litigieux, la réduction d'un Espace Boisé Classé, a été retiré du projet de modification par la commune.

Le dossier a été notifié aux PPA avant enquête publique, hormis à l'autorité organisatrice des transports en communs.

Par ailleurs, l'évaluation environnementale réalisée sur décision de la MRAe n'était pas incluse au dossier notifié aux personnes publiques associées.

La soumission du projet de modification du PLU à évaluation environnementale a augmenté la liste des pièces ou éléments devant figurer au dossier, par application de l'article R151-3 du code de l'urbanisme. La MRAE a relevé que certains des éléments prévus à cet article sont absents du dossier mis à l'enquête:

- Exposé des raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables.
- Critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan.

Le dossier fait l'objet d'un avis défavorable de la DDT, d'un avis réservé du SCOT, et de nombreuses recommandations de la MRAe.

2. Analyse des objectifs poursuivis et des évolutions du projet de modification du PLU

2.1. La suppression des COS et l'augmentation de la constructibilité des parcelles

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, a supprimé les Coefficients d'Occupation des Sols (COS), ce qui facilite la construction en enlevant un frein à la densification des zones urbanisées.

Le projet de modification du PLU acte cette suppression. Il accompagne aussi cette évolution en augmentant sensiblement les CES, coefficients d'emprise au sol autorisés, et en assouplissant les règles de recul aux limites séparatives.

L'augmentation des coefficients d'emprise au sol s'accompagne d'une modification de leur mode de calcul. Les piscines et leurs locaux techniques, les abris de jardin de moins de 10m², les locaux techniques dédiés aux services publics locaux (locaux de stockage des bacs de collecte des ordures ménagères par exemple), sont exclus du calcul de l'emprise au sol du CES.

Les règles de recul aux limites séparatives sont fortement diminuées, passant de 5 mètres à 3 mètres en règle générale (distance des constructions aux limites latérales en zone UB, voire aux limites de fonds de parcelles dans certains secteurs). La construction des locaux techniques et des piscines est autorisée en limite séparative latérale, sans recul.

Le tableau page suivante synthétise les modifications apportées au Règlement du PLU en matière de constructibilité des parcelles ou unités foncières.

Dans le secteur du Clot du Loup au nord de la RD888, la constructibilité maximale théorique d'une parcelle de 1000 m² évolue comme suit :

- avant suppression du COS et avant modification du PLU : constructibilité maximale de **100 m²** (COS de 10%, CES de 10%)
- après suppression du COS et avant modification du PLU : constructibilité maximale de **200 m²** (CES de 10%, hauteur 7 m soit un volume possible en R+1)
- après suppression du COS et modification du PLU : constructibilité maximale de **400 m²** (CES de 20%, hauteur 7 m soit un volume en R+1), **piscine et annexes en sus.**

Soit en pratique un quadruplement de la constructibilité des parcelles depuis 2014, dont un doublement au titre de la présente modification du PLU, piscines et annexes en sus.

Dans les zones pavillonnaires hors quartier du Clot du Loup, la constructibilité maximale théorique d'une même parcelle de 1000 m² évolue comme suit :

- avant suppression du COS et avant modification du PLU : constructibilité maximale de **200 m²** (COS de 20%, CES de 15%, hauteur 7 mètres)
- après suppression du COS et avant modification du PLU : constructibilité maximale de **300 m²** (CES de 15%, hauteur 7 m soit un volume en R+1)
- après suppression du COS et modification du PLU : constructibilité maximale de **400 m²** (CES de 20%, hauteur 7 m soit un volume en R+1), **piscine et annexes en sus.**

Soit en pratique un doublement de la constructibilité des parcelles depuis 2014, dont une augmentation de 50% au titre de la présente modification du PLU, piscines et annexes en sus.

L'évolution est encore plus importante en secteur de renouvellement urbain.

Tableau de synthèse des principales règles sur les surfaces, hauteurs et retraits en zones d'habitat

PLU avant modification

Zone	Quartier d'habitat	Coefficient d'occupation du sol	Coefficient d'Emprise au sol	Hauteur max à l'égout du toit	Retrait sur voirie	Retrait sur limites latérales	Retrait sur limite fond de parcelle
UA	Centre ancien	-	-	9 m	0	0, 1/2h ou 3 m	1/2h ou 3 m
UE	Ex maison de retraite	-	-	9 m	5 m	½ h ou 5 m	½ h ou 5 m
UB	Pavillonnaire	0,20	15 %	7 m	5 m	½ h ou 5 m	½ h ou 5 m
UBa	Clot du Loup	0,10	10 %	7 m	5 m	½ h ou 5 m	½ h ou 5 m
AU	Zones à urbaniser	0,20	15 %	7 m	5 m	½ h ou 5 m	½ h ou 5 m
AUa	Nouvelles zones – individuel groupé Charlary et Louradou	ND	ND	ND	ND	ND	ND
AUb	Nouvelles zones – individuel Charlary et Château Sud	ND	ND	ND	ND	ND	ND

ND : Non Défini

- : Non règlementé

PLU après modification

Zone	Quartier d'habitat	Coefficient d'occupation du sol	Coefficient d'Emprise au sol	Hauteur max à l'égout du toit	Retrait sur voirie	Retrait sur limites latérales	Retrait sur limite fond de parcelle
UA	Centre ancien	-	-	9 m	0	0, ½ h ou 3 m *	½ h ou 3 m *
UBa	Charlary – Renouvellement urbain	-	30 % *	9 m	0 ou 3 m *	0, ½ h ou 3 m *	½ h ou 3 m *
UE	Ex maison de retraite	-	-	9 m	5 m	½ h ou 5 m	½ h ou 5 m
UB	Pavillonnaire (yc Clot du Loup)	-	20 % ou 25 % *	7 m	5 m *	½ h ou 3 m *	½ h ou 5 m *
AU	Nouvelles zones dont pavillonnaire Louradou et Château Sud	-	20 % ou 25 % *	7 m	5 m *	½ h ou 3 m *	½ h ou 5 m *
AUa	Nouvelles zones – individuel groupé Charlary et Louradou	-	50 % *	7 m	0 ou 3 m *	0, ½ h ou 3 m *	0, ½ h ou 3 m *
AUb	Nouvelles zones – individuel Charlary et Château Sud	-	50 % *	7 m	5 m *	½ h ou 3 m * °	½ h ou 5 m * °

* Non applicable aux piscines et petits locaux techniques (abris jardin < 10 m2, local containers, ..).

° Non applicable aux garages de moins de 20 m2 (secteurs AUb)

L'augmentation de la constructibilité est complétée par un assouplissement important des règles de recul. En zone pavillonnaire, une parcelle étroite de 16 mètres de façade sur rue devient ainsi constructible sur 10 mètres, contre 6 mètres avant modification du PLU, les annexes pouvant de surcroît être désormais construits sur les limites séparatives.

L'assouplissement des règles de recul facilitera grandement la mobilisation des nouvelles constructibilités. L'ensemble permet, tout particulièrement sur les zones pavillonnaires, une intensification urbaine potentiellement dynamique, dans la droite ligne des objectifs de la loi ALUR.

J'observe que ces nouvelles règles sont uniformément applicables sur l'ensemble de la zone UB qui couvre l'essentiel de la commune, sans identification spécifique des secteurs préférentiels de développement ni mesures d'accompagnement possibles ou nécessaires, qui devront être intégrées au PLU à l'occasion d'une révision.

A titre d'exemples :

- L'ancienne RN88 bénéficiait d'une bande d'inconstructibilité de 25 mètres pour son éventuel élargissement, limite toujours inscrite au PLU. Le département, nouveau bénéficiaire de cette protection (puis, depuis la loi NOTR, la métropole sur Saint Jean), ne semble pas souhaiter la maintenir ni en faire usage: les nouvelles constructions s'en affranchissent sur la commune voisine de Saint Jean. La commune de Rouffiac-Tolosan pourrait utilement demander au département la levée ou la réduction de cette limite d'inconstructibilité, qui permettrait de programmer un front bâti plus urbain sur ce secteur à l'occasion de la prochaine arrivée du bus à haut niveau de service Linéo 9.



Photo : à l'entrée de Saint Jean, la bande de recul de 25 m a disparu le long de la RD888.

- La rue de Louradou, dont l'aménagement conditionne selon le PADD du PLU l'urbanisation des secteurs qu'elle dessert au nord-ouest de la commune dans le quartier du Clot du Loup, voit la constructibilité de ses propriétés riveraines augmenter très fortement, sans réexamen des alignements ou nouveaux emplacements réservés qui seraient nécessaires sur la RD77f ou la rue Louradou pour cet aménagement urbain prévu au PADD.



L'extrémité de la rue Louradou vers la RD77f : un aménagement de la rue identifié comme nécessaire au PADD, une constructibilité riveraine en forte augmentation, mais ni alignement ni emplacement réservé.

Par ailleurs, la construction des locaux annexes devient possible sur les limites séparatives des parcelles, sans recul, et est exclue du calcul du CES coefficient d'emprise au sol.

Ces nouvelles règles sont insuffisamment précises. Par exemple, la surface des locaux techniques des piscines bénéficiant de ces nouvelles règles n'est pas plafonnée.

Commentaire du commissaire enquêteur :

a) La constructibilité des parcelles dans les zones pavillonnaires qui constituent la quasi-totalité de la zone urbaine de la commune, a augmenté de façon importante avec la suppression des COS opérée par la loi ALUR. Elle augmente à nouveau de façon importante au titre de la présente modification du PLU (doublement de la constructibilité dans le quartier du Clot du Loup, augmentation de 50 % dans les autres zones pavillonnaires). L'assouplissement important des règles de recul des constructions facilitera la mise en œuvre de ces nouvelles possibilités de construire.

Cette évolution va dans le sens impulsé par les lois ALUR et ENE, et facilitera beaucoup la densification des zones pavillonnaires.

b) Mais cette libération de la constructibilité se fait sans cadrage démographique préalable, et de façon uniforme sur l'ensemble de la zone UB qui couvre l'essentiel de la commune, sans identification des secteurs préférentiels de développement ni des mesures d'accompagnement possibles ou nécessaires. L'engagement d'une révision du PLU destinée notamment à traiter ces points serait utile, voire nécessaire.

c) La construction des annexes sur les limites séparatives n'est pas assez encadrée et peut être source de litiges ou de nuisances, qui ont fait l'objet de questions à la commune dans le cadre du PV de synthèse.

2.2. L'aspect extérieur des bâtiments.

Dans les zones UA, UB, UX, AU, N et A :

- Les enduits, les volets et les menuiseries de couleur grise ne seront plus autorisés, au profit des couleurs traditionnelles de la région,
- Les tuiles de couleur noires seront interdites,
- Les équipements techniques (videocommunication, télécommunication, éléments de climatisation, ...) seront autorisés **à condition qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public**,
- Les toitures contemporaines (terrasses végétalisées notamment) pourront être autorisées,
- Les murs de soubassement des clôtures devront être couronnés d'un chaperon de briques foraines, et les murs pleins interdits en zones UB, AU, N et A.

La gestion des couleurs autorise toujours un large choix, incluant les couleurs pastel ou sable traditionnelles pour les façades et ouvertures. L'acceptation de toitures contemporaines est heureuse.

En zone agricole, les bâtiments d'exploitation ne sont pas soumis aux dispositions de l'article 11 – Aspect extérieur, notamment en ce qui concerne les nouvelles prescriptions concernant la couleur des tuiles.

Enfin l'interdiction des équipements techniques visibles depuis le domaine public conduit à interdire les antennes TV traditionnelles ou satellitaires sur de très nombreuses maisons individuelles ou bâtiments collectifs, y compris dans les zones peu denses et boisées mais vallonnées et visibles de loin.

Elle interdit également de fait les appareils de climatisation sur trois faces de très nombreuses constructions, sans chercher à simplement réduire leur impact visuel par des mesures d'intégration.

Avis du commissaire enquêteur :

La règle interdisant en toutes zones tous équipements techniques visibles du domaine public est excessive et non proportionnée à ses objectifs. Applicable à un nombre très important de cas ne générant souvent que des nuisances jugées acceptables, elle se traduirait nécessairement par un usage arbitraire ou discriminatoire.

La règle doit être supprimée, ou réécrite dans le sens d'une recherche d'effacement ou de discrétion des équipements techniques.

2.3. Les autres modifications de la partie écrite du règlement

Les autres modifications de la partie écrite du règlement concernent :

- Une réduction de 9 mètres à 8 mètres de la **largeur des plate formes des chaussées** en zone AU pour les voies à un seul sens de circulation. Cette évolution ne réduit pas la largeur minimale des pistes cyclables et chemins piétonniers.

Avis du commissaire enquêteur : pas d'observations.

- Suppression de l'obligation de prévoir, dans les opérations d'ensemble d'habitat individuel **un local de stockage des conteneurs à ordures et une aire de présentation** différenciée, cette obligation n'étant maintenue que dans les habitats collectifs.

- Avis du commissaire enquêteur : La collecte se fait au porte à porte, et la communauté de communes n'a pas émis d'objections.

- **Réduction du nombre de places de stationnement obligatoires** dans les secteurs plus denses, secteurs UA et AUa, le nombre de places imposé passant de 1 place pour 50 m² sp à 1 place pour 100 m² sp.

Avis du commissaire enquêteur :

Pas d'objection à la réduction du nombre imposé de places de stationnement en secteurs UA et AUa. La même mesure devrait être appliquée au secteur de renouvellement urbain UBa à Charlary, dédié à du logement social, où les règles applicables au logement locatif social empêcheront la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement. Le ratio 1 place / 50m²sp peut s'y avérer trop exigeant et bloquant.

Le Règlement ou une OAP Mobilités, insérée dans la présente modification ou dans une proche révision du PLU, devrait réserver en secteur dense des places dédiées aux nouvelles mobilités (stationnement vélo, covoiturage, autopartage, etc ..).

2.4. Les modifications des pièces graphiques du règlement du PLU

2.4.1. La mise à jour des emplacements réservés

- Suppression de l'emplacement réservé N°2 Aménagement du chemin de Pompignac, dans sa traversée de l'opération Château Sud.

Le rapport de présentation indique que ce projet n'est plus d'actualité et s'avère inutile.

A la place de cet emplacement réservé, l'OAP Château Sud comporte le tracé d'une liaison douce à créer pour un maillage piéton continu.

Avis du commissaire enquêteur :

Le chemin de Pompignac apparaît au cadastre comme une voie publique. Son aménagement est inutile dès lors que l'accès à l'opération Château Sud se ferait, conformément à l'OAP, au travers des parcelles actuellement UB sur le chemin du château. L'emplacement réservé est inutile pour garantir l'usage piéton de ce chemin public. Par contre la suppression de l'ER est à réexaminer si l'opération doit évoluer ou être reportée.

- Suppression de l'emplacement réservé n°5 Aménagement de la voie communale n°12 de Castelvieu.

Le rapport de présentation indique que ce projet n'est plus d'actualité et s'avère inutile.

La visite sur site montre que le chemin est étroit, le virage concerné par l'ER est sans visibilité alors qu'y circulent les poids lourds en entrée-sortie de la zone d'activité de Castelvieu et que les cheminements par mode doux n'y sont pas sécurisés.

Avis du commissaire enquêteur :

La suppression de l'emplacement réservée est insuffisamment justifiée. Compte tenu du profil et de l'état de la voie, un ajustement et une réduction de l'emplacement réservé pourraient être plus adaptés que sa suppression. En raison du faible nombre d'habitations desservies par le chemin de Castelveil et de la possibilité de réduire la vitesse dans le virage en cause, ce point ne fera toutefois pas l'objet d'une opposition ou réserve formelle du commissaire enquêteur.

➤ Emplacements réservés 6 et 8

Les acquisitions et travaux ont été réalisés, l'emplacement réservé n'a plus d'objet.

➤ Création d'un emplacement réservé N°2 pour équipements sportifs.

Ces terrains de 7 340 m² sont situés en continuité du plateau des équipements scolaires et sportifs de la commune. Ils bordent le chemin du Cros et le chemin du Château, et participeront aussi de la connexion du plateau communal au centre village et à la future médiathèque. La surface paraît cohérente avec l'objet.

Avis du commissaire enquêteur
Favorable

2.4.2. La suppression du secteur UBa

La suppression de ce secteur a pour seul effet de replacer le quartier très peu dense du Clot du Loup dans le secteur UB.

L'augmentation de la constructibilité théorique du secteur qui en résulte a été analysée plus haut.

Aussi souhaitable que paraisse cette évolution au regard des objectifs de développement durable, elle ne paraît pas cohérente avec le PADD, qui « **conditionne** l'urbanisation des espaces intersticiels situés au nord de la commune à la sécurisation et à l'élargissement de la RD77f et de la rue Louradou. »

Au sein du quartier Clot du Loup, la carte des orientations du PADD identifie deux de ces espaces. L'un est classé en zone 2AU, l'autre constitue par contre le cœur du secteur UBa, déjà largement urbanisé mais où demeurent d'importantes possibilités opérationnelles de densification.

Cf carte des orientations du PADD § 2.8 ci-dessous.

Avis du commissaire enquêteur :

La suppression du secteur UBa et l'augmentation importante de la constructibilité qui en résulte sur le quartier du Clot du Loup, aussi souhaitable qu'elle paraisse au regard des objectifs de développement durable, n'est pas cohérente avec les orientations du PADD.

2.4.3. Le reclassement d'une zone UB en UA

Deux parcelles ou unités foncières sont reclassées en secteur urbain UA du fait de leur composition ancienne, au carrefour RD888 / Chemin de Hollande / avenue de la Viste.

Ce bâti construit à l'alignement de la voie publique a effectivement les formes du bâti ancien.



Le reclassement de ces parcelles, joint à l'allègement des obligations de stationnement, rendra possible un projet immobilier à l'angle chemin de Hollande / avenue de la Viste, ainsi qu'au pignon de l'ancienne grange à l'angle RD888 / chemin de Hollande.



Avis du commissaire enquêteur :
Favorable.

2.4.4. La réduction d'un espace boisé classé, au titre de la correction d'une erreur matérielle

Traité ci-dessus, au titre de l'analyse du recours à la procédure de modification du PLU, § 1.2.1.

La commune a retiré ce point, à juste titre, du présent projet de modification du PLU.

2.4.5. Le reclassement en zone UB d'un secteur « Margarits » classé N, au titre de la correction d'une erreur matérielle

Traité ci-dessus, au titre de l'analyse du recours à la procédure de modification du PLU, § 1.2.1.

L'élaboration du PLU s'est étalée sur plus de trois ans. Le classement du quartier en zone naturelle a été mis en oeuvre trop tardivement.

Avis du commissaire enquêteur :

Avis favorable s'agissant de la correction d'une erreur avérée cf §1.2.1.

Toutefois, l'urbanisation du chemin de Margarit, autorisée avant approbation du PLU en cours, a rompu les continuités écologiques de l'ensemble du secteur et enclavé des espaces naturels importants. Il revient à la commune d'identifier et concerter les mesures compensatoires nécessaires à la reconstitution des continuités écologiques.

2.5. La création d'un secteur UBa de renouvellement urbain à Charlary

Le quartier de Charlary se situe sur la RD888 à l'entrée de Rouffiac-Tolosan, entre la limite communale avec Saint Jean et la zone commerciale de l'hypermarché Leclerc. Il est desservi par une voie unique, impasse privée ouverte à la circulation publique, l'allée de Charlary.

Ce secteur regroupe aujourd'hui plusieurs ensembles immobiliers :

- En zone UE, une ancienne maison de retraite de 96 appartements,
- En zone UB, deux anciennes résidences para hôtelières en R+3 et R+1, et un ensemble de bâtis anciens inhabités.

En entrée du quartier, une zone 2AU sera ouverte à l'urbanisation au titre de la présente modification du PLU.

Un secteur UBa est créé au sein du secteur UB de Charlary, destiné à recevoir du logement social : 22 appartements locatifs sociaux, et 21 appartements en accession sociale à la propriété.

La superficie de ce secteur est de 2,1 ha, comprenant la parcelle constructible composée d'anciens bâtiments, d'une partie du parc de la résidence et de son ancienne piscine désaffectée, l'espace boisé classé proche et la parcelle de la voie d'accès au quartier.



Le bâtiment à démolir et son parc.

L'ancienne piscine. En arrière, l'ex maison de retraite.

Cette opération de renouvellement urbain utilise donc au mieux un foncier disponible. Le rachat des dépendances de l'ancienne résidence hôtelière a par ailleurs sécurisé le fonctionnement de la copropriété en allégeant ses charges.

Un ancien pigeonnier figure sur le site, protégé par le PLU, qui sera conservé. L'espace boisé classé et l'alignement de platanes sur la voie d'accès sont également protégés.

Cette opération permet à Rouffiac-Tolosan de créer du logement social sur son territoire, très bien desservi par les transports urbains (l'arrêt Charlary est au bout de l'allée, qui accueillera le prolongement de la ligne de bus à haut niveau de service Lineo 9 à horizon 2025).

Le site est contigu au centre commercial.

La continuité des cheminements pour les piétons et les cycles n'est pas assurée vers l'école et les équipements sportifs.

Le règlement du secteur est adapté aux formes urbaines du quartier (CES 30%, hauteur 9 mètres, ..).

Avis du commissaire enquêteur

Il s'agit d'une programmation exemplaire permettant d'introduire du logement social locatif et en accession à la propriété à Rouffiac-Tolosan. Le quartier est bien adapté à du logement collectif par la forme urbaine de ses résidences, l'ouverture de ses espaces naturels, la qualité de sa desserte par les transports urbains et par son équipement commercial.

Toutefois, les anciennes résidences du quartier sont fragiles du fait du départ de leurs exploitants respectifs et de leur transformation subie en habitats collectifs au sein de copropriétés en voie de dégradation. Pour éviter le risque d'une évolution négative non maîtrisée de l'ensemble du quartier, il sera nécessaire de définir rapidement un projet de quartier sur l'ensemble du secteur, au plus tard à l'occasion de la prochaine révision du PLU.

La continuité des cheminements piétons et cycles devra être assurée vers les équipements scolaires et sportifs du quartier du Moulin.

2.6. L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU

2.6.1. Le contenu des OAP

Les orientations d'aménagement fixées aux zones ouvertes à l'urbanisation sont précisées dans trois documents : l'OAP elle-même, Orientation d'aménagement et de programmation, qui définit les objectifs fonctionnels et urbains assignés à l'opération, le document graphique du règlement qui précise le zonage de l'opération et les protections patrimoniales ou paysagères applicables en son sein, et le règlement écrit qui précise pour chaque secteur les règles applicables.

Les pièces écrites et graphiques du règlement sont bien précisées. Notamment, la commune a eu largement recours à la sectorisation réglementaire, en scindant chacune des opérations en deux secteurs distincts.

Les OAP elles même sont cependant insuffisamment développées et lisibles. Leur traduction graphique est reportée sur des fonds photographiques périmés.

En fait, les OAP sont conçues, comme l'indiquent la délibération de juillet 2018 et le rapport de présentation complémentaire, pour permettre la réalisation des opérations déjà négociées entre la commune et les aménageurs : « une réflexion a été menée par la commune et les futurs aménageurs », « Un projet a été défini. (..) Afin de permettre sa réalisation, il convient de définir des orientations d'aménagement ».

Il manque aux OAP, même déjà précisées en réponse aux observations de la DDT, les indications programmatiques (type d'habitat, mixité sociale ou niveaux de prix recherchés pour les programmes intermédiaires, programmes groupés ou individuels, l'accession sociale est-elle de la location-accession visée par la loi Elan,...), les spécifications fonctionnelles qui seraient retenues par la commune (en sus des liaisons mode doux déjà indiquées: choix de la répartition espaces publics / espaces privés, fonctionnement du stationnement, gestion des cycles, gestion des eaux pluviales,..), et spécifications architecturales retenues par la commune.

Avis du commissaire enquêteur :

En complément des nombreuses prescriptions portées au Règlement, il importe que les OAP traduisent les intentions programmatiques, fonctionnelles, architecturales et paysagères de la commune, pour en permettre l'évaluation et pour en garantir le respect au-delà des permis d'aménager déposés, qui sont toujours susceptibles de retraits, de modifications ou de recours.

Le commissaire enquêteur a demandé la communication des projets d'aménagement des trois opérations. La commune lui a communiqué des projets afférents aux zones de Louradou et de Charlary.

2.6.2. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Charlary

Projet situé en entrée de la commune, dans le prolongement vers la RD888 du projet de renouvellement urbain de Charlary, contigu au centre commercial de Charlary.

Le projet comporte

- Au nord (secteur AUa), sur l'allée Charlary et ses alignements remarquables de platanes, face à la zone commerciale, des projets d'habitat collectif locatif et d'accession intermédiaire et d'individuels groupés, pour 57 logements en trois macro lots,
- Côté sud, vers le ruisseau de Fond Peyre et son corridor écologique, un secteur d'habitat individuel de 33 logements (secteur AUb).

Les deux secteurs AUa et AUb comporteront des formes semi urbaines : les coefficients d'emprise au sol autorisés sont de 0,50, les constructions peuvent être implantées en limite de parcelle en secteur AUa, ou jumelées par les garages en secteur AUb.

Cette composition globale en quatre lots opérationnels, avec des opérations groupées ou d'habitat collectif, connectée aux autres secteurs urbains de Charlary, comporte nécessairement de nombreux enjeux programmatiques, fonctionnels ou architecturaux, qui ne sont pas traduits dans l'OAP, à l'exception notable d'une clause de mixité sociale de 10 % de logements en accession sociale à la propriété. Toutefois cette clause ne précise pas si le type d'accession sociale prescrit relève de la location accession (assimilée à du logement locatif par la loi Elan).

Le nombre de logements par type n'est pas précisé. L'OAP n'impose pas formellement la réalisation d'opérations d'ensemble comportant une unité architecturale.

Trois alignements boisés, dont un signalé au règlement graphique du PLU, longent ou traversent le site, repérés mais non traités dans l'OAP.

Les connexions sécurisées pour piétons et cycles vers les équipements scolaires et sportifs de la commune ne sont pas traitées.

Le projet est prêt à démarrer (division parcellaire faite, dossiers de permis d'aménager prêts).

Avis du commissaire enquêteur :

Bien qu'insuffisamment documentée, cette opération de 90 logements est intéressante pour la mixité générationnelle de la commune, la diversification de ses formes d'habitat et le rehaussement des densités usuellement pratiquées à Rouffiac-Tolosan à un niveau économe en foncier, par l'apport de population qu'elle génère en entrée de ville prochainement desservi par la ligne de bus à haut niveau de service Lineo 9, face au pôle commercial de Rouffiac-Tolosan.

L'OAP est trop imprécise et doit être complétée.

2.6.3. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Louradou

Projet situé au nord ouest de la commune. Le projet de 54 lots comporte deux lotissements sur 5 ha environ, dont 4,4 ha en zone 2AU.

L'un des secteurs est composé d'habitat individuel jumelé sur des petites parcelles (densité 18 logements / ha). Ce type de logements, recherché des investisseurs particuliers pour du logement locatif défiscalisé, comme par les primo accédants, est de nature à contribuer à la mixité générationnelle recherchée par la commune. Le deuxième secteur est plus traditionnel et composé de grandes parcelles.

L'ensemble de 54 lots a une densité moyenne de 11 logements / ha.

Le quartier sera desservi par la voie nouvelle qui traverse le petit quartier commercial de Louradou, et n'affectera donc pas le trafic automobile sur la rue Louradou. Il est à proximité immédiate du pôle de services et de commerces du Clos du Loup (banque, pharmacie, boulangerie, épicerie, bars restaurant, etc.).

Un cheminement piéton – cycles permettra de rejoindre l'arrêt de bus Louradou sur la RD77f par l'impasse du Louradou en cours d'acquisition par la commune auprès de son propriétaire le syndicat des eaux.

Le règlement des secteurs AU et AUa est adapté aux projets concernés.

Toutefois, sa compatibilité à la protection de l'espace boisé classé inclus dans l'opération à l'ouest du site doit être garantie, soit dans le règlement soit dans l'OAP, notamment en ce qui concerne les clôtures ou installations diverses qui seraient implantées à l'intérieur de l'EBC.

L'OAP devrait également décrire plus précisément les intentions de la commune.

Notamment le périmètre de l'opération support des 54 logements prescrits par l'OAP est plus vaste que la seule partie de la zone 2AU ouverte à l'urbanisation. Le nombre de logements par type n'est pas précisé. L'OAP n'impose pas formellement la réalisation d'une opération d'ensemble comportant une unité architecturale dans le secteur d'habitat individuel groupé. La largeur de la bande paysagère à réserver à l'Est du site entre la zone d'activité et la zone d'habitat devrait être précisée.

Le projet est prêt à démarrer (dossiers de permis d'aménager prêts).

Avis du commissaire enquêteur

Opération intéressante pour la mixité générationnelle de la commune, la diversification de ses formes d'habitat et le rehaussement des densités usuellement pratiquées à Rouffiac-Tolosan à un niveau plus économe en foncier. La densité du lotissement libre en partie Est de l'opération mérite d'être rehaussée.

Le règlement est adapté à la programmation envisagée.

L'OAP est trop imprécise et doit être complétée.

Le projet n'est pas desservi par la rue Louradou et n'y affectera donc pas la circulation.

Le projet est bien desservi par deux lignes de transports en commun urbains, et est situé à proximité immédiate de commerces et services accessibles à pied.

L'espace boisé classé limitrophe n'est pas affecté par l'implantation des constructions.

Les modalités de sa protection doivent néanmoins être précisées dans le règlement ou dans l'OAP (clôtures, annexes, défrichements..).

2.6.4. L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de Château Sud

Projet situé en continuité du centre bourg, sur 3,6 ha pour 24 lots.

Le lotissement sera desservi par une voie en impasse donnant sur le chemin du Château à l'entrée du centre bourg.

Opération riche en foncier consommé, en travaux d'aménagements et espaces communs (mail planté, espaces verts, parking public en entrée, mur de briques foraines et portail à l'ancienne en entrée), dans le prolongement de l'histoire contemporaine du bourg et de l'urbanisation de ses abords vallonnés.

L'imprécision des orientations d'aménagement ne permet pas de juger de la cohérence du règlement envisagé ni du découpage de la zone en deux secteurs différents AU et AUb sur le règlement graphique du PLU.

Le site est repéré à l'évaluation environnementale comme à enjeu fort en matière de paysages.



Le site de Château Sud depuis le chemin du Château à l'entrée du village.

Le périmètre retenu pour cette opération, couplé à la modification pour erreur matérielle du zonage du secteur N de Charlarit qui va conduire à en achever l'urbanisation, achève

l'érosion des connections écologiques entre les zones naturelles ou agricoles du secteur, contrairement aux intentions initiales du PLU, alors que le secteur compte encore des habitats diversifiés propices à la biodiversité.

Avis du commissaire enquêteur

Cette opération porte gravement atteinte à un site paysager remarquable, et consomme un foncier important pour un nombre très réduit de logements.

L'opération, composée de lots haut de gamme inaccessibles à des jeunes couples, ne contribuera pas à l'atteinte des objectifs démographiques de la commune en matière de renouvellement générationnel et scolaire.

En terme d'urbanisme, l'opération est peu décrite, l'adéquation du projet de règlement aux intentions de la commune ne peut être analysée.

En termes environnementaux, outre l'atteinte au paysage, l'opération achèvera l'érosion des continuités écologiques du secteur entre zones agricoles et naturelles.

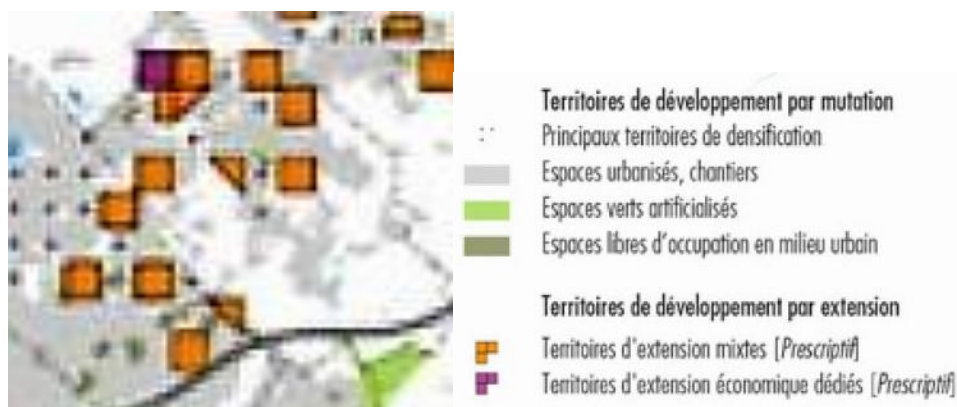
2.7. Analyse de la compatibilité de la modification du PLU avec le SCOT

2.7.1. L'augmentation de la constructibilité des zones bâties

La carte des territoires de développement incluse au DOO du SCOT 2017 identifie au sein des espaces bâtis, les « principaux territoires de densification », repérés par une trame de pointillés.

Le centre de Rouffiac-Tolosan, les quartiers limitrophes de la RD888 et les quartiers au nord de la RD888 sont répertoriés au SCOT en tant que « principaux territoires de densification » au milieu des pixels d'extension urbaine. La règle P54 du SCOT s'y applique donc : « dans les territoires de densification, les documents d'urbanisme facilitent l'intensification et le renouvellement urbain ».

Dans les autres secteurs de la commune, en dehors des « territoires de densification » et des « pôles de service et noyaux villageois », la densification est admise à hauteur des densités recommandées, non atteintes dans les quartiers périphériques de Rouffiac-Tolosan.



Extrait de la carte Territoires de Développement du DOO

L'augmentation de la constructibilité des parcelles opérée par la modification du PLU est donc compatible avec le SCOT.

2.7.2. Le rythme d'ouverture à l'urbanisation

Le Scot limite l'extension des zones urbanisées en affectant, sur la carte de cohérence urbaine du DOO, des capacités foncières en extension urbaine, représentées par des « pixels ».

Le Scot limite également le rythme de consommation de ce foncier non encore urbanisé, en plafonnant à 50 % de ces capacités déterminées en 2012 celles qui peuvent être ouvertes à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme avant 2020 (prescription n° 60).

Le calcul présenté par la commune, page 38 de l'Evaluation Environnementale, précise les points suivants :

- la « capacité foncière » de Rouffiac-Tolosan était de 49,5 ha dans le Scot 2012,
- Depuis cette date, 14,5 ha ont été consommés ou ouverts à l'urbanisation.
- 10,25 ha peuvent donc être ouverts à l'urbanisation avant 2020.

D'où la commune déduit qu'elle peut ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU de Louradou (4,4 ha) et Château Sud (3,6 ha), la zone de Charlary n'étant pas concernée car son urbanisation n'est prévue que pour 2020.

Le raisonnement de la commune omet le fait que la date d'ouverture à l'urbanisation est la date de modification du PLU et non une date opérationnelle ou conventionnelle.

Avis du commissaire enquêteur :

En l'état, la présente modification du PLU ne respecte pas la prescription n°60 du Scot. Elle ne sera, à l'égard de la prescription n°60 du Scot, compatible avec le Scot que si la modification du PLU n'intervient qu'après le 1^{er} janvier 2020, ou, dès 2019, si le nombre ou la taille des opérations ouvertes à l'urbanisation est revu à la baisse.

2.7.3. Les densités recommandées par secteur

2.7.3.1. Situation d'ensemble

Le SCOT du grand Toulouse classe les territoires entre « ville intense », où l'intensification urbaine est recherchée, et « territoires à développement mesuré », territoires périphériques dont la croissance démographique et urbaine doit être limitée. La commune de Rouffiac-Tolosan est située sur la carte en « territoire à développement mesuré ». La commune voisine de Saint-Jean est située en « ville intense ».

En matière de densité, les préconisations du SCOT pour les « territoires extérieurs à la ville intense » sont définies par la Recommandation 71 du DOO :

« R71 : les densités moyennes suivantes sont préconisées en vue d'une traduction dans les documents d'urbanisme

En secteur de Développement mesuré, le SCOT recommande une densité moyenne de 55 individus (habitants + emplois) à l'hectare, soit une densité de 15 logements et 10 emplois / ha dans les pôles de service et les noyaux villageois, et une densité maximale de 30 habitants à l'hectare, soit une densité de 10 logements à l'hectare hors pôles de services et hors noyaux villageois.

Les variations de couleurs, mentionnées à titre indicatif par la carte de cohérence urbaine (cf. chapitre « Piloter »), traduisent les densités brutes, estimées à l'échelle du pixel ou de pixels contigus, en cohérence avec la desserte en transports en commun pour les zones mixtes de la Ville intense et du Cœur d'agglomération, et les centralités du Développement mesuré ». (DOO Scot 2017, page 60)

Cette recommandation du SCOT destinée à favoriser la polarisation du développement a, dans les secteurs en croissance démographique, un effet secondaire très défavorable aux objectifs d'économie d'espace fixés par les lois ALUR et Grenelle.

Dans ce contexte, le SMEAT pour le SCOT, la DDT et la MRAE Occitanie ont exprimé des analyses différentes, parfois divergentes, sur les densités qui résulteraient de la présente modification du PLU de Rouffiac-Tolosan.

Tableau synthétique des appréciations de densité par secteur

Secteur	Densité annoncée par la commune (rapport de présentation)	Densité calculée par le commissaire-enquêteur	Avis SMEAT au titre du SCOT	Avis DDT	Avis MRAe
UB toutes zones pavillonnaires	« Modification Mineure »	Forte augmentation	Nécessité d'encadrer plus strictement la constructibilité des zones AU et des zones UB d'extension, pour qu'elles soient compatibles avec celles recommandées par le SCOT.	Potentiel de 36 ha non exploité	
UBa Charlary Renouvlt urbain	« densité plus importante »	20 logements /ha		Aucune mention concernant la densité.	RAS
AU Louradou	1000 m2/logement soit 8 logements/ha	11 logements /ha en moyenne 54 logts – 5 ha			Intégrer aux OAP un objectif de densité minimal de 15 logts / ha. Etudier scenarii alternatifs proposant densité supérieure à 15 lgts/ha.
AU Charlary	Densité un peu plus importante (AUa) ou intermédiaire (AUb)	20 logements /ha en moyenne 90 logts – 4,6 ha			
AU Château Sud	1000 m2/logement soit 8 logements/ha	6,7 logts / ha en moyenne 24 logts – 3,6 ha			

Nota :

1) les densités ponctuelles des sous-secteurs AUa comptent 18 logements / ha à Louradou (habitat individuel jumelé), et 30 logements / ha à Charlary. Sue le secteur de renouvellement urbain UBa de Charlary, le SMEAT, en excluant les voiries, l'espace vert classé EBC et probablement l'environnement du pigeonier ancien à préserver, a obtenu une densité de 80 logements / hectare pour ce secteur dédié à du logement social, densité sur laquelle il n'a d'ailleurs pas émis de réserve explicite.

Mais les densités n'ont de sens qu'à l'échelle d'un quartier, et non à l'échelle d'un îlot ou d'un immeuble. Le tableau ci-dessus, comme l'analyse du commissaire enquêteur, ne reprend donc que les valeurs moyennes des secteurs du PLU.

2) l'opération Louradou consomme environ 5 ha. Outre les 4,4 ha de zone 2AU mentionnés au rapport de présentation de la modification du PLU, sont inclus dans l'opération des terrains non bâtis figurant en zone UB, répertoriés sur la carte « Analyse du potentiel d'intensification » figurant au mémoire en réponse à la DDT, parcelle bleue clair « parcelle bâtie divisible » et partie de la parcelle bleue foncé « parcelle libre de construction ».

Les avis divergents du SMEAT/SCOT et de la MRAe sur les densités à rechercher dans le cadre de la modification du PLU de Rouffiac-Tolosan, ont conduit le commissaire enquêteur à approfondir l'étude de la situation des quartiers de la commune au regard du SCOT et de ses prescriptions ou recommandations.

2.7.3.2. Les densités recommandées pour les quartiers Louradou et Charlary

La carte de cohérence urbaine citée par la Recommandation 71 assigne à titre indicatif la couleur «Hors pôle de service et hors noyau villageois » aux zones 2AU Château Sud, Louradou et Charlary, zones situées en secteur de Développement Mesuré selon la carte de Cohérence urbaine du SCOT.

Cette classification indicative des zones Louradou et Charlary du DOO du SCOT mérite d'être réestimée.

En effet, la classification « hors pôle de service et noyau villageois » a pour objectif de «maîtriser les formes urbaines peu denses, de limiter le développement des hameaux, l'urbanisation linéaire ou encore les développements à l'écart des noyaux villageois, en secteur non assaini » (page 56 du DOO, introduction aux prescriptions sur la densité recommandée hors ville intense).

Or ces deux quartiers Charlary et Louradou n'ont rien de ces caractéristiques campagnardes ou d'un péri-urbain isolé.

Ils ont pour caractéristiques :

- Une continuité urbaine avec Saint Jean, la Métropole et la « ville intense » du SCOT. La tâche urbaine, l'espace bâti, sont continus depuis le périphérique nord toulousain jusqu'aux quartiers Louradou et Charlary de Rouffiac Tolosan.



Au nord de la RD888. A gauche Saint Jean, à droite Rouffiac-Tolosan secteur UB en façade de la RD888. En arrière, l'actuel secteur UBa et son COS de 0,10.

- Des formes bâties urbaines, avec des immeubles de logements de R+1 à R+3 allée de Charlary et des petits collectifs et résidence de retraite en R+1 et R + 2 chemin de Louradou, mêlés aux formes pavillonnaires,



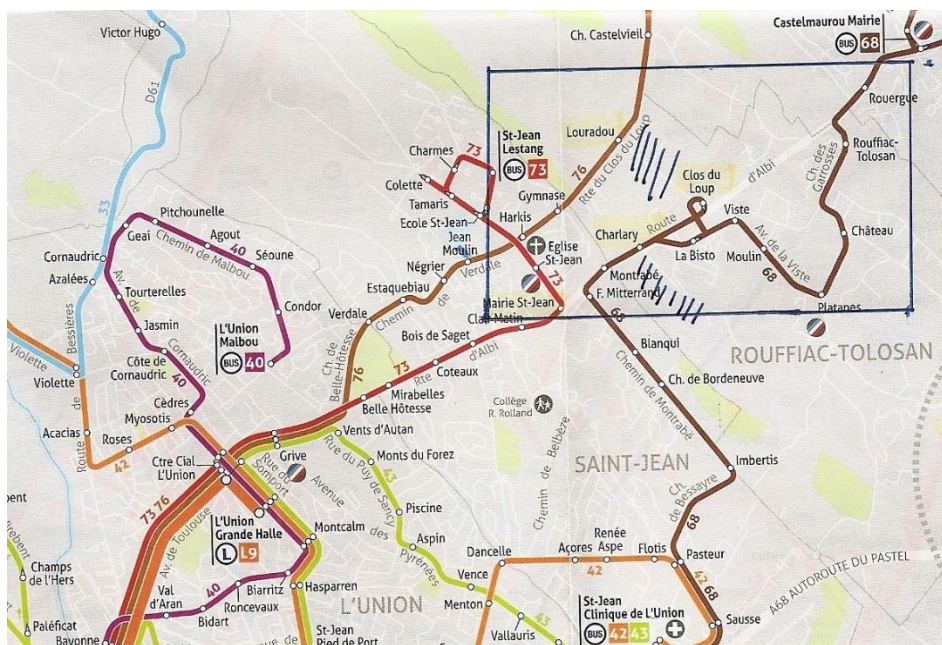
Ci-dessus : deux des résidences allée de Charlary à Rouffiac-Tolosan



Chemin du Louradou, des immeubles au milieu du tissus pavillonnaire. Photos 03 2019

- Un équipement important en commerces et services. Ces quartiers sont contigus avec le pôle commercial et de services de Rouffiac-Tolosan (26 000 m² de surface commerciale) avec l'hypermarché Leclerc à Charlary et, de l'autre côté de la RD888, la zone commerciale et de services du Clos du Loup dont la rue centrale dessert la zone 2AU de Louradou. La zone de chalandise de l'hypermarché englobe la plus grande partie du canton de Pechbonnieu ainsi que le secteur nord-est de la Métropole (Saint-Jean, Montrabe, le nord de l'Union), la zone du Clos du Loup comporte les établissements de proximité usuels des quartiers urbains (banque, boulangerie, bars – restaurants, pharmacie, opticien, agence immobilière, épicerie bio, ..).
- Une mixité urbaine associant emplois et habitats. Rouffiac-Tolosan n'est pas une cité dortoir. Les deux établissements de retraite, les professions libérales et petits immeubles de bureaux de la rue Louradou, les commerces de l'hypermarché de Charlary et de la zone commerciale de Louradou, les services de cette même zone (banque, agence immobilière, opticien, ..), les artisans de la zone d'activité contigüe au quartier Louradou, forment un bassin d'emploi intégré dans la ville et offrant un nombre d'emplois comparable au nombre d'habitants en âge de travailler de Rouffiac-Tolosan (1002 emplois en 2015 à Rouffiac Tolosan, dont 861 emplois salariés, en augmentation de 6,3% par an entre 2010 et 2015, pour 2013 habitants en 2015. Source Insee).

- Une desserte par plusieurs lignes de bus urbain qui mettent ces quartiers à 20 minutes des lignes A et B du métro toulousain, soit un mélange de proximité et de qualité de desserte que ne connaissent pas nombre de communes de la « ville intense » du SCOT.



Les transports en commun urbains dans les quartiers Louradou, Charlary et Château Sud.

Le quartier Louradou est desservi par les lignes 76 (arrêt Louradou à 300 mètres, 22 passages / jour, station Argoulets de la ligne A du métro à 25 minutes) et 68 (arrêt Clos du Loup à 450 m, 23 passages / jour, station Balma Gramont de la ligne A du métro à 18 minutes).

Le quartier Charlary est desservi par la ligne 68 (arrêt Charlary en bord de zone, 22 passages / jour, station Balma Gramont de la ligne A du métro à 17 minutes) et la ligne 73 (arrêt mairie de Saint Jean à 800 m, 41 passages / jour, station Borderouge de la ligne B du métro à 16 minutes).

Rappelons enfin que ces deux quartiers, situés de part et d'autre de la RD888 seront prochainement desservis par une ligne de bus à haut niveau de service, la ligne Lineo 9 que le PDU prévoit de prolonger jusqu'à Rouffiac-Tolosan à horizon 2025.

Il semble enfin que la limite de la ville intense, déterminée par la carte « Cœur d'agglomération et ville intense » du DOO du SCOT page 47, ne soit pas précise au point de ne pouvoir être interrogée sur un quartier limitrophe. En témoigne par exemple la limite courbe de la ville intense au travers des zones non bâties ou des lotissements des communes de Seysses ou Pin Balma, qui ne pouvait avoir de signification qu'indicative lors de son approbation.

En témoigne aussi le directeur du SMEAT, syndicat en charge du SCOT, dans l'entretien que le commissaire enquêteur a eu avec lui à sa demande le 5 avril 2019, qui indique : « la carte n'est pas à 10 mètres près ».

La fin du zonage ville intense à la limite communale de Rouffiac-Tolosan, qui forme la limite entre la métropole de Toulouse et la communauté de communes des coteaux de Bellevue, a une précision plus administrative qu'urbaine.

Les deux quartiers de Charlary et Louradou, à supposer qu'ils n'appartiennent pas à la « ville intense » dont ils sont contigus ou très proches, font à minima partie de la deuxième catégorie des secteurs de développement préférentiel tel que définis par l'introduction du chapitre « Polariser le développement » du DOO du SCOT qui motive la hiérarchisation des zones de développement opérée par le SCOT:

« Il convient de favoriser l'accueil des habitants et de l'emploi dans la Ville intense et dans les zones les mieux desservies et équipées, en favorisant la mixité sociale et fonctionnelle (habitat, économie, commerces et services). Un renouvellement urbain dense et l'optimisation des espaces libres d'occupation en milieu urbain dans les secteurs disposant déjà d'un bon niveau d'équipements et de services et d'une desserte en transports en commun favorable participeront également à l'effort d'économie foncière. »

Le classement indicatif des quartiers Charlary (secteurs UB et UE, secteur de renouvellement urbain UBa et zone à urbaniser AU) et Louradou (secteurs UB et AU) selon la Carte de cohérence urbaine du DOO du SCOT doit donc être réestimée de « hors pôle de services et hors noyau villageois » à, à minima, « Pôle de service et noyaux villageois », avec dès lors une densité recommandée (qui de surcroît n'est plus une densité maximale mais une densité moyenne) de 15 logements à l'hectare au lieu d'une densité maximale recommandée de 10 logements à l'hectare.

Avis du commissaire enquêteur :

Le maintien d'un objectif de 10 logements / ha dans les quartiers Charlary et Louradou serait inadapté à la nature de ces quartiers et en contradiction avec les objectifs de développement durable promus par le SCOT.

A l'inverse, l'intensification urbaine de ces deux quartiers répond aux objectifs du SCOT en matière de recherche d'une polarisation du développement de l'aire urbaine sur les sites les mieux desservis par les transports en commun urbains et par les équipements et services urbains.

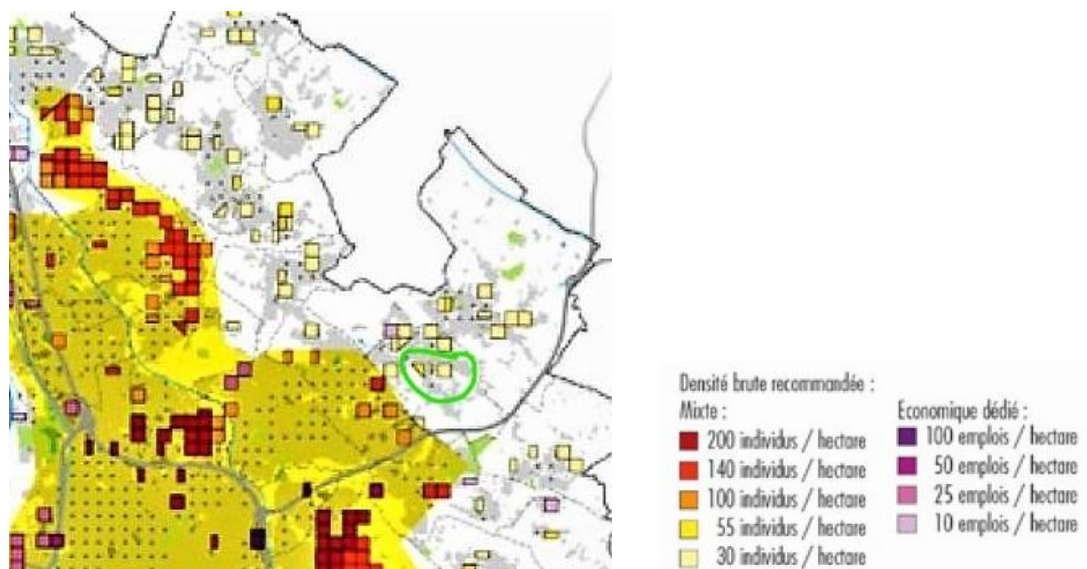
Un dépassement ponctuel de la densité recommandée de 15 logements / hectare, notamment sur le secteur de renouvellement urbain de Charlary, ne contreviendra pas, à l'échelle de ces quartiers, à la recommandation du SCOT de ne pas dépasser 55 individus (habitants + emplois) à l'hectare.

Au vu du SCOT et de la situation des quartiers Louradou et Charlary notamment en matière de desserte par transports en commun urbains, j'adhère pleinement à la position de la MRAe conduisant à réévaluer pour ces opérations les densités recommandées résultant de la carte indicative de cohérence urbaine page 102 du DOO du SCOT.

2.7.3.3. Les densités recommandées pour le quartier Château Sud

Le pixel correspondant au SCOT à la zone 2AU Château Sud adossée au centre village, est lui aussi cartographié au DOO du SCOT comme hors noyau villageois, et fait donc l'objet à ce titre d'une densité

maximum recommandée de 10 logements / ha, alors que de l'autre côté du village, les lotissements de l'impasse de l'Eglise et de l'impasse de l'Olivier faisaient eux l'objet d'un demi pixel classé en noyau villageois, donc avec une densité d'habitat recommandée de 15 logements / ha s'ajoutant à une densité d'emplois.



La classification au SCOT des secteurs à urbaniser autour du noyau villageois de Rouffiac-Tolosan
Un ½ pixel orange à l'ouest du noyau villageois, un pixel jaune à l'est.

Au regard des objectifs du SCOT et de la dynamique urbaine de Rouffiac-Tolosan, la différence de classement entre les deux côtés du noyau villageois ne paraît pas expliquée ni justifiée. L'entrée du lotissement Château Sud est située en plein centre village, à tel point que l'OAP prévoit que cette entrée fasse l'objet d'un parement de briques foraines pour s'intégrer au patrimoine bâti du centre ancien.

Les trois lotissements de l'Eglise, de l'Olivier et de Château Sud ont une même situation relative au noyau villageois. Tous trois pouvaient contribuer à conforter le centre village, comporter des formes plus urbaines que le seul habitat pavillonnaire, accueillir un commerce, un service de proximité ou un lieu d'animation communal.

Au final, la densité atteinte dans les deux lotissements purement résidentiels déjà réalisés est de 6 à 7 logements / ha, avec des parcelles moyennes de 1300 m² impasse de l'Olivier et 1200 m² impasse de l'Eglise.



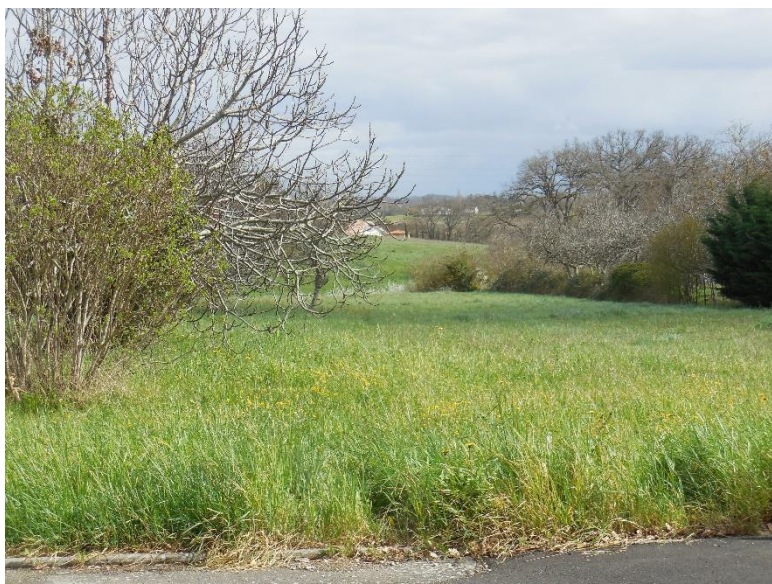
Ces lotissements n'ont donc atteint que la moitié de la densité d'habitat recommandée, et aucune densité d'emploi. Le potentiel manquant pourrait être reporté sur un autre secteur.

Avis du commissaire enquêteur :

La position géographique du lotissement de Château Sud adossé au noyau villageois, est comparable à celle qui justifiait un classement par le Scot en noyau villageois pour les lotissements de l'Olivier et de l'Eglise, lesquels n'ont pas consommé la densité qui leur était affectée.

La position de la MRAE conduisant à réévaluer pour l'opération Château Sud la densité recommandée par la carte indicative de cohérence urbaine du Scot est logique, si l'opération doit se faire.

La densité recommandée pour Château Sud est donc de 55 personnes / ha en emploi et habitants, soit à minima 15 logements / ha.



Le site du projet Château Sud depuis la rue du Chateau

2.8. Analyse de la cohérence avec le PADD du PLU communal

L'article L. 151-8 du Code de l'urbanisme prévoit :

« Le règlement [du PLU] fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 ».

La présente modification du règlement et des OAP du PLU de Rouffiac-Tolosan doit ainsi rester cohérente avec le PADD Plan d'Aménagement et de Développement Durable.

Le PADD du PLU en cours approuvé en 2013 a été élaboré en 2010 et débattu le 7 décembre 2010.

Il comprend quatre axes :

- Maîtriser l'urbanisation et l'évolution démographique ;

- Renforcer et maîtriser le développement des activités économiques et de services ;
- Faciliter les déplacements et promouvoir les modes doux sur la commune ;
- Préserver les espaces naturels et agricoles sur le territoire.

a) Concernant la population à accueillir, le PADD, dont la référence en matière de population date de 2006 (page 2), prévoit d'atteindre 2 200 habitants en 2020 par poursuite de la croissance moyenne annuelle constatée entre 1999 et 2006, en produisant 20 logements par an.

En 2019 cette cible de population est atteinte ou en voie de l'être; la poursuite du développement de la commune se fait désormais sans cadrage démographique.

L'ampleur du programme de logements prévu à relativement court terme (262 logements supplémentaires à horizon 2025, cf l'OAP Habitat), qui représente près de 30 % du parc actuel de logements de la commune et environ le quart des objectifs de production de logements que le Scot assigne à la communauté de communes des Coteaux de Bellevue à horizon 2025 (Prescription P55 : 100 à 170 logements par an), aurait mérité une réactualisation du projet communal exprimée au PADD, mais celle-ci ne semble pas formellement obligatoire de ce seul chef.

b) Concernant la densité admise, le PADD du PLU pose comme orientation le respect des densités préconisées par le Scot soit une densité d'habitat de 15 logements / ha dans le centre village historique contre 10 logements / ha ailleurs. Il ne fixe pas de densité cible pour les trois quartiers nouveaux à créer au nord de la commune, à Charlary et sur Château-Sud, (cf ci-après la carte de synthèse des orientations du PADD).

La référence du PADD aux densités recommandées par le SCOT n'est pas réellement exploitable car le PADD ne distingue que deux zones : zone à densité de 15 logts / ha, et zone à densité de 10 logts / ha. A l'échelle de ces zones, les cibles de densité ne sont pas atteintes. Le SMEAT note que les zones UB couvrent 176 ha. A 10 logements par hectare, cela autoriserait 1760 logements soit le double du parc actuel.

A défaut de précision sur l'échelle à laquelle se calcule la densité (la commune, le quartier, ..), la recommandation du PADD n'est pas d'application autonome et renvoie en réalité au SCOT, même si l'intention de ses rédacteurs (« maîtriser l'urbanisation et la croissance de la population ») était sans aucun doute de limiter la densité.

c) Concernant le développement important des quartiers Charlary et Louradou : le PADD ne fait pas du développement du centre village une priorité. Il promeut un projet polycentrique et non réellement priorisé vers le noyau historique ou un autre quartier de la commune. Il entend ainsi « favoriser l'implantation des équipements dans les quartiers centraux ».

Il préconise de favoriser l'installation de petits commerces de proximité en centre bourg, mais il prévoit dans le même temps la confortation du pôle commercial (hypermarché) de Charlary et le développement de la zone commerciale UXa dans le quartier Louradou.

En matière d'urbanisation, les « pixels » d'urbanisation nouvelle autorisés par le Scot sont répartis dans tous les secteurs de la commune, de même que les « espaces intersticiels prioritaires » et « nouveaux quartiers à créer » du PADD (cf carte d'orientations). Ainsi, le quartier Louradou au nord de la RD888 compte dans le PADD plusieurs « espaces intersticiels prioritaires » dédiés à l'habitat, et le secteur Charlary est repéré comme « quartier nouveau à créer ».

Cette absence de réelle hiérarchisation des objectifs spatiaux du PADD d'une part, l'attractivité de l'axe RD888 d'autre part, ont effectivement conduit à un développement important des secteurs récents alors que le centre historique n'a pas évolué.

Mais ce développement des quartiers Louradou et Charlary, passé et à venir, paraît bien cohérent avec le PADD.

d) Concernant l'urbanisation sur la RD77f et la rue de Louradou.

Les accès sur la RD77f étant limités par le département, et la rue de Louradou incomplètement aménagée, le PADD prévoit « des accès et une urbanisation à limiter au niveau de la RD77f et de la voie communale de Louradou », et recommande de « conditionner l'urbanisation des espaces intersticiels situés au nord de la commune à la sécurisation et à l'élargissement de la RD77f et de la voie communale de Louradou ».

Cette restriction de l'urbanisation n'est liée qu'à la question des accès. Elle n'empêche donc pas l'aménagement de la zone 2AU Louradou qui sera desservie par la nouvelle rue qui dessert la petite zone commerciale de Louradou et débouche directement par un giratoire sur la RD888 sans passage par la rue de Louradou. Cet aménagement reste donc cohérent avec la limitation du trafic automobile recherchée par le PADD sur la rue de Louradou et la RD77f.

Le cas du quartier du Clot du Loup est plus délicat. Le cœur de ce quartier est identifié au PADD comme « espace intersticiel de développement », et n'est desservi que par deux voies privées débouchant sur la RD77f, et est donc directement concerné par l'orientation restrictive du PADD.

La loi SRU a déjà doublé la constructibilité des parcelles dans le quartier. La mise en œuvre de cette constructibilité nouvelle suppose que le maire, en attribuant les permis de construire ou permis d'aménager, estime au cas par cas que les accès sont suffisants pour la ou les constructions projetées.

Cela permet-il de doubler encore la constructibilité du site en supprimant le secteur UBa actuel ?

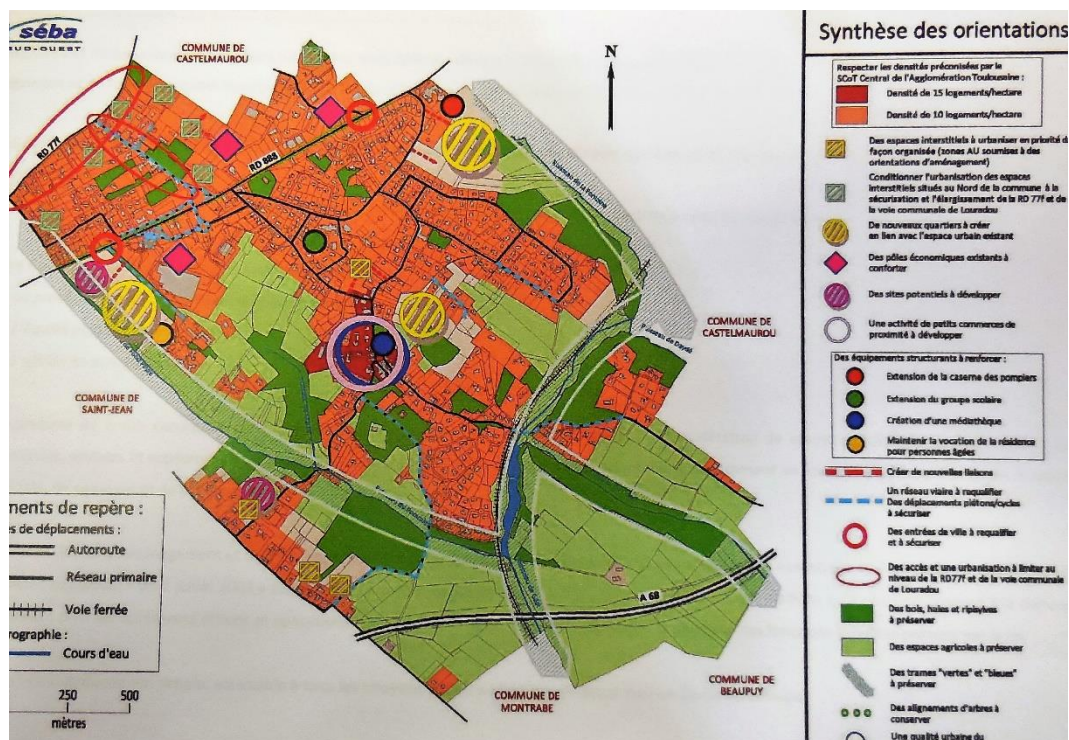
Le commissaire enquêteur estime que cela ne serait pas cohérent avec l'état actuel du PADD.

e) Concernant l'aménagement de la zone Château Sud.

Le petit centre historique et patrimonial de la commune a conservé la mairie, l'église et un jardin public. Une médiathèque y est aussi en construction. Mais aucun commerce n'y subsiste à l'exception d'un restaurant, l'école elle-même a quitté ce centre depuis longtemps.

Ni l'habitat collectif ni l'habitat individuel dense ne s'y sont développés. Au contraire, les lotissements récents de l'impasse de l'Eglise et de l'impasse de l'Olivier affichent des densités pavillonnaires de 7 logements / ha (source fichier cadastral en ligne), contre 15 préconisés sur le demi pixel de développement de couleur orange que le Scot associait à ces opérations adossées au centre village.

L'opération Château Sud contigüe au centre urbain est référencée au PADD comme « un nouveau quartier à créer en lien avec l'espace urbain existant », mais le projet de lotissement de Château Sud objet de la modification du PLU, loin d'être un nouveau quartier en lien avec le village, est un lotissement de 24 logements sur 3,6 ha (7 logements / ha), résidentielisé à l'arrière d'un portail et d'un mur de briques foraines. L'opération Château Sud, telle qu'elle est définie, ne contribue pas à l'atteinte des orientations du PADD pour le centre village (commerces, densité recommandée par le SCOT, ...) et n'illustre pas la notion de « nouveau quartier à créer en lien avec l'espace urbain existant » inscrite au PADD.



Carte de synthèse des orientations du PADD du PLU

Avis du commissaire enquêteur.

La modification du PLU, qui consacre le développement urbain des quartiers Charlary et Louradou plutôt que le développement du centre, reste cohérente avec le PADD car celui-ci exprime une vision polycentrique du développement communal, et ne priorise pas le développement des quartiers de la commune.

La référence du PADD aux densités recommandées par le SCOT n'est pas d'interprétation autonome et renvoie en réalité au SCOT, même si l'intention de ses rédacteurs (« maîtriser l'urbanisation et la croissance de la population ») était sans aucun doute de limiter la densité. A l'échelle des zones identifiées par le PADD, la densité en logements reste en tout état de cause très en deçà des densités maximum recommandées par le Scot.

Le doublement de la constructibilité du quartier du Clot du Loup au travers de la suppression du secteur UBa actuel, ne semble pas cohérent avec les conditions posées par le PADD à l'urbanisation du secteur.

L'opération Château Sud contigüe du centre urbain est référencée au PADD comme « un nouveau quartier à créer en lien avec l'espace urbain existant », mais le projet de lotissement de Château Sud objet de la modification du PLU, ne semble pas répondre à cette orientation.

En conclusion, l'architecture générale de la modification du PLU paraît cohérente avec le PADD du PLU, à l'exception de la suppression du secteur UBa et à l'exception possible de la trop faible intégration urbaine du lotissement Château Sud.

La difficulté de lecture du PADD datant de 2010 plaide pour l'engagement rapide d'une révision du PDU.

2.9. La justification des choix communaux

2.9.1. La nécessité d'adapter le parc de logements pour accueillir une population plus jeune

Le PADD Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Rouffiac-Tolosan, sur la base de la population communale de 2006, fixe à 2200 les objectifs de population à l'horizon 2020.

Selon le Rapport de présentation complémentaire, la population atteint 1994 personnes en 2014, grâce à un solde migratoire « positif et relativement constant. Il varie entre 2,4 et 4,6 % par an ». Par ailleurs, selon les statistiques de l'INSEE, la population communale augmente depuis 2006 en moyenne de 30 à 35 personnes / an.

Selon toute vraisemblance, la population de Rouffiac-Tolosan sera bien d'environ 2200 habitants en 2020.

A ce chiffre s'ajoutera la population additionnelle liée à l'ouverture de la résidence services pour séniors Le Clos du Loup où 71 logements compléteront fin 2019 les 66 logements déjà existants à l'Ehpad contigüe.

En matière démographique, la modification du PLU n'est donc pas motivée par un objectif d'augmentation de la population, mais par l'évolution du nombre d'enfants scolarisés

Le rapport de présentation complémentaire du PLU précise que, entre 2007 et 2014, une forte baisse des 6 à 10 ans en âge d'être scolarisés à Rouffiac a été constatée : 127 en 2007, 98 en 2014. Avec l'apport d'enfants en provenance de communes voisines, 109 enfants sont attendus en élémentaire à la rentrée 2019, et 62 en maternelle dont 20 en petite section (source : Education Nationale, DSDEN31, avril 2019).

Ceci étant, la tendance à la régression se poursuit : par courrier du 22 février 2019, la direction académique de la Haute Garonne a notifié le gel d'un poste d'enseignant en primaire pour la rentrée scolaire 2019. L'effectif prévisionnel en maternelle ne garantit pas le renouvellement des effectifs scolaires en élémentaire, où les effectifs par classe demandés par l'Education Nationale sont très supérieurs.

Or l'école, par les enfants mais aussi par les parents d'élève, est le principal moteur de la vie associative et sociale d'une petite commune.

La délibération du 11 juillet 2018 indique que l'accueil de jeunes ménages avec enfants devient urgent, et cite pour objectif le renouvellement des effectifs scolaires et, éventuellement, la création d'une à deux classes supplémentaires dans les locaux existants du groupe scolaire.

Selon le rapport de présentation de la modification du PLU, les nouveaux arrivants dans la commune sont « essentiellement des couples de cadres de plus de 50 ans » et « dans une moindre mesure, de jeunes couples viennent vivre en location à Rouffiac-Tolosan, mais leur nombre est insuffisant pour assurer un renouvellement de la population scolarisée en primaire ».

En conséquence, « dans un souci de maintien des équipements et de mixité sociale, il apparaît opportun d'encourager la mise en place d'une politique de développement de logements locatifs. »

Avis du commissaire enquêteur

L'objectif démographique de la commune est un objectif de renouvellement générationnel et scolaire.

La capacité des opérations à contribuer à l'atteinte de l'objectif démographique de la commune doit donc être mesurée essentiellement au nombre des logements locatifs ou accessibles à des primo accédants.

Les opérations prévues sur Charlary secteurs UBa (locatif social et accession sociale) et AUa (locatif libre et intermédiaire et accession à coûts maîtrisés), et sur Louradou AUa (logements individuels jumelés pour primo accédants et investisseurs en immobilier locatif) seront fortement contributives.

Par contre l'opération prévue sur Château Sud, composée de 24 lots ou logements hauts de gamme, ne contribuera pas ou marginalement à l'atteinte de l'objectif démographique de la commune.

2.9.2. La justification du besoin d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU

Conformément à la loi, la commune a justifié par délibération motivée du 11 juillet 2018, de l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser, au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et de la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones.

Au titre des capacités encore inexploitées, l'analyse présentée par le maire ne recense aucune disponibilité en zone AU, et recense environ 3 ha en zone UB, en sus de la zone de Charlary.

L'étude de potentiel réalisée, annexée au rapport de présentation complémentaire du PLU, recense à ce titre 5 sites en zone UB, pour 3,7 ha.

En réponse aux observations de la Direction Départementale des Territoires, la commune a produit une nouvelle étude, jointe au dossier d'enquête.

- L'étude y rappelle que le secteur UBa de Charlary, qui présente un fort potentiel de densification, fera l'objet après modification du PLU d'une opération permettant la **création de 44 logements** sociaux.
- Elle identifie par ailleurs 3,3 ha de parcelles libres de construction en 10 sites, correspondant à un **potentiel de 27 logements** (Nota : oubliés dans le tableau de synthèse de l'OAP Habitat, et calculés avec une densité certainement sous-estimée),
- et 1 ha de parcelles bâties divisibles, les capacités globales de densification et de mutation du tissu pavillonnaire étant globalement estimées à **50 logements** environ dans la durée,
- la densification du centre village étant citée et non chiffrée.

Au titre de la faisabilité opérationnelle d'un projet, la commune indique ne pas avoir comptabilisé les terrains, majoritaires, qui, bien que faiblement bâtis, ne sont pas aptes à accueillir une nouvelle parcelle de qualité ou appartiennent à des propriétaires d'évidence non désireux de diminuer leur espace d'agrément.

Au regard des enseignements fournis par l'exemple de la démarche BIMBY menée à Vigoulet-Auzil, transmise par la DDT en annexe à son avis, l'analyse de la commune de Rouffiac-Tolosan sous-estime probablement la valorisation foncière qu'apportera la modification du PLU et le volume probable de mutations foncières à intervenir.

L'étude de cas sur Vigoulet-Auzil est basée sur un échange avec les propriétaires intéressés. Elle montre que, du seul fait de la pression foncière et de l'augmentation de la constructibilité des parcelles, 1% des unités foncières ou parcelles bâties sont susceptibles d'être densifiées chaque année, générant une augmentation de 1,3 % du nombre de logements (en moyenne 1,3 logement créé par projet), à l'occasion de démarches de valorisations d'actifs, d'investissements patrimoniaux locatifs ou à l'occasion de successions, de mutations professionnelles ou de séparations.

Appliqué à Rouffiac Tolosan, qui compte 700 logements pavillonnaires(*) (et 20 cessions de maisons en deux ans selon fichier DGI), ce même pourcentage donnerait une densification au fil de l'eau de la zone UB de 9 logements / an environ en moyenne, ou 63 logements d'ici 2025, et non 50 comme estimé par la commune.

(*) source Insee : 984 logements en 2015 (+53 logements en un an), dont 70,1 % de maisons, soit 690 maisons

L'écart n'est pas tel qu'il disqualifierait l'estimation produite par la commune, même s'il ne prend pas en compte l'attractivité supérieure de Rouffiac-Tolosan due à ses services urbains, transports en commun urbains et commerces.

Les secteurs où un potentiel mobilisable significatif existe, compatible avec les orientations du SCOT, semblent être :

- des secteurs où une intervention publique est nécessaire, de même qu'une mise à jour préalable du PADD du PLU:
 - L'intensification du quartier du Clot du Loup, déjà évoqué, qui nécessite une modification du PADD et une réflexion sur les accès à la RD77f,
 - Le renouvellement ou l'intensification du solde du quartier Charlary, qui nécessitera à minima la mise à jour du PADD sur l'abandon de la vocation de maison de retraite du secteur UE,
- des secteurs dont l'évolution en intensification ou renouvellement pourrait être promue à l'occasion de la même révision du PLU:
 - les franges de la RD888, après levée ou diminution par le département de la Haute-Garonne de la bande de retrait de 25 mètres de la RD figurant au PLU à son profit,
 - le quartier desservi par l'avenue de la Viste, extension urbaine plus ancienne entre le village et la RD, davantage susceptible de muter que les lotissements plus récents, qui nécessiterait une évolution du règlement pour évoluer vers une extension du centre.

Aucune de ces évolutions ne paraît pouvoir être engagée sans évolution du projet décrit au PADD.

Avis du commissaire-enquêteur :

La commune a conduit l'étude prévue par la loi.

La commune justifie précisément les secteurs opérationnels de renouvellement urbain et les traite dans la modification du PLU (nouveaux secteurs UBa de Charlary et AU du chemin de Hollande).

Elle identifie également précisément les terrains non bâtis qu'elle estime aisément mobilisables, pour 4,3 ha, et y démontre la faisabilité opérationnelle d'un projet en incluant une partie de ces terrains dans les opérations Louradou et Château Sud.

Mais la commune s'abstient d'analyser précisément le potentiel de la majeure partie des zones pavillonnaires, pour lesquelles elle estime que la faisabilité opérationnelle d'un projet est trop faible, affectant simplement à ces zones une estimation globale de 50 logements

d'ici 2025 qui sous-estime probablement les effets de la pression foncière et de la hausse de la constructibilité des parcelles apportée par la modification du PLU.

L'intensification concertée de plusieurs quartiers peut contribuer dans la durée aux objectifs communaux : quartier du Clot du Loup, zones riveraines de l'avenue de la Viste et de la RD 888. De même, un projet de quartier est nécessaire sur les zones UB et UE de Charlary.

Mais une révision préalable du PLU est nécessaire pour lever les obstacles aux évolutions dans ces quartiers.

3. Préparation, organisation et déroulement de l'enquête publique

3.1. Pièces administratives

3.1.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision N° E18000170/31 du 18 octobre 2018, le Président du Tribunal Administratif de Toulouse m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique ayant pour objet la première modification du plan local d'urbanisme de la commune de Rouffiac-Tolosan.

Cette décision est jointe en annexe 1.

3.1.2. Arrêté municipal d'ouverture d'enquête et avis d'enquête publique

M. le maire de la commune de Rouffiac-Tolosan a prescrit la réalisation d'une enquête publique par arrêté municipal n° 62 en date du 11 juillet 2018 reçu en Préfecture le 08 août 2018.

L'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU faisant l'objet d'une délibération du Conseil Municipal de Rouffiac-Tolosan n° 23-07-2018 du 11 juillet 2018, reçue en Préfecture le 08 août 2018.

La procédure a été de fait suspendue en octobre 2018, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale ayant soumis la présente modification du PLU à évaluation environnementale, par décision n° MRAe 2018DK0246 du 15 octobre 2018.

L'ouverture de l'enquête publique a été prescrite par arrêté municipal n° 29 du 20 février 2019, reçu en Préfecture le 21 février 2019.

L'avis d'enquête publique visé par le maire a été établi sur ces bases le même jour.

La délibération du 11 juillet 2018, les arrêtés 62/2018 et 29/2019, ainsi que l'avis d'enquête publique, sont joints en annexes 2, 3, 4 et 5.

3.2 La préparation de l'enquête publique

3.2.1. Réunion de présentation du 30 octobre 2018 à la mairie de Rouffiac-Tolosan

Une réunion a eu lieu le 30 octobre 2018 dans les locaux de la mairie de Rouffiac-Tolosan, en présence de Jean-Gervais SOURZAC (maire); Samuel FAURE (cabinet 2AU, prestataire de la commune), Jean-René ODIER (commissaire enquêteur).

Cette réunion avait pour objet :

- une première présentation du dossier par le Maire,
- une concertation sur le contenu de l'évaluation environnementale à venir et sur le planning prévisible de l'enquête publique prenant en compte la récente décision de la MRAe.

Un exemplaire du dossier d'enquête, tel qu'il avait été soumis aux Personnes Publiques Associées PPA, m'a été remis à cette occasion.

Concernant le contenu de l'état initial de l'environnement base de l'évaluation environnementale, sur question du commissaire enquêteur, la commune a exprimé son opposition à la réalisation d'une analyse des habitats naturels avec relevés floristiques et faunistiques des zones pressenties pour l'urbanisation future, aux motifs que :

- cette étude de terrain n'est obligatoire qu'en matière d'étude d'impact, et n'est pas formellement obligatoire pour un plan d'urbanisme,
- aucun enjeu floristique ou faunistique particulier n'a été signalé sur ces secteurs,
- une étude faune-flore de terrain est très coûteuse en temps (inventaire sur plusieurs saisons) et en finances, alors que les textes prévoient que l'étude soit proportionnée à l'importance des enjeux et à la taille de la collectivité.

Le commissaire-enquêteur admet que, dans le cadre d'une simple modification du PLU, le refus de la commune de réaliser un relevé faune-flore détaillé de terrain est admissible, si aucun enjeu spécifique n'est indiqué par les bases de données naturalistes existantes ou signalé par un tiers, association ou services de l'Etat.

Dans ces conditions le planning prévisible de l'enquête publique, basé sur un état des lieux documentaire et un relevé de terrain sommaire, indiquait une reprise de la procédure en février 2019.

3.2.2. Demande de complément du dossier d'enquête

La commune ayant informé le commissaire-enquêteur de la prochaine expiration du délai de réponse de la Mission régionale de l'Autorité environnementale, et souhaité une préparation de l'enquête sans plus attendre, le commissaire-enquêteur lui a demandé de compléter le dossier, par courrier électronique du 23 janvier 2019, repris ci-dessous :

« Vous m'avez informé de la prochaine expiration du délai de réponse de l'autorité environnementale, et je vous en remercie.

La finalisation du dossier d'enquête est nécessaire avant de finaliser l'organisation de l'enquête publique.

Il me semble qu'il manque dans le dossier qui m'a été remis le 30 octobre:

- la note de présentation de la procédure (différente du rapport de présentation du PLU),
- la mention des textes régissant l'enquête publique,
- l'intégration de l'évaluation environnementale et de sa synthèse non technique.
- la délibération motivée visée à l'article L153-38 du code de l'urbanisme.

Je recommande que figure également dans le dossier la réponse de la commune aux remarques des personnes publiques associées ou consultées, en l'occurrence ici DDT et AE ».

Le dossier complété sur ces bases (encore en attente de la réponse de l'Autorité environnementale), m'a été transmis le 26 janvier 2019.

3.2.3. Réunion de préparation du 5 février 2019 à la mairie de Rouffiac-Tolosan

Une réunion a eu lieu le 5 février 2019 dans les locaux de la mairie de Rouffiac-Tolosan, en présence de madame Simone USZES (secrétaire de mairie) et Jean-René ODIER (commissaire enquêteur).

Cette réunion avait pour objet la préparation de l'enquête publique à venir : planning prévisionnel, visite et choix des lieux d'accueil du public, relecture du projet d'arrêté.

Le commissaire-enquêteur a complété cette réunion par une visite du centre village et du secteur Charlary.

A l'issue de cette réunion, le commissaire-enquêteur a transmis par courrier électronique le 6 février 2019 un exemple d'arrêté reprenant les mentions obligatoires.

Les projets d'arrêté municipal d'ouverture d'enquête et d'avis au public, ont été finalisés lors d'un dernier échange de courriers électroniques le 20 février 2019.

3.2.4. Les visites des lieux

Le commissaire enquêteur a visité les sites concernés par la modification du PLU à l'occasion de ses déplacements pour réunion, ouverture registre, permanences.

- Le 5 février, visite du centre village et du secteur 2AU Charlary,
- Le 8 mars, visite du quartier Louradou,
- Le 14 mars, visite du secteur Château Sud, de l' EBC chemin de Hollande, du nouveau secteur UA avenue de la Viste,
- Le 30 mars, zone 2AU Louradou, RD77f, zone commerciale de Louradou,
- Le 10 avril, visite secteur RD888 et résidences de Charlary en zone UB.

3.3 Le déroulement de l'enquête publique

3.3.1. Durée de l'enquête et permanences du commissaire-enquêteur

L'enquête s'est déroulée sur 31 jours, du lundi 11 mars 2019 à 9h00 au mercredi 10 avril 2019 à 17h30.

Trois permanences pour accueillir le public et recevoir ses observations ont été assurées à la mairie de Rouffiac-Tolosan

- le jeudi 14 mars 2019 de 15h00 à 18h00,
- le samedi 30 mars de 10h00 à 12h00
- et le mercredi 10 avril 2019 de 14h00 à 17h30.

L'accueil de la mairie de Rouffiac-Tolosan et la salle du conseil où se sont tenues les permanences du commissaire enquêteur sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.

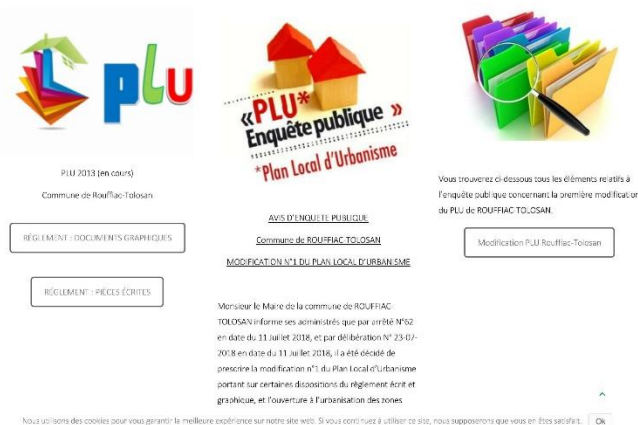
3.3.2. Consultation du dossier soumis à l'enquête publique

Le public a pu effectivement consulter le dossier aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie de Rouffiac Tolosan.

Le dossier sous forme dématérialisé a pu également être consulté sur le site internet de la commune à l'adresse <https://mairie-rouffiac-tolosan.fr/>

Cette adresse numérique était indiquée sur l'avis publié et affiché, et le lien de téléchargement était facilement accessible sur le site de la mairie.

Ci-dessous la page d'accès au dossier, sur la page Urbanisme du site internet de la mairie :



Le dossier mis en ligne sur le site internet de la mairie, aisément consultable et téléchargeable, a fait l'objet de 361 téléchargements, selon décompte de la commune au soir de clôture de l'enquête (le PV de synthèse comporte le premier décompte communal communiqué, soit 183, décompte rectifié par la commune par courrier électronique du 17 avril 2019).

Le dossier était également accessible sur un poste informatique dédié mis gratuitement à la disposition du public à la mairie. Ce poste informatique était accessible aux personnes à mobilité réduite.

3.3.3. Le registre d'enquête

Le public a pu consigner ses observations sur un registre à feuillets non mobiles, en mairie de Rouffiac Tolosan, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Ce registre aux pages pré-numérotées a été ouvert et paraphé par le commissaire-enquêteur en mairie de Rouffiac-Tolosan le vendredi 8 mars 2019.

Les observations et propositions du public ont pu aussi être adressées au commissaire-enquêteur pendant cette même période, par correspondance à l'adresse suivante : Mairie de Rouffiac-Tolosan – Commissaire enquêteur modification PLU – 5 allée des Platanes – 31180 Rouffiac-Tolosan.

Une adresse électronique a enfin été mise en place. Pendant toute la durée de l'enquête publique, toutes observations ou propositions ont pu être envoyées par courrier électronique à l'adresse suivante : enquetepublique@mairiederouffiac.fr

Les observations et propositions du public transmises par courrier électronique ont été accessibles sur le site <https://mairie-rouffiac-tolosan.fr/>, quoique de façon brève et partielle compte tenu de la date très tardive de leur réception 24 ou 48 heures avant clôture de l'enquête.

Le registre papier était accessible, comme le dossier d'enquête, aux personnes à mobilité réduite.

3.3.4. Les mesures de publicité de l'enquête publique

3.3.4.1 Affichage de l'avis

L'avis affiché a respecté les dimensions réglementaires : format A2, caractères noirs sur papier de couleur jaune, mention Avis d'enquête en caractères de 2 cm au minimum.

L'avis a été affiché en 7 lieux : allée des Platanes (face à la mairie), chemin de Pompignac bas, chemin de Pompignac haut, Zone commerciale Louradou, chemin du Louradou (carrefour avec l'impasse du Louradou), allée de Charlary (carrefour du CD888), allée de Charlary entrée de la résidence Les Terrasses.

La permanence de l'affichage, du vendredi 22 février à 17h00 jusqu'à la fin de l'enquête, a été attestée par deux mains-courantes de monsieur Yannick CRINON, policier municipal, en dates des 25 février 2019 et 9 avril 2019.
Ces mains courantes sont jointes en annexe.

Le commissaire enquêteur a lui-même constaté l'affichage en bon état de l'avis à chacune de ses visites sur site.

3.3.4.2 Publication dans la presse locale

L'avis d'enquête publique a été publié à deux reprises dans La Dépêche du Midi (journal habilité à recevoir les annonces légales, arrêté préfectoral du 11 décembre 2018) et dans La Dépêche du Dimanche (journal habilité à recevoir les annonces légales, arrêté préfectoral du 11 décembre 2018).

La Dépêche du Midi, le samedi 23 février 2019
La Dépêche du Dimanche, le dimanche 24 février 2019,

Publication renouvelée le
mardi 12 mars dans La Dépêche du Midi
et le dimanche 17 mars 2019 dans La Dépêche du Dimanche.

3.3.4.3 Autres mesures de publicité

L'avis a été publié sur le site internet de la mairie de Rouffiac-Tolosan, et l'annonce de l'enquête publique a été faite sur le panneau lumineux d'informations municipales situé avenue de la Viste à la sortie du centre commercial.

L'enquête s'est déroulée conformément aux textes en vigueur et aux prescriptions de l'arrêté municipal du 20 février 2019, sans incident à signaler.

3.3.5. Le climat de l'enquête publique

L'enquête s'est déroulée dans un climat très serein avec le public.
Les relations entre le commissaire-enquêteur et la commune ont été aisées.
Le commissaire-enquêteur a pu rencontrer le maire chaque fois qu'il l'a demandé.

L'enquête a cependant été affectée par une relation conflictuelle entre la commune et la Direction Départementale des Territoires, ainsi que par des avis divergents sur les densités à recommander entre le SMEAT au titre du SCOT et la Mission Régionale de l'Autorité environnementale.

3.3.6. Clôture et modalités de transfert du registre

Le registre a été clos et signé par le commissaire-enquêteur à l'issue de l'enquête, le 11 avril 2018 à 17h30, en mairie de Rouffiac-Tolosan, lieu unique de l'enquête.

La boîte de réception de l'adresse de courriel dédiée à l'enquête, enquetepublique@mairiederouffiac.fr a été vérifiée et son journal photographié par le commissaire enquêteur.

Le registre, auquel étaient joints les courriers reçus au siège de l'enquête, a été conservé à ce stade par le commissaire-enquêteur.

3.3.7. Notification du Procès Verbal de synthèse à monsieur le maire de Rouffiac-Tolosan

Le procès verbal de synthèse a été présenté et remis à monsieur le maire de Rouffiac-Tolosan, qui en a accusé réception, le mardi 16 avril 2019 en mairie de Rouffiac-Tolosan.

Le registre d'enquête lui a été remis à cette occasion.

Le commissaire enquêteur a invité le maire à produire dans un délai de 15 jours à compter du 16 avril 2019, le mémoire en réponse de la commune relatif au présent procès-verbal de synthèse.

La date limite de remise de ce mémoire en réponse était ainsi fixée au 1er mai 2019.

3.3.8. Autres démarches et réunions du commissaire-enquêteur

La présente modification du PLU a fait l'objet d'un avis défavorable de la Direction Départementale des Territoires, et d'un avis favorable avec réserves du comité syndical du SMEAT en charge du SCOT.

Dans ce contexte, le commissaire enquêteur a eu à sa demande un rendez-vous téléphonique avec le directeur du SMEAT le 5 avril 2019, sur la question des densités préconisées par le SCOT. A cette occasion, le directeur du SMEAT a commenté la marge d'appréciation qui peut exister dans l'analyse des situations locales, principalement dans la gestion des pixels, insistant sur le maintien de la cohérence d'ensemble qui doit en résulter au niveau communal, et présenté les dispositifs de transfert de densité pouvant être mobilisés par la commune.

Le commissaire enquêteur a également demandé le 18 mars 2019, un rendez-vous auprès du chef du service territorial de la Direction Départementale des Territoires, sur l'appréciation par la DDT du mémoire en réponse que lui avait adressé la commune. La DDT a préféré notifier par écrit à la commune le maintien de son avis défavorable, par courrier du 25 mars 2019, et a fait part au commissaire enquêteur de l'émission de ce courrier.

Sur ces bases, une réunion s'est tenue en mairie le 9 avril 2018 à la demande du commissaire-enquêteur, pour faire le point sur les objections soulevées par la DDT et les amendements que la commune pourrait envisager à son projet.

Cette réunion associait messieurs Jean-Gervais SOURZAC, maire, Samuel FAURE (cabinet 2AU, prestataire de la commune), Jean-René ODIER (commissaire enquêteur).

Monsieur le Maire a confirmé lors de cette réunion son adhésion au principe d'un engagement prochain d'une révision du PLU, et sa réticence à reporter l'ouverture à l'urbanisation d'une partie des zones 2AU.

Le Procès-Verbal de synthèse a donc intégré des questions du commissaire-enquêteur en confirmation de ces points.

Enfin, le commissaire enquêteur a demandé le 1er avril à la Direction de l'Education Nationale de la Haute-Garonne ses prévisions pour l'accueil d'élèves en élémentaire à Rouffiac-Tolosan, réponse reçue le 29 avril 2019.

4. Analyse des observations des Personnes Publiques Associées et des observations recueillies en cours d'enquête publique

4.1- Observations des PPA Personnes Publiques Associées

Les avis des personnes publiques associées et consultées sont joints au dossier d'enquête publique dans une pièce spécifique.

Les avis et observations sont indiqués au chapitre 1.3 du présent rapport.

Dans ce chapitre, nous analyserons les observations des PPA et les réponses de la commune, par thèmes principaux.

Préciser les besoins en logement

Observation DDT : aucune trajectoire résidentielle cohérente qui établit le nombre et la typologie de logements à construire n'est proposée.

Réponse de la commune, incluse au dossier d'enquête :

La commune considère que la remise à jour des études de population ne relève pas d'une simple modification du PLU.

L'OAP Habitat, ajoutée au dossier en réponse aux remarques de la DDT, estime à globalement 262 le nombre de logements nouveaux potentiels à échéance 2025, dont 22 LLS et 33 en accession sociale, soit 17 % de logements sociaux.

Avis du commissaire enquêteur :

Les données d'un Programme Local de l'Habitat font effectivement défaut, mais la communauté de commune des Coteaux de Bellevue ne compte que 20 000 habitants et n'est pas soumise à l'élaboration d'un PLH.

Les objectifs de production de logements de la commune, précisées dans l'OAP Habitat ajoutée au dossier de modification du PLU, vont dans le sens de la recommandation R65a du SCOT(*) en faveur du logement locatif social dans les petites communes non assujetties à la loi SRU.

Le rapport de présentation justifie le besoin de logements locatifs ou accessibles à des primo accédants.

(*) Recommandation R65a: construction d'au moins 10 % de Logements locatifs sociaux

La qualité de l'étude du potentiel mobilisable en zone urbaine

La DDT fonde son avis défavorable, à titre principal, sur un défaut de justification par la commune de la nécessité de l'ouverture à l'urbanisation de ses zones 2AU.

Elle identifie un potentiel global de 36 ha (potentiel sur parcelles bâties + surfaces disponibles sur parcelles non bâties), d'où elle déduit que les seuls 3,4 ha identifiés par la commune sur parcelles non bâties révèlent un défaut de justification de l'ouverture de zones en extension urbaine.

La commune a identifié des parcelles pour lesquelles la faisabilité d'un projet est avérée, non compris les terrains des secteurs de renouvellement urbain concernés par ailleurs par la présente modification du PLU.

La DDT a identifié les parcelles pour lesquelles un modèle géométrique a déterminé la présence de surfaces non bâties de plus de 500 m² à plus de 10 mètres d'une maison.

Le commissaire enquêteur relève que, si un repérage des parcelles géométriquement intéressantes, telle qu'effectuée par la DDT, est nécessaire à l'analyse, l'addition des surfaces obtenues à ce stade n'a pas lieu d'être.

L'étude détaillée non exhaustive de la carte communiquée par la DDT montre que le modèle de la DDT a inclus dans ce potentiel constructible théorique:

- Les parcelles libres en zone UX ou UXa dédiées aux activités économiques,
- L'emplacement réservé N°2, destiné à des équipements sportifs,
- Le secteur de renouvellement urbain de Charlary, traité au titre de la présente modification du PLU, où 44 logements sociaux sont prévus,
- Les parkings des copropriétés de Charlary,
- Des biens communaux non classés dans le domaine public (dont le Jardin du 19 mars 1962)
- Sur la RD888, des terrains frappés d'une limite non aedificandi à 25 mètres de la RD, inscrite au règlement du PLU,
- Le lotissement de Riverolles au nord de la commune, entièrement commercialisé,
- Le site où se construit la nouvelle résidence retraite du Clos du Loup (livraison fin 2019),
- Les terrains UB compris dans le périmètre des opérations d'aménagement à venir de Louradou et de Charlary, (terrains ajoutés aux terrains 2AU)
- Les terrains desservis par la RD77f dans le quartier du Clot du Loup, où le PADD et le conseil départemental gestionnaire de la voirie interdisent la densification et/ou la création d'accès supplémentaires,
- De nombreux terrains construits ou sur lesquels un permis de construire a déjà été autorisé (marqués d'un rectangle tramé sur la carte en réponse de la commune).
- Des parcelles dont un riverain a inscrit au registre d'enquête publique qu'elles sont frappées d'une servitude de non aedificandi à son profit,
- Quelques belles propriétés dont les propriétaires ont indiqué au commissaire enquêteur ou inscrit au registre d'enquête publique qu'ils n'entendent ni vendre ni construire,
- Avenue Saint Exupéry au-dessus de la voie ferrée, des terrains à la pente trop accentuée pour qu'un projet soit envisagé,
- Des parcelles inférieures à 500 m², ou manifestement enclavées,
- Quelques piscines et un court de tennis.

Reste un nombre important de terrains épars, pour lesquels toute réflexion des propriétaires sera facilitée par la forte augmentation de la constructibilité des parcelles résultant de la présente modification du PLU.

Pour ces parcelles, la commune a globalement retenu une estimation d'un potentiel de 50 logements, dont la sous-estimation possible au regard de l'étude expérimentale conduite sur Vigoulet Auzil ne peut être telle qu'elle affecterait la validité de l'analyse.

Avis du commissaire enquêteur

La modélisation fournie par la DDT est erronée; le potentiel de 36 ha évoqué n'existe pas.

La commune engage avec la modification du PLU une mobilisation du potentiel d'intensification urbaine, au travers d'une démarche de renouvellement urbain à Charlary d'une part, au travers d'un accroissement important de la constructibilité des parcelles en zone pavillonnaire d'autre part.

Au-delà, la mobilisation du potentiel de densification de la commune dans les secteurs les plus pertinents nécessite une révision du PLU (analyse développée en § 2.9.2).

Le rythme d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU

Le SMEAT constate que la mobilisation des « pixels », quotités de droits d'extension urbaine, excède 50 % avant 2020, en contradiction avec le Scot.

La commune indique que, en pratique, ce ne sera pas le cas, du fait du décalage des opérations à 2020.

Avis du commissaire enquêteur :

Les règles de calcul sont définies par le SCOT. L'objection du SMEAT est formellement justifiée car la modification du PLU, fait générateur de la consommation des pixels, sera approuvée avant 2020.

Les densités projetées sont trop fortes (SMEAT), ou trop faibles (MRAe).

Avis du commissaire enquêteur :

Les densités projetées dans les opérations objet de la présente modification sont très variables, de 7 logements / ha à 20 logements / ha (voire davantage, selon le mode de calcul retenu).

L'analyse détaillée des sites au regard des préconisations du SCOT, développée § 2.7.3, conduit le commissaire enquêteur à adhérer aux recommandations de la MRAe consistant à rechercher des densités supérieures à 15 logements / hectare, compatibles avec le SCOT.

L'imprécision des OAP.

Le SMEAT et la DDT indiquent que règlement ou les OAP ne précisent pas les objectifs annoncés en matière de logements sociaux.

La commune complètera les OAP et le règlement par les clauses de mixité sociale correspondant aux programmations annoncées. L'OAP Habitat précise que, opération de renouvellement urbain comprise, les logements sociaux (LLS + accession sociale) représenteront 21 % de la programmation nouvelle de logements d'ici 2025.

La DDT observe que les OAP orientations d'aménagement et de programmation, même après complément par la commune, sont trop succinctes pour garantir une urbanisation de qualité.

La mise au point des projets entre les aménageurs ou promoteurs et la commune n'enlève en rien, comme l'indique la DDT, la nécessité de préciser en amont les invariants communaux,

qui permettront de valider les projets reçus et demeureront en cas de modification, retrait ou annulation des dossiers des aménageurs.

Avis du commissaire enquêteur :

Les OAP, rédigées pour permettre la réalisation de projets mis au point par ailleurs, restent trop imprécises et trop peu prescriptives, tout particulièrement pour l'opération Charlary qui comprend deux secteurs et trois macro-lots, incluant de l'habitat collectif, et dont la complexité nécessite que la commune protège ses intentions en les précisant. L'analyse des projets faite plus haut § 2.6.1 à 2.6.4 précise certains des manques relevés par le commissaire enquêteur.

Réduction d'un espace boisé classé au travers d'une procédure de modification du PLU

La DDT rappelle que le code de l'urbanisme interdit ce genre de modification dans le cadre d'une procédure de modification.

La commune indique que ce point est retiré du projet de modification du PLU.

Après visite des lieux, le commissaire enquêteur confirme que l'erreur matérielle ne pouvait être retenue au cas d'espèce. Le retrait de ce point s'imposait.

Développer prioritairement les secteurs situés à proximité du centre de la commune.

Demande du SMEAT.

La DDT souligne pour sa part que Château Sud se situe « en continuité du centre bourg et des équipements existants ».

Avis du commissaire enquêteur

Parmi les secteurs développés, deux, Charlary et Louradou, ne sont pas les plus proches du centre village et des équipements publics. Mais ces deux secteurs sont les plus proches des pôles de services et commerces et des pôles d'emploi de la commune, et sont les mieux desservis par les transports en commun.

Ils constituent donc eux aussi au regard du SCOT des secteurs préférentiels de développement. L'analyse détaillée figure en § 2.7.3.1

Par ailleurs les équipements publics scolaires et sportifs ne sont plus au centre bourg mais au quartier du Moulin, et la petite taille de la commune doit conduire à relativiser les écarts. La distance du centre de Château Sud à l'école élémentaire est d'environ 800 mètres (source Google Map), contre 1Km environ pour la distance du centre de la zone 2AU Louradou à la même école, et 1,2 Km environ pour la distance de l'allée de Charlary à l'école.

Impacts sur l'agriculture

La Chambre d'Agriculture demande des compléments au dossier concernant :

- les besoins fonciers réellement nécessaires à la réalisation des équipements sportifs projetés sur l'emplacement réservé N°2
- L'impact sur les exploitations agricoles de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs Charlary et Château Sud.

Elle conteste la modification du règlement imposant en zone agricole des toitures en « tuile de surface courbe ».

Avis du commissaire enquêteur :

Aucune des zones concernées n'est classée en zone agricole au PLU actuel.

Par ailleurs l'article A11 « Aspect extérieur » du règlement précise « les bâtiments d'exploitation ne sont pas soumis aux dispositions de cet article ». En zone agricole, les toitures « en tuile de surface courbe » ne sont donc exigées, à juste titre, que sur les bâtiments d'habitation.

4.2. Recommandations de la MRAE

La MRAe Occitanie a émis de nombreuses recommandations, qui ont été numérotées par la commune dans son mémoire en réponse.

Par simplification, les recommandations de la MRAe sont examinées en reprenant la numération opérée par la commune.

R1 : Compléter le rapport de présentation : justifier les choix opérés concernant les secteurs de développement de l'urbanisation au regard des solutions alternatives, et définir les modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du PLU.

Réponse du maître d'ouvrage :

Les choix opérés ont été justifiés dans le rapport de présentation suite à l'avis de la DDT31. Une analyse détaillée des capacités d'urbanisation et intensification des espaces urbanisés a mis en évidence l'absence de potentiel foncier sur la commune et la nécessité d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation afin de répondre aux objectifs de développement démographique et de pérenniser les équipements communaux.

Les critères, les indicateurs et les modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du Plan Local d'Urbanisme seront détaillés lors de la prochaine révision générale.

Avis du commissaire enquêteur :

A l'occasion du mémoire en réponse au PV de synthèse, la commune annonce que les compléments seront apportés au rapport.

R2 : Synthétiser et clarifier le résumé non technique en vue de l'enquête publique.

Réponse du maître d'ouvrage : demande sans objet

Avis du commissaire enquêteur : le résumé non technique aurait mérité un retraitement, désormais sans objet.

R3 : Clarifier les objectifs d'accueil de population et de densité résidentielle.

Réponse du maître d'ouvrage : les pages 63 et 64 du rapport de présentation complémentaire explicitent les objectifs de population et de production de logement. L'ouverture des zones 2AU est indispensable pour atteindre les objectifs de population du PADD à horizon 2020.

Avis du commissaire enquêteur : les objectifs en matière de densité résidentielle affichés dans le rapport sont souvent inexacts, inférieurs ou supérieurs à ce qui résulte des projets, et cela complique la lecture. La MRAe affirme ainsi que 12 ha sont ouverts à l'urbanisation pour produire 120 logements, ce qui traduit plusieurs affirmations du rapport de présentation, alors que 168 logements sont attendus sur les trois zones 2AU, et 144 logements sur les seules

zones 2AU Charlary et Louradou soit sur ces zones une densité résidentielle moyenne de 16 logements / ha et non de 10. A l'inverse, le rapport affiche une densité de 10 logements / ha sur château Sud, pour un projet de moins de 7 logements / ha.
Les objectifs démographiques sont affichés de façon ambiguë. Il ne s'agit plus d'objectifs de population, mais d'objectifs de mixité générationnelle et de renouvellement scolaire.

R4 : L'état initial de l'environnement est très sommaire, et insuffisant tout particulièrement sur Château Sud.

Réponse du maître d'ouvrage : le travail a été fait, les demandes sont disproportionnées pour une simple modification de PLU.

Avis du commissaire enquêteur : ni l'exploitation des ressources documentaires, ni le porter à connaissance de l'Etat établi pour le PLU, ne signalent l'hypothèse d'enjeux spécifiques ou zones sensibles proches.

Par contre les enjeux généraux sont sous-estimés sur le site de Château Sud (variété des habitats naturels propice à la biodiversité, continuités écologiques à préserver et restaurer). Les deux autres zones prévues d'être urbanisées au PLU approuvé ne semblent pas présenter d'enjeu particulier en dehors des haies et boisements à protéger. La zone de Louradou notamment est dégradée, de la terre inerte comportant des déchets du bâtiment ayant été régalande sur la surface de son futur lotissement Est.

R5 : les choix retenus ne sont pas justifiés au regard des orientations du PADD et des enjeux identifiés dans le rapport

Réponse du maître d'ouvrage : les justifications apportées sont proportionnées à la procédure et à l'importance des enjeux.

Avis du commissaire enquêteur : la taille et la localisation des zones 2AU ont été fixées au PLU. L'observation ne vise donc que les modalités de mise en œuvre de décisions déjà réputées cohérentes au PADD.

R6 : intégrer au rapport et aux OAP les précisions importantes apportées dans le mémoire en réponse à la DDT.

Réponse du maître d'ouvrage : dans le cadre de sa réponse au PV de synthèse, le maître d'ouvrage a confirmé cette évolution.

R7 : Le projet de modification vise à ouvrir à l'urbanisation à des fins résidentielles 12 ha de zones 2AU pour construire environ 120 logements. (..) Le rapport de présentation n'expose pas clairement les capacités de densification et de mutation de l'ensemble dans les zones actuellement ouvertes à l'urbanisation et n'expose pas les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces. Au contraire, le mémoire en réponse à l'avis des PPA identifie les espaces urbanisés pour lesquels la densification n'est pas souhaitable, sans justification argumentée. Compléter le rapport de présentation par une analyse plus fine des capacités de densification et de mutation. Justifier de manière argumentée le choix des espaces soumis à la densification en démontrant la compatibilité de ce choix au regard des dispositions du SCoT et en s'orientant prioritairement vers les espaces déjà urbanisés.

Réponse du maître d'ouvrage : L'analyse des capacités d'urbanisation et d'intensification, jointe au dossier de modification suite à l'avis de la DDT31, expose clairement les

capacités de densification de la commune. Il est rappelé à la MRAe que le SCoT préconise des parcelles de 1 000 m² maximum par logement. Une densification plus importante ne serait pas compatible avec les orientations du SCoT (cf. avis du SMEAT).

Avis du commissaire enquêteur :

L'analyse de la MRAe, et la présentation par la commune sont fondées sur l'hypothèse d'une densité de 10 logements construits à l'hectare, soit 120 logements environ sur 12 ha. Or, s'il est vrai que le rapport de présentation est fort ambigu sur ce point, la réalité du dossier est très différente. Avant d'ouvrir les zones à l'urbanisation, la commune accroît fortement la constructibilité de toutes les zones UB au-delà de la seule suppression du COS (cf analyse ci-dessus § 2.1 « Suppression du COS et augmentation de la constructibilité des parcelles »), et engage la mutation du secteur UB de Charlary par la construction de 44 logements.

Il résulte de l'OAP Habitat que **36 % des logements à bâtir d'ici 2025 le sont en densification et mutation de l'existant, contre un objectif de 25 % fixé par le SCOT** pour la ville intense hors cœur d'agglomération, et seulement 20% hors ville intense (DOO page 54).

Le programme des zones 2AU ouvertes à l'urbanisation comporte en moyenne 20 logements / ha sur Charlary, 11 logements / ha en moyenne sur Louradou (dont 18 L/ha sur le lotissement ouest), mais moins de 7 logements / ha sur Château Sud. (cf ci-dessus § 2.7.3 Densités recommandées par secteur).

R8 Fixer un objectif de densité minima de 15 logements / ha.

Réponse du maître d'ouvrage : contraire au Scot comme au PADD

Avis du commissaire enquêteur : **Les opérations projetées sur les zones 2AU de Charlary et de Louradou atteignent ensemble une densité moyenne de 16 logements / ha.**

La recommandation de 15 logements / ha du Scot concerne des densités moyennes et pas des densités minimales.

La cible de 15 logements / ha est dépassée ou approchée à Charlary et Louradou, mais pas sur Château Sud (moins de 7 logements / ha, 24 logements sur 3,6 ha).

Le rappel par la commune d'un plafond de 10 L/ha est en contradiction avec son projet d'ensemble, et focalisé sur la seule opération Château Sud.

R9 Etudier des scénarios alternatifs, Privilégier la diversité et la compacité des formes urbaines à l'habitat individuel lâche traditionnel de la commune.

Réponse du maître d'ouvrage : il est effectivement proposé à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation des formes urbaines plus compactes (habitat collectif, habitat intermédiaire, individuel dense) et du logement social est également imposé :

- Secteur Louradou : habitat individuel groupé
- Secteur Charlary – Zone AU : habitat individuel groupé/intermédiaire/collectif/10% minimum de logements en accession sociale à la propriété
- Secteur Charlary – Renouvellement urbain : habitat individuel groupé / intermédiaire / 100 % de logements sociaux.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation privilégient la diversité et la compacité des formes urbaines de l'habitat.

L'extension de la ligne de transport en commun performante Linéo 9 en direction de la commune de Rouffiac-Tolosan à l'horizon 2025 a été prise en compte. Le secteur de Charlary présente une densité d'environ 20 logements/ha. La collectivité a bel et bien adopté des objectifs de densité plus importants afin de limiter l'étalement urbain dans un secteur ayant vocation à se développer. Cette densité plus importante est compatible avec les orientations du SCoT.

Avis du commissaire enquêteur : Comme l'indique la commune, ici à juste titre, les formes d'habitat retenues sur Charlary et Louradou secteur AUa, destinées à de l'habitat locatif social ou intermédiaire ou à l'accession à la propriété de primo accédants, rompent effectivement avec le modèle unique antérieur « une grande parcelle – une maison – une piscine ». Cette analyse ne vaut pas pour Château Sud.

R10 Réaliser un diagnostic écologique de terrain sur les secteurs ouverts à l'urbanisation

Réponse du maître d'ouvrage : Le diagnostic écologique de terrain sur les secteurs ouverts à l'urbanisation, basé sur une description des habitats naturels intégrant l'analyse des données disponibles auprès des acteurs et experts locaux, a bel et bien été réalisé. Peu de sensibilités environnementales ont été constatées. C'est la réalité du terrain. Il est rappelé que des mesures d'évitement et de réduction sont proposées pour toutes les zones AU, à titre d'exemple :

- Maintien des Espaces Boisés Classés et des alignements de platanes encadrant le parcellaire
- Préservation des continuités écologiques et limitation de l'impact visuel du projet
- Espaces verts publics à intégrer à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Haies et espaces boisés à maintenir pour permettre à certaines espèces de subsister en offrant des sites de reproduction et/ou de nourrissage
- Travail sur l'implantation du bâti afin de maintenir les cônes de vue
- Travail sur les formes bâties pour assurer leur intégration paysagère

Avis du commissaire enquêteur : idem R4

R11 d'apporter des précisions sur le maillage de cheminements doux (nature, qualité, sécurité, extension prévue...)

Réponse du maître d'ouvrage : Toutes les zones ouvertes à l'urbanisation comporteront des continuités piétonnes et certaines d'entre-elles des cheminement doux. Les connexions avec le réseau existant ont été étudiées et feront l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique lors de la prochaine révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

Avis du commissaire enquêteur : en outre, dans le cadre de sa réponse au PV de synthèse, la commune annonce engager rapidement la finalisation de la continuité piéton – cycle de Charlary au plateau scolaire et sportif du quartier du Moulin.

4.3. Bilan comptable des observations du public

Les courriers adressés au commissaire enquêteur, électroniques ou non, ont été numérotés et reportés sur les registres.

Le bilan des visites et interventions du public, tous modes confondus, est détaillé dans le tableau suivant :

Permanences en mairie de Rouffiac Tolosan	Nombre de visites	Déclarations orales sans inscription sur registre	Déclarations sur le registre lors des permanences	Dépositions sur le registre hors permanences	Courriers électroniques reçus à l'adresse dédiée	Correspondance adressée au CE
14 mars	3	0	2		1 DDT	
30 mars	4	0	4	2	+	
10 avril	8	4	3		3	
Total :	15	5	9	2	4	0

Lors des permanences il y a eu **15 visites**, pour des observations ou pour des demandes d'informations sur le dossier qui ont été fournies par le commissaire enquêteur :

19 contributions ont été reçues : déclarations orales lors des permanences ou écrites sur le registre, ou transmises par courrier électronique, regroupant **38 observations**, à quoi s'ajoute un courrier reçu de la DDT, traité par ailleurs.

4.4. Analyse des observations recueillies en cours d'enquête

Les observations sont ici regroupées par thème ou par opération. Une présentation plus détaillée est faite dans le Procès-Verbal de synthèse annexé au présent rapport.

Rapport de présentation complémentaire du PLU

Une observation constate des incohérences entre cartes. Sur la carte « occupation du sol », page 247 du dossier numérique, est noté un agrandissement de l'espace boisé classé par rapport à ses limites figurant sur la pièce graphique du règlement du PLU.

- ⇒ Réponse du Maître d'Ouvrage : Seules les limites de l'Espace Boisé Classé portées sur les pièces graphiques du règlement sont opposables au pétitionnaire.
- ⇒ Avis du commissaire enquêteur : Conforme.

Une observation signale que la parcelle AK47, comptabilisée en potentiel de densification, n'est pas constructible car frappée d'une servitude non aedificandi au profit des quatre parcelles voisines (acte du 19 décembre 1956).

- ⇒ Avis du commissaire enquêteur : L'information est prise en compte dans l'analyse.

Préservation de la faune, biodiversité :

Des observations signalent la présence sur Château Sud de renards, chevreuils et biches, ou demandent la préservation de cet environnement naturel.

- ⇒ Avis du commissaire enquêteur : L'évaluation environnementale a sous-estimé la capacité du secteur, qui rassemble des habitats variés, à accueillir une grande variété d'espèces (prairies ouvertes, champs, vieux vergers, boisement).

Paysages, patrimoine bâti et architecture

Une observation demande une meilleure préservation du patrimoine bâti et paysager de la commune et en particulier du centre village (bâti ancien en briques, tuiles canal et volets en bois) et des vallons arborés.

- ⇒ Réponse du Maître d'Ouvrage : Dans le cadre d'une révision du Plan Local d'Urbanisme, le patrimoine bâti et naturel pourra être identifié comme « Elément Paysager à Préserver ». Les pièces écrites du règlement comporteront des prescriptions particulières afin de préserver ce patrimoine.
- ⇒ Avis du commissaire enquêteur : le PADD invite à recenser le patrimoine bâti d'intérêt patrimonial. Plusieurs bâtiments d'habitation ou d'exploitation, particulièrement avenue de la Viste, méritent une préservation. Concernant le patrimoine paysager, les opérations de Louradou et de Charlary ont un impact faible alors que l'opération Château Sud a un impact paysager fort.

Circulation – déplacements

Une observation fait état d'un trafic automobile qui génère des encombrements à l'heure du pointe du soir jusqu'au centre du village. La traversée du village devrait être interdite aux poids lourds, des semi-remorques le traversent pour relier route de Lavaur et route d'Albi. Elle préconise la création d'une rocade le long de la voie SNCF.

- ⇒ Avis du commissaire enquêteur : l'hypothèse d'une rocade de contournement du village n'est prévue ni par le Scot ni par le Plan de Déplacement Urbain.

Quartier Charlary : renouvellement urbain et ouverture à l'urbanisation zone 2AU

Un riverain désapprouve l'ouverture de la zone 2AU à l'urbanisation.

Il demande quelle réponse est faite à la remarque de la Chambre d'Agriculture sur la viabilité de l'exploitation agricole privée de 5 ha de terres.

- ⇒ Réponse du Maître d'Ouvrage : La zone de « Charlary » est constructible depuis le Plan d'Occupation des Sols de 2001. Dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme de 2013, elle est identifiée comme une zone d'urbanisation indispensable au développement de la commune. De plus, la majeure partie de cette zone est en friche et n'est pas exploitée. L'impact pour l'exploitant sera minime étant donné la taille de son exploitation qui représente plusieurs centaines d'hectares.
- ⇒ Avis du commissaire enquêteur : avis conforme. Il est toutefois à signaler que plusieurs remarques indiquent que des terres agricoles et labourées ont été classées en zone N au PLU de 2013. C'est aussi le cas des terres situées à Charlary en fond de vallon.

Une remarque note un manque de places de stationnement dans le quartier Charlary et demande s'il est prévu d'augmenter les places disponibles.

- ⇒ Réponse du Maître d'Ouvrage : Dans le nouveau lotissement de « Charlary », il sera exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de Surface de Plancher de

Construction, soit un minimum de deux places par logement. En ce qui concerne la partie déjà urbanisée, il conviendra de réaliser une étude urbaine afin d'améliorer le stationnement qui se situe sur des parties privatives.

- ⇒ Avis du commissaire enquêteur. Les logements locatifs sociaux prévus en secteur de renouvellement urbain UBa ne peuvent comporter plus d'une place de stationnement par logement, ce qui conduira à une densité en places de stationnement différente. Un travail sur les continuités cyclables et piétonnes et les nouvelles mobilités sera également nécessaire.

Quartier Louradou : appréciation d'ensemble et gestion des accès

Deux observations signalent une absence d'opposition ou de critiques à l'égard du projet

Un riverain s'inquiète de possibles encombrements à hauteur du rond point situé entre la zone commerciale de Louradou et la future zone d'habitat Louradou.

Il demande qu'un second accès soit prévu :

à l'Est via la zone artisanale, par raccordement au rond point de retournement situé au bout de l'impasse Castelveil, en limite de la zone 2AU Louradou,
ou à l'Ouest via un accès à créer à la RD77 par le nord ou par le sud du bois classé,
ou au Sud via l'impasse de Louradou, chemin privé qui dessert la zone 2AU Louradou.

- ⇒ Réponse du Maître d'Ouvrage : Le nouveau lotissement du « Louradou » ne pourra pas se raccorder sur le rond-point situé au bout de l'impasse de Castelveil car cette voie est privée et en très mauvais état. L'accès direct à la RD77 n'est pas autorisé par le Conseil Départemental de la Haute-Garonne. L'impasse du Louradou ne peut pas supporter de trafic supplémentaire. En effet, cette voie est étroite et l'accès sur le chemin du Louradou est dangereux. Cependant un maillage sera effectué avec le nouveau lotissement pour les piétons et les cyclistes.
- ⇒ Avis du commissaire enquêteur. Un raccordement direct sur la RD77f s'avère effectivement impossible. Le trafic généré par une cinquantaine de logements ne saturera pas la voie d'accès qui est bien dimensionnée et dont le rond point d'accès sur la RD888 fonctionne correctement. De ce fait, l'impasse du Louradou, si elle doit accueillir les piétons et les cycles (itinéraire d'accès à l'arrêt de bus Louradou sur la RD77f), n'a pas à être chargée du trafic automobile de l'opération Louradou.

Un riverain demeurant 2 impasse de Louradou souhaite qu'un élargissement du chemin privé d'accès à sa maison et aux propriétés voisines soit possible sur une longueur de quelques mètres dans l'emprise de l'opération projetée, pour faciliter la giration des camions éventuels ou les croisements, sur le virage à angle droit au fond de l'impasse du Louradou, en bordure du lotissement à créer.

Et demande la récupération par le lotissement à créer, des eaux de pluie en provenance des parcelles amont ruisselant sur son chemin d'accès.

- ⇒ Réponse du Maître d'Ouvrage : Ces demandes ont été prises en compte par l'aménageur.

Quartier Château-Sud : ouverture à l'urbanisation et OAP

Une observation exprime le souhait que la zone 2AU du Château ne soit pas bâtie mais préservée en espace vert ou sportif comme à Saint Jean (parc de la Briqueterie) ou à l'Union (parc de la Malpaga).

Une observation exprime une absence d'objection en raison du faible niveau de nuisances générées pour le voisinage (faible trafic automobile et hauteur des bâtiments limitée).

Une autre redoute néanmoins le regroupement des constructions en immeubles collectifs ou habitats individuels groupés. Elle souhaite que l'OAP soit complétée sur ce point.

Une observation demande que l'aménagement préserve un maximum d'espace naturel, un aménagement respectueux de l'environnement et des replantations conséquentes.

⇒ Réponse du Maître d'Ouvrage : Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur « Château-Sud » définissent des éléments de programmation et d'aménagement :

- Seul de l'habitat individuel peut-être réalisé sur ce secteur
- Des espaces paysagers majeurs à valoriser et/ou à créer doivent être réalisés
- Des haies doivent être plantées au niveau de la frange urbaine existante
- Un mail planté et une aire de jeux doivent être réalisés

De plus, les pièces écrites du règlement comportent des prescriptions architecturales concernant :

- Les façades (couleur et matériaux utilisés)
- Les toitures
- Les clôtures

⇒ Avis du commissaire enquêteur : le règlement précise effectivement la hauteur maximale et les distance minimale entre bâtiments. L'OAP reste insuffisante et mérite d'être complétée. Cf § 2.6.1. et 2.6.4.

Règlement:

Pièce graphique du règlement : plan de zonage

Deux observations signalent une erreur sur le plan de zonage du PLU 2013, où des parcelles agricoles labourées sont classées en zone naturelle (parcelles anciennement cadastrées 11 à 15 secteur Viguerolles).

⇒ Avis du commissaire enquêteur : remarque pertinente à prendre en compte à la prochaine révision du PLU.

Une observation regrette que le nouveau document graphique du PLU ne se base pas sur l'état parcellaire actualisé en 2016.

⇒ Réponse du Maître d'Ouvrage : Les projections cadastrales ont évolué entre 2013 et 2019. L'utilisation du cadastre de 2019 nécessiterait une reprise totale des pièces graphiques du règlement (décalage entre les deux cadastres). Ce travail sera effectué dans le cadre de la révision générale projetée du Plan Local d'Urbanisme.

⇒ Avis du commissaire enquêteur : La demande est légitime. Le commissaire enquêteur prend acte de la réponse et admet que la mise en œuvre du changement de fond de plan soit reportée.

Emplacements réservés

Un riverain demande quelle sera la destination sportive du projet d'emplacement réservé N°2. Les équipements sportifs seront-ils bâtis ?

- ⇒ Réponse du Maître d'Ouvrage : L'emplacement n°2 a été réservé afin de construire des équipements sportifs, ce qui permettra de répondre aux attentes actuelles de la population. En effet, les infrastructures actuelles arrivent à saturation (multiplication des associations) et ne sont pas forcément adaptées à l'utilisation qui en est faite (sport dans la salle des associations).
- ⇒ Avis du commissaire enquêteur : Les règles de hauteur et de retrait du secteur UB s'appliqueront à ces constructions. Les règles applicables aux établissements recevant du public contribueront à éloigner les constructions des limites riveraines.

Un riverain demande que l'emplacement réservé N°3, destiné à l'élargissement de l'intersection entre les chemins de Ramounelle et de Pigassou, soit supprimé, une transaction amiable étant en cours entre la propriétaire et les collectivités.

- ⇒ Réponse du Maître d'Ouvrage : L'emplacement réservé n°3 sera supprimé dans le cadre de la prochaine révision du Plan Local d'Urbanisme.

Coefficient d'emprise au sol

En faveur d'un coefficient d'emprise au sol supérieur :

Une observation relève que le PLU limite la densité à un niveau faible qui ne permet pas de limiter l'étalement urbain.

Un propriétaire trouve le taux de 20% trop faible et demande d'uniformiser le CES à 25 % en zone UB.

Il conteste la différence de traitement entre les maisons à étage et les maisons de plein pied, différence de traitement considérée comme irrégulière car cela réintroduit de façon détournée le coefficient d'occupation des sols supprimé par la loi.

- ⇒ Réponse du Maître d'Ouvrage : L'objectif de cette règle est de maintenir, en fonction du nombre de niveaux des constructions, un rapport identique entre la surface bâtie (horizontale ou verticale) et les espaces libres de pleine terre. Cette règle permet de respecter les caractéristiques du tissu urbain existant et d'éviter les impacts négatifs des constructions constituées de deux niveaux (ombres portées, covisibilités...). Cette règle est conforme à l'article R.151-39 qui précise qu'« Afin d'assurer l'intégration urbaine, paysagère et environnementale des constructions, déterminer la constructibilité des terrains, préserver ou faire évoluer la morphologie du tissu urbain et les continuités visuelles, le règlement peut notamment prévoir des règles maximales d'emprise au sol et de hauteur des constructions ».

En faveur d'un coefficient d'emprise au sol limité :

Une observation indique au contraire que le projet de modification tient compte à la fois de la topographie des lieux et des choix des habitants du village, à l'opposé des préconisations de l'administration.

L'observation propose, pour préserver le cadre de vie au cœur du village tout en facilitant la densification d'opérations de construction dans d'autres secteurs de la commune, que le règlement permette les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L151-25 du Code de l'Urbanisme.

- ⇒ Réponse du Maître d'Ouvrage : Pour que ce dispositif puisse être mis en place, il faudrait que le centre-bourg de Rouffiac-Tolosan soit un espace à protéger conformément à l'article L.151-25 du Code de l'Urbanisme.

- ⇒ Avis du commissaire enquêteur : concernant le coefficient d'emprise au sol, le commissaire enquêteur note l'augmentation significative de la constructibilité des parcelles opérée par la modification du PLU. Analyse détaillée en § 2.7.1. Concernant les transferts de constructibilité, ils peuvent être opérés globalement entre secteurs par la commune et le SMEAT pour les opérations en extension urbaine (transfert de pixels ou fractions de pixels). Le commissaire enquêteur recommande un tel transfert de Château Sud vers Charlary.

Hauteur des constructions

Une observation demande que la hauteur maximale en zone UB soit portée à 9 mètres.

- ⇒ Réponse du Maître d'Ouvrage : Autoriser une hauteur à 9 mètres sur l'ensemble de la zone UB aurait de nombreuses incidences en termes de densité et d'intégration architecturale et paysagère. Cette possibilité sera étudiée lors de la prochaine révision du Plan Local d'Urbanisme.
- ⇒ Avis du commissaire enquêteur : Conforme.

Retraits aux limites séparatives

Une observation regrette que le PLU limite l'implantation des appentis en limite de propriété.

Une autre approuve au contraire les souplesses apportées.

Une autre souhaite que le règlement n'autorise pas la construction de poulaillers en limite de propriété, et que les annexes construits en limite de parcelle aient un impact visuel limité.

- ⇒ Réponse du Maître d'Ouvrage : Le règlement ne peut pas imposer le type de matériaux pour les abris de jardin implantés en limites séparatives. Cependant, il est proposé de préciser que les abris de jardin ne peuvent pas être destinés aux élevages.
- ⇒ Avis du commissaire enquêteur : L'observation présentée est légitime. Avis conforme pour l'interdiction des élevages (ils sont en tout état de cause interdits en zone urbaine, ce qui n'interdit pas la possession de quelques animaux d'agrément). Concernant l'aspect de la construction implantée en limite séparative, il s'avère régi par l'article 11.1 Façades – couleurs – matériaux, qui s'applique aux annexes comme aux constructions principales.

Clôtures

Une observation demande que la hauteur des clôtures soit portée à 1,80 mètres le long des chemins de Pigassou et de Ramounelle comme dans le reste de la commune.

- ⇒ réponse du Maître d'Ouvrage : Les clôtures sur voies et emprises publiques ne doivent pas dépasser 1,60 mètres de hauteur sur l'ensemble de la commune. Ce sont les clôtures sur limites séparatives qui sont limitées à 1,80 mètres de hauteur.

Questions individuelles – demandes de reclassement de parcelles agricoles ou naturelles.

Quatre demandes sont concernées. Le commissaire enquêteur a rappelé à ses interlocuteurs que les reclassements en zone constructible de parcelles agricoles ou naturelles ne sont pas possibles au travers d'une procédure de modification, sauf correction d'erreur manifeste.

Courrier reçu de la Direction Départementale des Territoires.

Le Directeur Départemental des Territoires a adressé à la commune de Rouffiac-Tolosan durant l'enquête publique, par courrier du 25 mars 2019, son analyse du mémoire en réponse que la commune lui avait adressé le 27 décembre 2018 sur le projet de première modification du PLU. La DDT renouvelle ses observations antérieures, précise ses attentes, confirme son avis défavorable, et demande que son courrier soit joint au dossier et communiqué au commissaire enquêteur.

Ce courrier a été transmis au commissaire enquêteur le 1^{er} avril 2019 et porté à sa demande au registre d'enquête, s'agissant d'un courrier parvenu durant l'enquête publique.

Ce complément d'avis de la DDT, à qui la commune a adressé un courrier en réponse, est analysé au titre de l'avis des personnes publiques associées, tous courriers confondus.

4.5. Questions du commissaire enquêteur

Questions posées à la commune par le commissaire enquêteur au travers du Procès-Verbal de synthèse.

Etude du potentiel de densification en zones bâties:

La référence expérimentale de Vigoulet-Auzil :

L'étude de cas sur Vigoulet-Auzil transmise par la DDT en annexe à son avis montre que, du seul fait de la pression foncière et de l'augmentation de la constructibilité des parcelles, 1% des unités foncières ou parcelles bâties sont susceptibles d'être densifiées chaque année, générant une augmentation de 1,3 % du nombre de logements (en moyenne 1,3 logement créé par projet), à l'occasion de démarches de valorisations d'actifs, d'investissements patrimoniaux locatifs ou à l'occasion de successions, de mutations professionnelles ou de séparations.

Appliqué à Rouffiac Tolosan, plus urbain, (700 logements pavillonnaires, 20 cessions de maisons en deux ans), ce même pourcentage donnerait une densification au fil de l'eau de la zone UB de 9 logements / an environ en moyenne, ou 63 logements d'ici 2025.

Question :

⇒ (Q1) Ces ratios vous paraissent-ils adaptés à Rouffiac-Tolosan ?

⇒ Réponse du Maître d'Ouvrage : Effectivement, ces ratios semblent correspondre à l'analyse de densification et de mutation des espaces bâtis qui a été réalisée sur la commune.

Avis du commissaire enquêteur : l'étude du potentiel constructible en densification pourra être modifiée en conséquence.
--

Quantification des opérations en cours ou engagées :

Le commissaire enquêteur a relevé sur le registre communal le nombre de dépôt de demandes d'autorisations au titre du droit des sols, susceptibles de se traduire par une

augmentation du nombre de logements (donc non compris par exemple les simples modifications).

- ⇒ (Q2) A combien de logements supplémentaires correspondront les 30 demandes de permis de construire individuels, les 2 demandes de PC collectifs, les 5 divisions parcellaires enregistrées et non retirées ou refusées, en 2017 ?
- ⇒ Réponse du Maître d'Ouvrage : 28 demandes de PC individuels correspondent au projet de lotissement les « Vergers du Louradou » classé en zone 2AU et faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans le cadre de cette modification. Les 2 demandes de PC collectifs ont été refusées. Les 5 divisions parcellaires n'ont pas entraîné de construction supplémentaire.
- ⇒ (Q3) A combien de logements supplémentaires correspondront les 18 demandes de permis de construire individuels, les 2 demandes de PC collectifs, la demande de permis d'aménager de 18 lots, les 6 divisions parcellaires enregistrées et non retirées ou refusées, en 2018 ?
- ⇒ Réponse du Maître d'Ouvrage : Les 18 demandes de PC individuels correspondent au lotissement le « Clos d'Imbertis ». La demande de PA de 18 lots correspond au projet de « Charlary » classé en zone 2AU et faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation dans le cadre de cette modification. Les 2 demandes de PC collectifs ont été refusées. Les 6 divisions parcellaires n'ont pas entraîné de construction supplémentaire.
- ⇒ (Q4) La commune a-t-elle une estimation du nombre de demandes susceptibles d'être enregistrées en 2019 ?
- ⇒ Réponse du Maître d'Ouvrage : Les capacités foncières disponibles sont très faibles. Les quelques « dents creuses » encore disponibles dans les zones U peuvent permettre la réalisation d'environ 5 logements.

Opérations à venir :

- ⇒ (Q5) Des immeubles anciens inhabités en secteur UA, à l'angle de l'avenue de la Viste et du chemin du Château, semblent en attente de réhabilitation. Combien de logements peuvent être attendus sur cette opération ?
- ⇒ Réponse du Maître d'Ouvrage : Environ 5 logements.
- ⇒ (Q6) Un nouveau secteur UA est créé à l'occasion de la modification du PLU face au centre commercial en haut de l'avenue de la Viste, secteur qui englobe deux parcelles ou unités foncières dont le renouvellement est manifestement en attente des nouvelles règles de retrait/alignement sur voirie et d'obligations en matière de stationnement. Combien de logements peuvent être attendus sur ce secteur ?
- ⇒ Réponse du Maître d'Ouvrage : Actuellement, il n'y a aucun projet sur ce secteur. La modification de classement a pour objectif de maintenir une implantation à l'alignement en cas de démolition/reconstruction.

Avis du commissaire enquêteur : les réponses de la commune sur l'état des demandes de permis de construire et divisions parcellaires depuis janvier 2017 ne permet pas d'identifier un potentiel caché de densification qui serait en cours de réalisation depuis la suppression du COS. Ces réponses ne modifient pas la justification du besoin d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU (cf § 2.9.2).

Le rapport de présentation complémentaire :

- ⇒ (Q7) Le rapport de présentation mis à l'enquête publique est formellement composé de trois notes distinctes :
- Le Rapport de présentation complémentaire, pièce B du dossier de modification du PLU,
 - Le mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées, pièce A .4 du dossier,
 - Le rapport d'évaluation environnementale, pièce C du dossier.

La commune prévoit-elle d'unifier le rapport de présentation à l'issue de l'enquête publique, avant approbation du PLU, pour en faciliter la lecture et respecter les prescriptions de l'article R151-2 CU dernier alinéa ?

- ⇒ Réponse du Maître d'Ouvrage : Le rapport d'évaluation environnementale et les réponses apportées aux PPA seront intégrés au rapport de présentation complémentaire.

- ⇒ (Q8) Les éléments suivants semblent absents du rapport de présentation complémentaire :

- Justification de la cohérence des OAP orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables (R151-2 CU)
- les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan (R151-3 CU)

La MRAE a par ailleurs rappelé que, une évaluation environnementale ayant été requise, l'article R151-3 CU s'applique, et le rapport de présentation doit présenter, particulièrement pour l'ouverture à l'urbanisation, « les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables » (R151-3-4 CU).

Quelle est la position de la commune sur ces demandes ?

- ⇒ Réponse du Maître d'Ouvrage : Il sera précisé dans le rapport de présentation complémentaire que les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont compatibles avec les orientations et les objectifs définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La commune souhaite également réviser son Plan Local d'Urbanisme afin de définir de nouveaux objectifs de développement et de prendre en compte toutes les nouvelles législations.

Les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan seront précisés dans le rapport d'évaluation environnementale.

Les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables seront mises en évidence dans le rapport de présentation complémentaire.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prend acte de ces réponses de la commune. Les réponses de la commune permettront de compléter et ordonner les documents finaux en leur donnant une meilleure lisibilité, dans le sens souhaité par la MRAE.

La zone de Château-Sud :

- ⇒ (Q9) Après urbanisation de la zone 2AU, quels corridors écologiques locaux subsisteront entre la zone N résiduelle et les secteurs de Charlary ou des Combes ?

- ⇒ Réponse du Maître d'Ouvrage : De fait il n'existe pas de continuité écologique possible entre ces trois secteurs (espaces urbanisés). La zone N située à proximité du centre-bourg est un espace de biodiversité protégé qui a une superficie sensiblement équivalente à celle du centre-bourg.

Avis du commissaire enquêteur : la perte des continuités écologiques terrestres dans ce secteur riche en bio-diversité vient de l'urbanisation du secteur de Charlarit autorisée peu avant l'approbation du PLU en cours. En cas d'urbanisation du secteur, des mesures compensatoires supplémentaires devraient être mises en œuvre : par exemple passage à petite faune dans les clôtures, extinction de l'éclairage public sur les chemins hors soirée et début de journée, ou garantie de la continuité via le secteur les Combes.

- ⇒ (Q10) Cette opération de 3,6 ha apportera seulement 24 logements, soit moins de 7 logements à l'hectare, générant un accroissement très faible de la population et peu ou pas d'enfants à scolariser, malgré la mobilisation d'une surface importante de terrain non urbanisé à haute valeur paysagère.

A quels objectifs répond l'ouverture à l'urbanisation de la zone du Château ?

- ⇒ Réponse du Maître d'Ouvrage : L'ouverture à l'urbanisation de « Château-Sud » répond à l'objectif de mixité sociale et urbaine recherché par la commune. La commune souhaite proposer plusieurs types d'habitat correspondant à plusieurs catégories socio-professionnelles. Dans l'ensemble des projets définis dans la modification du Plan Local d'Urbanisme, la part de logements dévolue à du logement social ou destiné aux primo-accédants (petites parcelles/maisons en bande) représente plus 80 %. Le projet de « Château-Sud » permettra de préserver l'harmonie du village et de répondre aux demandes en termes de lots à bâtir. Les 24 lots proposés permettront d'accueillir des familles nombreuses représentant plus de 90 habitants.

Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur approuve sans réserves l'engagement de la commune en faveur d'une plus grande mixité générationnelle et sociale, qui confortera l'école et la vie associative du village. Il note toutefois que la catégorie socio professionnelle visée par l'opération de Château Sud n'est pas sous représentée dans la commune, et que la motivation de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne peut se limiter à cet aspect. La préservation de l'harmonie du village, citée par la commune, est une préoccupation légitime compte tenu de l'impact paysager de l'opération. Un moyen d'y répondre serait de renoncer à l'urbanisation de ce secteur.

- ⇒ (Q11) Dans un contexte de plafonnement des ouvertures à l'urbanisation avant 2020, de révision du Scot en cours, de l'apport faible ou nul de l'opération Château-Sud aux objectifs démographiques de la commune, la commune peut-elle envisager de reporter cette opération à une révision du PLU, voire de transférer sa constructibilité à un autre secteur communal (transfert de pixel prévu au Scot) ?

- ⇒ Réponse du Maître d'Ouvrage : Les travaux ne débiteront pas avant 2020.

Avis du commissaire enquêteur : la réponse de la commune ne répond pas à la prescription du Scot concernant le rythme d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU.

La zone de Charlary :

Programmation du quartier :

- ⇒ (Q12) Quelle est la population actuelle du quartier de Charlary ?

Quelle est sa population en âge d'être scolarisée ?

- ⇒ Réponse du Maître d'Ouvrage : Dans le cadre de la prochaine révision du Plan Local d'Urbanisme, une étude urbaine devrait permettre de mieux connaître la population et la composition des ménages qui habitent ce quartier. Son objectif sera de pallier la problématique de la mutation de l'ancienne maison de retraite en logements.

Avis du commissaire enquêteur : j'approuve l'engagement rapide d'une étude urbaine. Deux résidences au moins semblent concernées par des difficultés de mutation, soit plus de 150 logements. La réalisation des diverses opérations de Charlary portera à environ 300 le nombre de logements de ce quartier. Une connaissance fine du quartier est nécessaire pour un aménagement global harmonieux.

Paysage et trame verte à protéger

- ⇒ (Q13) Trois alignements d'arbres, dont un identifié au Règlement graphique du PLU comme « Élément paysager à préserver au titre de l'article L.123-1-5 7 du Code de l'Urbanisme », sont dessinés sur l'OAP Charlary. L'OAP ne traite pas de leur préservation.
L'absence dans l'OAP de règles de protection de ces trois alignements boisés relève-t-elle d'une omission ?

- ⇒ Réponse du Maître d'Ouvrage : Il s'agit d'un oubli. La préservation de ces alignements boisés sera reportée sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur en prend acte.

Patrimoine historique et architectural

- ⇒ (Q14) La protection du pigeonnier de Charlary fait l'objet d'une mention non explicite au règlement graphique du PLU.
L'OAP peut-elle être complétée ?

- ⇒ Réponse du Maître d'Ouvrage : Le pigeonnier de « Charlary » appartient à la commune. L'article 6 des dispositions générales du règlement écrit comporte déjà des prescriptions concernant les Éléments Paysagers à Préserver : « Le P.L.U. identifie et localise des éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur (articles L.123-1-5, R.123-11, R.421-17, R.421-23 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme). Tous les travaux non soumis à permis de construire et ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié par le P.L.U. seront soumis à déclaration préalable ou à permis de démolir. Ainsi tous travaux de démolition partielle, de ravalement de façade, d'agrandissement, de surélévation ou modification, ainsi que les projets de construction neuve sur les unités foncières supportant un élément de paysage à protéger sont autorisés à condition que ces travaux ne portent pas atteinte à l'intégrité de ce patrimoine et qu'ils constituent à assurer sa protection et sa mise en valeur ».

- ⇒ Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur en prend acte.

Connexion à l'école et aux terrains de sport par cheminements doux :

- ⇒ (Q15) Les cheminements piétons de Charlary à l'école ou aux équipements sportifs ne sont pas continus, y compris en recourant aux infrastructures du centre Leclerc qui s'interrompent au milieu d'un parking très circulé. Les cheminements cyclables sont eux en pleine voie et non sécurisés.

Comment la commune a-t-elle prévu de programmer ces liaisons conformément au PADD ? Un emplacement réservé ou une OAP thématique peuvent – ils être insérés au PLU ?

- ⇒ Réponse du Maître d'Ouvrage : En concertation avec l'exploitant du centre commercial, la commune doit réaliser des travaux afin de sécuriser le déplacement des piétons et des cyclistes au niveau du parking du centre commercial. Ceux-ci assureront une continuité entre le nouveaux quartier de « Charlary » et les équipements scolaires et sportifs.

Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur en prend acte.

- Modification des CES Coefficients d'Emprise au Sol

- ⇒ (Q16) :Le Coefficient d'Emprise au Sol est défini à l'article 9.3 § II du Règlement, dans un article de définition intégré aux Dispositions Générales du Règlement.
L'emprise au sol des piscines y est exclue du calcul du CES dans le seul cas où son emmarchement est d'une hauteur inférieure à 0,60 mètres.
Cette exclusion de portée générale ne trouve plus à s'appliquer, une exclusion plus large, en pratique elle aussi de portée générale, étant intégrée aux articles UB9 et AU9. L'article 9.3 est de même contredit par les articles UB9 et AU9 pour les abris de jardin d'une surface inférieure à 10 m² et autres petits locaux techniques, une incertitude étant de surcroît créée dans la détermination de l'emprise au sol des avant-toits des locaux techniques...
Ne serait-il pas plus simple et plus sûr de modifier les règles de calcul de l'article 9.3 § II ?

- ⇒ Réponse du Maître d'Ouvrage : L'article 9.3 des dispositions générales va être supprimé en partie afin d'éviter les contradictions avec les dispositions applicables à chaque zone.

- ⇒ Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur en prend acte.

- ⇒ (Q17) Il est prévu d'exclure du calcul du CES les locaux techniques des piscines. La dimension maximale de ceux-ci n'est pas indiquée, alors que leur destination n'est pas non plus indiquée, ce qui génère une incertitude sur les règles applicables aux « pool house », locaux vestiaires – sanitaires.
La commune peut-elle encadrer la taille des locaux techniques exclus du calcul du CES ?

- ⇒ Réponse du Maître d'Ouvrage : La superficie maximale des locaux techniques sera limitée à 5 m².

- ⇒ (Q18) Il n'est pas précisé si les locaux techniques exclus du calcul peuvent ou non être accolés aux constructions, ce qui génère une incertitude sur les règles de calcul applicables.

(Q18) La commune peut-elle préciser que ne sont exclus du calcul du CES que les locaux séparés des constructions prises en compte dans ce même calcul ?

- ⇒ Réponse du Maître d'Ouvrage : La définition d'une annexe sera précisée dans les dispositions générales du règlement écrit : « Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle ne peut pas être accolée à la construction principale ».

⇒ Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de ces réponses.

- Modification des règles d'implantation par rapport aux limites de fond de parcelles.

⇒ (Q19) Le rapport de présentation indique que les limites séparatives en fond de parcelles restent fixées à 5 mètres dans les zones UB et AU (contre 3 m en zone UA).
Or une lecture littérale des articles UB7 et AU7 conduit à une distance de 3 mètres minimum, et non 5 m, dans les secteurs UBa et AUa.
Comment la commune envisage-t-elle de mettre en cohérence le rapport et le règlement ?

⇒ Réponse du Maître d'Ouvrage : Les secteurs UBa et AUa sont des secteurs denses. Les limites séparatives en fond de parcelles y sont fixées à 3 mètres. Le rapport de présentation sera corrigé en ce sens.

⇒ Avis du commissaire enquêteur : le commissaire enquêteur prend acte de ces réponses.

FIN DU RAPPORT

Le 4 mai 2019

Le commissaire enquêteur

Jean René ODIER

Annexes jointes au rapport

- Annexe 1 : Désignation du commissaire enquêteur du 28/08/2018
- Annexe 2 : Arrêté municipal n° 62 du 11 juillet 2018, engagement modification PLU
- Annexe 3 : Délibération du Conseil Municipal n°23 – 07 – 18 du 11 juillet 2018 justifiant l'urbanisation des zones 2AU
- Annexe 4 : Arrêté municipal n°29 du 20 février 2019 et Avis d'enquête publique
- Annexe 5 : Main courante du 25 février 2019 et 9 avril 2019 - affichage
- Annexe 6 : Main courante du 21 février 2019 – réception avis MRAe
- Annexe 7 : Courrier DDT du 25 mars 2019 et réponse de la commune du 28 mars 2019
- Annexe 8 : Procès-verbal de synthèse
- Annexe 9 : Mémoire en réponse de la commune de Rouffiac Tolosan