Département de la Haute-Garonne

COMMUNE DE RIEUMES

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA 1ère MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

réalisée du 15 janvier au 18 février 2020

RAPPORT et CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Dossier d'enquête publique N° E19000238/31

Commissaire enquêteur : Francis DEGUISNE

Table des matières

PREMIÈRE PARTIE RAPPORT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE....4

1 GÉNÉRALITÉS....5
1.1 Préambule....5
1.2 Objet de l'enquête....5
1.3 Cadre juridique....5
1.4 Nature et caractéristiques du projet....6
1.4.1 Permettre le développement des activités de loisirs du site «Tepacap»....7
1.4.2 Revoir les règles d'implantation des bâtiments vis-à-vis des voies et emprises publiques et limites parcellaires en zones UA et UB....7
1.4.3 Modifier deux OAP sur des zones 1Au et adaptation de l'OAP....8
1.4.4 Les servitudes établies en matière de production de logements locatifs, dont locatifs sociaux....8
1.4.5 Faire évoluer les règles d'interdiction de changements de destination de locaux commerciaux dans le centre-bourg....8
1.4.6 Supprimer le pastillage Ah....9
1.4.7 Instaurer de nouvelles règles permettant de redéfinir les droits à construire suite à l'abrogation par la loi ALUR des articles 5 et 14....9
1.4.8 Réaliser quelques évolutions complémentaires....9

2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'enquête....9
2.1.1 Désignation du commissaire-enquêteur....9
2.2 Modalités de l'enquête....10
2.2.1 Rôle du commissaire-enquêteur....10
2.2.2 Contacts préalables....10
2.2.3 Visites des lieux....10
2.3 Concertation préalable....10
2.4 Information du public....12
2.4.1 Publicité légale de l'enquête....12
2.4.2 Autres actions d'informations du public....13
2.5 Incidents relevés au cours de l'enquête....13
2.6 Climat de l'enquête....13
2.7 Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres....13
2.8 Notification du procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse....13
Le procès verbal de synthèse des observations a été remis en main propre à la DGS, seule présente, le 18 février 2020. La copie de ce procès verbal est jointe en annexe....13
2.9 Relation comptable des observations....14

3 ANALYSE DES OBSERVATIONS....14
3.1.1 La période et la durée de l'enquête....14
3.1.2 Bilan des observations du public....15

4 ANALYSE....16
4.1 Qualité du dossier....16
4.2 La composition du dossier d'enquête....16
4.3 Le contenu de la modification....16
4.3.1 Les pièces administratives....16
4.3.2 Les arrêté d'ouverture d'enquête....17
4.4 La notice explicative....18
4.5 Avis des Personnes Publiques Associées et réponses de la commune....18
4.6 Observations du public....21
DEUXIÈME PARTIE CONCLUSIONS MOTIVÉES....23
1 Rappel de l'objet de l'enquête....24
2 Synthèse de l'organisation de l'enquête publique....25
3 Points essentiels du déroulement de l'enquête publique....25
3.1 Synthèse des observations du public....25
3.2 Synthèse des avis des Personnes Publiques Autorisées....26
4 Synthèse globale et bilan....26
5 Avis du commissaire enquêteur sur le projet soumis à l'enquête publique....27
TROISIÈME PARTIE ANNEXES....28

Département de la Haute-Garonne

COMMUNE DE RIEUMES

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA 1ère MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

réalisée du 15 janvier au 18 février 2020

PREMIÈRE PARTIE

RAPPORT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Dossier d'enquête publique N° E19000238/31
Commissaire enquêteur : Francis DEGUISNE

1 GÉNÉRALITÉS

1.1 Préambule

Le plan local d'urbanisme de la commune de Rieumes est en vigueur depuis le 21 octobre 2013.

Depuis son approbation, ce PLU a fait l'objet d'une révision allégée en 2018, ayant pour objectif de pouvoir réaliser l'opération de relocalisation de la « ferme du Paradis » qui occupa jusqu'en 2017 le terrain mitoyen et de conforter ainsi le pôle dédié aux loisirs.

1.2 Objet de l'enquête

Par arrêté du 22 mai 2018, la commune de Rieumes a prescrit la 1ère modification de son PLU pour les motifs suivants :

- Réaliser quelques évolutions complémentaires.
- Permettre le développement des activités de loisirs du site « Tepacap », en particulier en revoyant certaines règles écrites de la zone Ula ;
- Réinterroger les règles d'implantation des bâtiments vis-à-vis des limites parcellaires (articles 6 et 7) en zones UA et UB ;
- Modifier 2 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur des zones 1AU de «Lescouboué» et du «Catalan» ;
- Modifier les servitudes établies en matière de production de logements locatifs et de logements locatifs sociaux dans le règlement des zones U et AU afin de mieux les adapter à la faisabilité économique des programmes de construction, dans le respect des dispositions inscrites au PADD et des exigences des documents de rang supérieur (Programme local de l'habitat, schéma de cohérence territoriale) ;
- Mettre en place une règle d'interdiction de changements de destination de locaux commerciaux dans le centre-bourg, sur la base d'un diagnostic spécifique permettant un repérage spatial des secteurs ou rues concernés ;
- Supprimer le pastillage Ah et modifier le règlement des zones A pour autoriser les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation ;
- Instaurer de nouvelles règles sur les zones UB, UC et 1AU permettant de redéfinir les droits à construire suite à l'abrogation par la loi ALUR des articles 5 (taille des terrains) et 14 (coefficient d'occupation des sols) ;
- Réaliser quelques évolutions complémentaires mineures telles que précisées dans les motifs ci-dessus exposés.

1.3 Cadre juridique

La délibération n°2017-7-111 du conseil municipal en date du 22 décembre 2017 a autorisé le Maire

à prescrire par arrêté du 22 mai 2018 la modification du PLU conformément aux dispositions légales en vigueur à cette date, à savoir les articles L153-36 et suivant du Code de l'Urbanisme :

> « le plan local d'urbanisme est modifié lorsque [...] la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation [OAP] ou le programme d'orientations et d'actions. »
>
> « La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'EPCI ou du maire qui établit le projet de modification. »

Cette procédure ne relève pas de dispositions de l'article L153-34 du C.U. imposant une révision du PLU dans la mesure où les évolutions du document envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies dans le PADD ;
- Ne réduisent pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle ;
- Ne réduisent pas 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 ;
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Dans ce contexte, les objectifs poursuivis par la commune de Rieumes répondent au cadre réglementaire régissant les modifications de PLU

Commentaire du commissaire enquêteur (CE) : Le CE prend acte de ces dispositions réglementaires.

1.4 Nature et caractéristiques du projet

Les OAP des secteurs « Lescouboué » et « Catalan » ne correspondent plus aux attentes et objectifs fixés par la commune et conduit la municipalité à réinterroger les schémas de principe mis en place dans le PLU applicable.

Leur organisation interne ne permet pas d'assurer la faisabilité de l'opération et leurs dispositions ne sont pas assez précises, notamment en termes de mixité sociale et urbaine. D'autre part, la densité imposée dans ces secteurs ne semble pas cohérente pour une bonne intégration des nouveaux quartiers dans le tissu urbain existant.

Dans le cadre de la modification du PLU, la commune poursuit donc plusieurs objectifs dans les secteurs d'habitats et d'activité :

1.4.1 Permettre le développement des activités de loisirs du site «Tepacap»

Le PLU en vigueur prévoit une zone urbaine de loisirs (UL) dédiée à l'activité du site « Tepacap ». Le parc envisage de faire évoluer ses attractions et créer une tour qui servira de point de départ à une tyrolienne. Cette dernière sera en bois et ne dépassera pas la canopée. La commune souhaite poursuivre sa démarche d'accompagnement du développement de cette activité de loisirs.

Toutefois, les dispositions actuelles du PLU ne permettent pas l'implantation de cette tour et freinent l'évolution du parc de loisirs. La 1ère modification vise à établir les outils réglementaires adéquats permettant la concrétisation de ce projet en créant un sous-secteur restreint et spécifique dans le secteur ULa autorisant la construction de cette tour d'une hauteur de 20 mètres.

1.4.2 Revoir les règles d'implantation des bâtiments vis-à-vis des voies et emprises publiques et limites parcellaires en zones UA et UB

Après 5 années d'application, des difficultés d'instruction des autorisations d'urbanisme sont apparues. Les règles d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et limites parcellaires posent certains problèmes d'application dans les zones UA et UB.

Au regard des dispositions des articles 6 et 7 du règlement, de configuration des parcelles en lanière et du tissu urbain dense, l'implantation d'annexes est parfois très contrainte. Les règles de recul qui sont imposées sont inadaptées et bloquent l'évolution des constructions existantes selon plusieurs cas de figure dans ces deux zones :

- Des parcelles étroites où l'annexe ne peut être implantée dans le respect des prospects au regard de la configuration en longueur de la parcelle ;
- Des parcelles aux formes particulières (en pointe par exemple) où le respect des reculs ne laisse pas une surface suffisante pour la construction d'une annexe de forme conventionnelle.

Le secteur UC dispose d'un tissu urbain plus aéré et n'est par conséquent pas confronté à ces situations.

La commune souhaite réinterroger ces règles afin de rendre possible leur évolution. Les annexes seront dès lors soumises à des dispositions plus souples que les constructions principales.

1.4.3 Modifier deux OAP sur des zones 1Au et adaptation de l'OAP

Secteur de Lescouboué : Renforcer la trame urbaine du centre par le biais de la poursuite de l'aménagement de quartiers à vocation d'habitat. Aménager des quartiers renouvelant les pratiques communales en termes de forme urbaine, de densité et de typologie. Accompagner l'aménagement du quartier en articulation et en continuité des espaces périphériques. Organiser la zone sous forme de quartier qualitatif d'un point de vue architectural et environnemental.

Secteur du Catalan : Renforcer la trame urbaine du centre par le biais de la poursuite de l'aménagement de quartiers à vocation d'habitat. Aménager des quartiers renouvelant les pratiques communales en termes de forme urbaine, de densité et de typologie. Accompagner l'aménagement du quartier en articulation et en continuité des espaces périphériques. Organiser la zone sous forme de quartier qualitatif d'un point de vue architectural et environnemental. Assurer la progressivité de l'urbanisation par deux opérations d'ensemble distinctes.

1.4.4 Les servitudes établies en matière de production de logements locatifs, dont locatifs sociaux

Le PLU actuel précise dans son règlement que toute opération « de plus de 400 m² de surface de plancher ou de plus de 4 lots est autorisé à condition qu'elle comporte au minimum 40 % de surface de plancher affecté à du logement locatif. En outre, 60 % des logements locatifs doivent être affectés à du logement social ». Toutefois, l'effet de seuil induit par cette disposition se traduit souvent, à Rieumes, par l'émergence de petites opérations de moins de 400 m² et de 3 lots, permettant au porteur de projet de ne pas être soumis à ces contraintes de production de logements locatifs et sociaux, notamment dans le cas de petits projets où la faisabilité s'en trouve remise en cause. Ainsi, malgré cette règle, les objectifs de production de logements sociaux ne sont pas atteints et la commune se trouve en déficit de production par rapport aux objectifs du SCoT.

1.4.5 Faire évoluer les règles d'interdiction de changements de destination de locaux commerciaux dans le centre-bourg

Conformément aux dispositions du règlement, les rez-de-chaussée commerciaux ne peuvent changer de destination dans toute la zone UA. Le périmètre de la zone UA dépasse largement la centralité commerciale du cœur de ville.

Or, pour des raisons d'efficacité et afin de permettre la mutation des locaux se situant hors de la zone de chalandise des activités économiques du centre, la commune souhaite recentrer son périmètre au seul secteur concerné par ces enjeux afin de favoriser la synergie par la concentration des activités commerciales.

1.4.6 Supprimer le pastillage Ah

La loi dite loi « Macron » (n°2015-990 du 6 août 2015) a participé à assouplir les conditions de constructibilité en zone agricole. Ainsi, « les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site »

Cette disposition induit la suppression du « pastillage » Ah en zone A pour l'évolution des logements existants.

1.4.7 Instaurer de nouvelles règles permettant de redéfinir les droits à construire suite à l'abrogation par la loi ALUR des articles 5 et 14

Le PLU en vigueur encadrait la densité par l'application d'un COS dans les zones UB et UC. Suite à la mise en œuvre de la loi ALUR, ces dispositions ont été supprimées. Le tissu urbain caractéristique de la zone UB dispose en moyenne d'une emprise au sol de 20 %, les secteurs les plus denses allant jusqu'à 50 %. Cette zone est proche du cœur de ville, et dispose de conditions pouvant accompagner sa densification (voirie, réseaux, équipements, etc.). La commune ne souhaite pas contraindre ses possibilités de densification pour répondre à l'objectif de confortement du cœur de ville.

En revanche, la zone UC correspond aux espaces d'urbanisation plus diffuse et discontinus du cœur de ville. Pour des raisons de forme urbaine, de rapport au centre et de capacité des réseaux, il apparaît nécessaire d'encadrer la densification de ces tissus.

Les constructions existantes occupant en moyenne 10 % de leur unité foncière, un coefficient d'emprise au sol de 15 % est défini dans la zone UC afin de limiter la densification tout en permettant l'évolution des constructions existantes.

1.4.8 Réaliser quelques évolutions complémentaires

Après plusieurs années d'application, certaines dispositions figurant dans le règlement du PLU nécessitent des adaptations, notamment pour faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme.

La procédure est également mise à profit pour corriger les erreurs matérielles identifiées dans le PLU, notamment dans le règlement.

2 ORGANISATION ET DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1.1 Désignation du commissaire-enquêteur

Demande de Madame le maire de la commune de RIEUMES (31) en date du 04/12/2019 sollicitant la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : ***« la modification n° 1 et la révision allégée du plan local d'urbanisme de la commune de RIEUMES ».***

Désignation par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Toulouse en date du 06/12//2019 de Monsieur Francis DEGUISNE, en qualité de Commissaire Enquêteur.

2.2 Modalités de l'enquête

2.2.1 Rôle du commissaire-enquêteur

Le commissaire enquêteur est une personne compétente, qualifiée, mais pas un expert. Il Participe à l'organisation de l'enquête, bénéficie de pouvoirs d'investigation (visite des lieux, rencontre du maître d'ouvrage, des administrations, demande de documents...).

Il veille à la bonne information du public avant l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci et recueille les observations des citoyens, notamment en recevant le public lors des permanences.

À l'issue de la consultation, il rédige d'une part, un rapport relatant le déroulement de l'enquête, rapportant les observations du public dont ses suggestions et contre-propositions et d'autre part, des conclusions dans lesquelles il donne son avis personnel et motivé.

2.2.2 Contacts préalables

Une réunion d'organisation de l'enquête publique a été a été diligentée par le commissaire enquêteur avec les parties prenantes de ce dossier le 18 décembre 2019. Assistaient à cette réunion :

- Mme Jennifer COURTOIS-PERISS Maire de Rieumes
- M. Alain LECUSSAN, 1er adjoint Mairie de Rieumes
- Mme Laurence SOTTYL DGS Mairie de Rieumes
- Mme Monique AUDOUIN, chargée de l'Urbanisme à la mairie
- M. Frédéric ACENDA ATD 31

2.2.3 Visites des lieux

Le 15 janvier, à la suite de la permanence, une visite des lieux concernés par les deux OAP a été organisée en présence de Mme Jennifer COURTOIS-PERISS Maire de Rieumes et de M. Alain LECUSSAN, 1er adjoint Mairie de Rieumes. Ce déplacement a permis d'appréhender les surfaces envisagées dans le cadre des deux OAP modifiées dans le cadre de l'enquête.

Cette visite a également permis au commissaire enquêteur de vérifier la présence d'affichage de l'avis d'enquête à proximité de ces lieux.

2.3 Concertation préalable

Le responsable du projet a notifié le 7 novembre 2019 le projet de modification du PLU de RIEUMES aux personnes publiques associées et ce, conformément à l'article L153-40 du code de l'environnement. Les avis des PPA et autres organismes consultés ainsi que la position de la commune figurent dans le dossier d'enquête publique : pièces administratives et position de la commune sur les avis des PPA.

- La mission régionale d'autorité environnementale Occitanie (MRAe) consultée, a stipulé par décision du 17/05/19, que le projet de 1ère modification du PLU de RIEUMES n'était pas soumis à évaluation environnementale ;

- La communauté de commune Cœur de Garonne a émis le 25 novembre 2019 un avis favorable au projet de modification du PLU de la commune ;
- Le Président du SCOT Pays sud Toulousain a émis, par courrier du 11/12/19, un avis favorable assorti d'une recommandation « Engager une révision générale de son PLU pour prendre en compte les conséquences de la législation sur l'aménagement du territoire et être compatible avec les objectifs du ScoT en matière de logement » ;
- La chambre d'agriculture de Haute-Garonne, par courrier du 25/11/19, indique qu'elle **n'est pas favorable** au projet de modification du PLU et demande :
  - que la réorganisation de l'OAP de « Catalan » prévoit un nombre de logements identiques à celui qui est inscrit dans l'OAP d'origine ;
  - que sur l'ensemble des OAP soient intégrées des prescriptions de création d'espaces tampons végétalisés sur les limites de parcelles privées en contact avec l'espace agricole ;
  - à ce que l'article 49 concernant les règles d'emprise au sol des annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zone A fixe l'emprise au sol maximale desdites constructions à 200 m². La hauteur maximale des annexes doit être fixée à 4.00 m au faîtage et non à la sablière.
- Le Conseil Départemental de la Haute-Garonne, par courrier du 16/12/19, informe qu'en cas d'accès des OAP de Catalan et Lescouboué à une RD, la commune devra faire une proposition d'aménagement préalable pour validation du Secteur Routier de Muret ;
- La DDT, par courrier du 24/12/19 a indiqué :
  - qu'il serait plus cohérent de nommer le nouveau sous-secteur ULa1 au lieu de Ulc, dédié aux activité du site « TEPACAP » vu qu'il est entièrement inclus dans le secteur Ula ;
  - des corrections de détail doivent être apportées concernant la rédaction des modifications de l'article UA6 ;
  - concernant la modification des servitudes établies en matière de production de logements locatifs la nouvelle règle permet de fixer un minimum de 30 % de logements sociaux uniquement dans les deux secteurs 1AUa. Il n'y a donc plus de aucun minimum fixé pour les logements sociaux à créer sur les espaces identifiés comme secteur à programme de logements et notamment sur le secteur 1AUa de la Prade. Ce choix ne va pas favoriser l'inflexion de la situation en matière de logements sociaux puisqu'il y aura une perte de 13 logements. Il y a là un risque de remise en cause général de l'équilibre du PLU, des objectifs du ScoT et du PLH approuvé le 23/09/2019.

    La DDT émet sur ce point un avis défavorable car la commune ne justifie pas ses choix et sa stratégie en matière de production de logements sociaux alors qu'elle a accumulé un important retard vis-à-vis des prescriptions du ScoT et du PLH.
  - **Émettre un avis favorable** sur la suppression du pastillage Ah à condition d'apporter quelques modifications à apporter au règlement ;

- **Émettre un avis favorable** sur les modifications du règlement pour prendre en compte les modifications des articles 5 et 14 abrogés par la loi ALUR ainsi que les évolutions mineures du règlement écrit.

- Le SDIS n'a émis par courriel du 11 décembre 2019 aucune remarque sur le projet ;
- Le secteur routier de Muret demande à ce qu'un projet d'aménagement lui soit proposé en cas d'accès à une RD,
- La commission départementale de prévention des espaces naturels, agricoles et forestiers à émis son avis sur ce dossier lors de sa séance du 6 février 2020. Cet avis, favorable aux projet émet toutefois deux remarques :
  - Pour les extensions des constructions existantes :
    Réglementer l'emprise maximale au sol à 200 m²,
    Réglementer la hauteur à l'existant ou au niveau refuge en zone inondable.
  - Pour les annexes :
    Préciser que la surface maximale et l'emprise maximale au sol à 50 m² doivent être totales.

2.4 Information du public

2.4.1 Publicité légale de l'enquête

L'enquête a fait l'objet des publications réglementaires dans les délais impartis dans le quotidien «La Dépêche du Midi» (éditions du 27/12/2019 et du 16/01/2020) et dans l'hebdomadaire «la gazette du midi» (éditions du 30/12/2019 et du 20 au 26 janvier 2020). Le Commissaire Enquêteur a constaté sur pièces les publications indiquées.

Un article présentant la modification du PLU et la révision simplifié a été publié dans le Bulletin Municipal n°33 de Janvier-Février 2020

L'affichage de l'arrêté municipal et de l'avis d'enquête sur les locaux de la mairie de RIEUMES et sur les lieux de l'enquête ont été correctement réalisés dans les délais prescrits. Le commissaire enquêteur a pu vérifier sur les lieux cet affichage le 15 janvier 2020, soit le jour du début de l'enquête.

Une affiche a été apposée en ces lieux :

- Place du foirail,
- allées de la libération,
- parking de l'école maternelle,
- parking de l'école élémentaire,
- parcelle devant le ranch occitan,
- devant le parc de loisir TEPACAP,
- parcelle face au n°160 du chemin du catalan,
- parcelle après le lotissement sur le chemin de lescouboué,
- parking de la place de la poste,
- en mairie.

Un rapport administratif de constatation de cet affichage a été établi par l'agent de police municipale en date du 31 décembre 2019 et, en ce qui concerne la prolongation d'enquête par un rapport en date du 5 février 2020 aux mêmes endroits.

2.4.2 Autres actions d'informations du public

La publicité de l'enquête a été complétée par la mise en ligne sur le site internet de la commune des pièces principales du dossier d'enquête publique à l'adresse suivante : https://www.ville-rieumes.fr/enquete-publique/

Pendant la durée de l'enquête le public pouvait émettre ses observations et propositions sur le registre d'enquête disponible en mairie, mais également par courrier électronique à l'adresse : enquetepubliqueplu@ville-rieumes.fr.

Compte tenu de l'absence d'avis de la commission départementale de préservations des espaces naturels et forestiers (CDPENAF) et de la décision de cette commission de se réunir le 6 février sur ce dossier, j'ai décidé, le 30 janvier, dans le délai réglementaire, de prolonger l'enquête publique jusqu'au 18/02/2020 à 17h00.

Cette prolongation permet ainsi de pouvoir communiquer l'avis de cette commission avec les autres avis des personnes publiques associées, pour une meilleure information du public.

Un arrêté municipal de prolongation a donc été pris par la mairie de Rieumes et un avis de prolongation a été publié par voie d'affiche en mairie et sur les lieux initiaux d'affichage. Cet avis a également été inséré dans la presse (Dépêche du midi du 5/02/2020 et la gazette du midi 03/02/20) et sur le site de la mairie de Rieumes.

2.5 Incidents relevés au cours de l'enquête

Aucun incident n'a été relevé au cours de cette enquête.

2.6 Climat de l'enquête

L'enquête s'est déroulée dans un très bon climat avec le maire, la DGS en charge du dossier, ainsi qu'avec le public rencontré.

2.7 Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers et registres

L'enquête a été clôturée par mes soins à l'issue de la dernière permanence fixée dans le cadre de la prolongation de l'enquête, soit le 18 février 2020 à 17 heures.

2.8 Notification du procès-verbal de synthèse des observations et mémoire en réponse

Le procès verbal de synthèse des observations a été remis en main propre à la DGS, seule présente, le 18 février 2020. La copie de ce procès verbal est jointe en annexe.

2.9 Relation comptable des observations

9 visites ont donc eu lieu pendant les permanences et 3 observations ont été portées sur le registre.

Il a été enregistré 2 observations écrites et 3 courriers remis au CE et insérés au registre. 6 courriels provenant de Mme Christiane BISTOS (ex MAURY) et Jean-Pierre SOLANA ont été adressés, à l'attention de Mme le Maire et de la DGS, sur la boite mail ouverte par la Mairie pour communiquer avec le commissaire enquêteur et permettre ainsi de formuler un avis sur l'enquête en cours à l'attention du commissaire enquêteur en dehors des permanences. Bien que ces courriels ne concernent pas directement les enquêtes en cours, il ont toutefois été diffusés sur le site que la mairie a mis en place pour permettre une meilleure communication dans le cadre de l'enquête.

Au total, il a donc été recensé 11 observations.

Le registre de l'enquête publique a été clôturé par le Commissaire enquêteur le 18 février 2020 à 17h00.

3 ANALYSE DES OBSERVATIONS

Concernant les 6 courriels provenant de Mme Christiane BISTOS (ex MAURY) et M. Jean-Pierre SOLANA le commissaire enquêteur considère que ceux-ci concernent des demandes d'informations complémentaires et des commentaires relatifs aux conditions de révision du PLU. Ceux-ci ne sont pas adressés au commissaire enquêteur nominativement mais devront toutefois être ajoutés au registre d'enquête de la première modification du PLU compte tenu qu'ils ont figuré sur le site de la mairie créé pour l'occasion de la modification du PLU.

Dans son courriel du 27 janvier 2020, Madame Christiane BISTOS indiquait d'ailleurs qu'elle fournirait directement ses observations au commissaire enquêteur. Lors de la clôture de l'enquête, le 18 février 2020 à 17h00, aucune visite de cette personne ou aucun courriel relatif à l'enquête ne m'est parvenu.

3.1.1 La période et la durée de l'enquête

Considérant que ce dossier ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale et que l'article L. 123-9 (mis à jour au 1er janvier 2017) précise :

> *La durée de l'enquête publique est fixée par l'autorité compétente chargée de l'ouvrir et de l'organiser. Elle ne peut être inférieure à trente jours pour les projets, plans et programmes faisant l'objet d'une évaluation environnementale.*
>
> *La durée de l'enquête peut être réduite à quinze jours pour un projet, plan ou programme ne faisant pas l'objet d'une évaluation environnementale. […]*

Il a été convenu avec Madame le Maire de retenir une durée de 3 semaines pour cette enquête publique.

Elle a commencé le mardi 15 janvier 2020 pour se terminer le jeudi 6 février 2020, soit 23 jours consécutifs.

La fixation des permanences : les permanences ont été arrêtées lors de la réunion préalable du 18 décembre 2019 pour permettre leur publicité.

Quatre permanences ont été tenues à la mairie de RIEUMES :

- 15/01/20 de 8h30 à 12h00 (Ouverture des registres),
- 23/01/20 de 8h30 à 12h00,
- 01/02/20 de 8h30 à 12h00,
- 06/02/20 de 14h00 à 17h00,
- 18/02/2020 de 14h00 à 17h00 (Clôture des registres).

Cependant, en considérant l'absence d'avis de la CDPENAF et ayant appris que cette commission se réunissait le 6 février 2020 le commissaire enquêteur a décidé de prolonger la durée de l'enquête de 12 jours afin que le public puisse prendre connaissance de cet avis dans le cadre de l'enquête.

Une permanence supplémentaire a donc été décidée. Celle-ci programmée le 18 février de 14h00 à 17h00, permet d'effectuer la clôture des registres et de recueillir les ultimes avis.

3.1.2 Bilan des observations du public

Deux visites ont donc eu lieu pendant les permanences (dont 1 avec 2 personnes). Il a été enregistré 3 observations écrites sur le registre, un courrier a été transmis à la mairie à l'attention du commissaire enquêteur.

Au total, il a donc été recensé six observations.

Observation de Mme CLAMENS Jeanne :

> Propriétaire d'un immeuble à vocation commerciale, demande à ce qu'en cas de vacance du local sur une durée supérieure à 1 an, le propriétaire du local soit exonéré de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères afférentes à ce local.

Observation de Mme MARCHAND Gisèle :

> S'interroge sur les conditions de raccordement au réseau pluvial des nouvelles habitations prévues dans la zone des « Catalans » sachant que des débordements sur la D85A surviennent actuellement lors de fortes pluies.
> De plus elle souhaite connaître les dispositions envisagées pour sécuriser la circulation piétonne le long de ce CD qui présente déjà, avant l'arrivée de nouvelles familles des problèmes de sécurité pour les déplacements des piétons.

Observations de Messieurs POURCIEL, BUTEZ, DE CONTO Pierre et Madame CARLET Liliane :

> Ces demandes visent à obtenir la modification du classement de leurs terrains afin de permettre des projets de constructions. Ces terrains ne sont pas situés dans les zones concernées directement par la modification ou la révision allégée du PLU de la commune de Rieumes en cours d'enquête.

4 ANALYSE

4.1 Qualité du dossier

Le dossier d'enquête publique a été élaboré avec l'appui technique du bureau d'étude PAYSAGES / COMET ENVIRONNEMENT sis à Balma.

Le Maire de la commune a fourni toutes les informations nécessaires à la consultation du dossier d'enquête publique, en a vérifié le contenu et en assume la responsabilité.

Une version informatique m'a été transmise par courriel le 12 Décembre 2019 et une version papier m'a été fournie le 15 janvier 2020 lors de la première permanence.

4.2 La composition du dossier d'enquête

Le dossier consultable par le public comprend plusieurs pièces :

- Pièce 0 : Pièces administratives,
  - Délibération du CM,
  - Avis des PPA et MRAe,
  - Note de présentation de l'EP (Dossier non technique)
- Pièce 1 : Notice explicative,
- Pièce 2 : Orientation d'aménagement et de programme,
- Pièce 3 : Règlement écrit,
- Pièce 4 : Règlement graphique.

4.3 Le contenu de la modification

La commune de RIEUMES est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme en vigueur depuis le 21 octobre 2013. Depuis son approbation, ce PLU a fait l'objet d'une révision allégée.

4.3.1 Les pièces administratives

Le responsable du projet a notifié le projet de modification du PLU de la commune de RIEUMES le 7 novembre 2019 aux personnes publiques associées conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme.

La délibération n° 2017-7-111 du conseil municipal en date du 22 décembre 2017 a autorisé le Maire à prescrire par arrêté du 22 mai 2018 la modification du PLU conformément aux dispositions légales en vigueur à cette date, à savoir les articles L153-36 et suivant du Code de l'Urbanisme :

> « le plan local d'urbanisme est modifié lorsque [...] la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation [OAP] ou le programme d'orientations et d'actions. »
> « La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'EPCI ou du maire qui établit le projet de modification. »

Par arrêté du 22 mai 2018, la commune de Rieumes a prescrit la 1ère modification de son PLU pour les motifs suivants :

- Permettre le développement des activités de loisirs du site « Tepacap », en particulier en revoyant certaines règles écrites de la zone Ula ;

- Réinterroger les règles d'implantation des bâtiments vis-à-vis des limites parcellaires (articles 6 et 7) en zones UA et UB ;
- Modifier 2 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur des zones 1AU de « Lescouboué » et du « Catalan » ;
- Étudier la faisabilité et, le cas échéant, procéder à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de « Pérégril » incluant alors la modification de l'OAP concernée et l'établissement d'un règlement écrit approprié ;
- Modifier les servitudes établies en matière de production de logements locatifs et de logements locatifs sociaux dans le règlement des zones U et AU afin de mieux les adapter à la faisabilité économique des programmes de construction, dans le respect des dispositions inscrites au PADD et des exigences des documents de rang supérieur (Programme local de l'habitat, schéma de cohérence territoriale) ;
- Mettre en place une règle d'interdiction de changements de destination de locaux commerciaux dans le centre-bourg, sur la base d'un diagnostic spécifique permettant un repérage spatial des secteurs ou rues concernés ;
- Supprimer le pastillage Ah et modifier le règlement des zones A pour autoriser les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation ;
- Instaurer de nouvelles règles sur les zones UB, UC et 1AU permettant de redéfinir les droits à construire suite à l'abrogation par la loi ALUR des articles 5 (taille des terrains) et 14 (coefficient d'occupation des sols) ;
- Réaliser quelques évolutions complémentaires mineures telles que précisées dans les motifs ci-dessus exposés.

Cette procédure ne relève pas de dispositions de l'article L153-34 du C.U. imposant une révision du PLU dans la mesure où les évolutions du document envisagées :

- Ne changent pas les orientations définies dans le PADD,
- Ne réduisent pas un EBC, une zone agricole ou une zone naturelle,
- Ne réduisent pas 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,
- N'ouvrent pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Dans ce contexte, les objectifs poursuivis par la commune de Rieumes répondent au cadre réglementaire régissant les modifications de PLU.

4.3.2 Les arrêté d'ouverture d'enquête

L'arrêté n° 2019-U-82 en date du **19/12/2019** portant organisation de l'enquête publique sur le projet de la 1ère modification du PLU définit les modalités de l'enquête publique devant se dérouler du 15 janvier au 6 février 2020.

L'arrêté n° 2020-U-3 en date du **30 janvier 2020** a prolongé de 12 jours cette enquête jusqu'au 18 février 2020 inclus.

L'identité du commissaire enquêteur, les dates et lieux de consultation du dossier et du registre d'enquête, l'indication de la possibilité de faire des observations, les dates et heures de permanence du commissaire enquêteur, et les modalités de fin et de clôture de l'enquête publique, y sont mentionnés.

Le commissaire enquêteur estime, au vu des éléments présentés dans ces pièces administratives, que la procédure de modification semble satisfaire aux objectifs des projets et n'entraîne pas de procédure de révision.

4.4 La notice explicative

En préambule de son développement la notice rappelle les principes ayant dicté le choix de la procédure de modification, soit l'absence de nécessité de passer par la procédure de révision compte tenu des effets limités du projet sur l'environnement ; en revanche, la modification de 2 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur des zones 1AU de « Lescouboué » et du « Catalan nécessitent l'application de la procédure de modification.

Incidence des modifications sur l'environnement

Les évolutions du document envisagées ne réduisent pas 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.

Cette analyse a été confirmée par la MRAe Occitanie par courrier du 17 mai 2019.

4.5 Avis des Personnes Publiques Associées et réponses de la commune

Une synthèse des avis des PPA est faite au point 2.3 ci-dessus.

Les réponses fournies par la commune figurent ci-dessous en couleur bleu :

PETR SCOT SUD TOULOUSAIN

Le Président du SCOT Pays sud Toulousain a émis, par courrier du 11/12/19, un avis favorable assorti d'une recommandation «Engager une révision générale de son PLU pour prendre en compte les conséquences de la législation sur l'aménagement du territoire et être compatible avec les objectifs du SCoT en matière de logement »

Une révision générale du PLU de la commune est envisagée par la collectivité à l'issue de la révision du SCOT du Pays du Sud Toulousain actuellement en cours.

CHAMBRE AGRICULTURE 31

La chambre d'agriculture de Haute-Garonne, par courrier du 25/11/19, indique qu'elle n'est pas favorable au projet de modification du PLU et demande :

- que la réorganisation de l'OAP de « Catalan » prévoit un nombre de logements identiques à celui qui est inscrit dans l'OAP d'origine ;

La densité de l'OAP sera rééquilibrée en fonction de celle de l'OAP de Lescouboué pour assurer une moyenne conforme aux prescriptions du SCOT.

- que sur l'ensemble des OAP soient intégrées des prescriptions de création d'espaces tampons végétalisés sur les limites de parcelles privées en contact avec l'espace agricole ;

Cette disposition sera intégrée dans le règlement écrit en imposant des haies en limite avec la zone A et en interdisant l'implantation des constructions en limite séparative postérieure.

- à ce que l'article 49 concernant les règles d'emprise au sol des annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zone A fixe l'emprise au sol maximale desdites constructions à 200 m². La hauteur maximale des annexes doit être fixée à 4.00 m au faîtage et non à la sablière.

Le règlement sera complété comme suit :

- La surface de plancher totale maximale (existant + extension) ainsi que l'emprise maximale au sol totale des constructions existantes (extension comprise) ne devront pas dépasser 200 m² maximum ;
- La hauteur maximale des annexes et des extensions des constructions existantes sera réglementée à l'existant ou au niveau refuge en zone inondable ;
- La surface maximale de plancher totale des annexes, ainsi que l'emprise au sol totale des annexes ne doivent pas dépasser 50 m² , exception faite des piscines.

Conseil départemental :

Le Conseil Départemental de la Haute-Garonne, par courrier du 16/12/19, informe qu'en cas d'accès des OAP de Catalan et Lescouboué à une RD, la commune devra faire une proposition d'aménagement préalable pour validation du Secteur Routier de Muret.

Le secteur routier sera consulté et associé en amont des projets.

DDT31

La DDT, par courrier du 24/12/19 a indiqué :

- *qu'il serait plus cohérent de nommer le nouveau sous-secteur ULa1 au lieu de Ulc, dédié aux activité du site « TEPACAP » vu qu'il est entièrement inclus dans le secteur Ula ;*

Le nom de la zone pourra être modifié,

- *des corrections de détail doivent être apportées concernant la rédaction des modifications de l'article UA6 ;*

le règlement sera modifié

- *concernant la modification des servitudes établies en matière de production de logements locatifs la nouvelle règle permet de fixer un minimum de 30 % de*

logements sociaux uniquement dans les deux secteurs 1AUa. Il n'y a donc plus aucun minimum fixé pour les logements sociaux à créer sur les espaces identifiés comme secteur à programme de logements et notamment sur le secteur 1AUa de la Prade. Ce choix ne va pas favoriser l'inflexion de la situation en matière de logements sociaux puisqu'il y aura une perte de 13 logements. Il y a là un risque de remise en cause général de l'équilibre du PLU, des objectifs du ScoT et du PLH approuvé le 23/09/2019.

- *La DDT émet sur ce point un avis défavorable car la commune ne justifie pas ses choix et sa stratégie en matière de production de logements sociaux alors qu'elle a accumulé un important retard vis-à-vis des prescriptions du ScoT et du PLH.*

La commune a accueilli 124 logements sociaux (LLS) depuis 2010 :

- au regard de la P 54 du SCOT, la commune doit tendre vers une production de 140 logements sociaux entre 2010 et 2030, 124 ont été réalisés, une trentaine de LLS sont attendus dans les OAP de Lescouboué et Catalan : l'objectif du SCOT sera donc atteint.
- le PLH formule un objectif entre 43 et 51 LLS entre 2019 et 2024, depuis 2019 la commune a produit 14 LLS, une trentaine de LLS sont attendus dans les OAP de Lescouboué et Catalan : l'objectif du PLH sera donc atteint
- *Émettre un avis favorable sur la suppression du pastillage Ah à condition d'apporter quelques modifications au règlement ;*

La suppression du pastillage Ah sera complété comme suit dans le règlement :

- La surface de plancher totale maximale (existant + extension) ainsi que l'emprise maximale au sol totale des constructions existantes (extension comprise) ne devront pas dépasser 200 m² maximum ;
- La hauteur maximale des annexes et des extensions des constructions existantes sera réglementée à l'existant ou au niveau refuge en zone inondable ;
- La surface maximale de plancher totale des annexes, ainsi que l'emprise au sol totale des annexes ne doivent pas dépasser 50 m², exception faite des piscine.

CDPENAF

La commission départementale de prévention des espaces naturels, agricoles et forestiers a émis son avis sur ce dossier lors de sa séance du 6 février 2020. Cet avis, favorable aux projets émet toutefois deux remarques :

- *Pour les extensions des constructions existantes :*
  - *Réglementer l'emprise maximale au sol à 200 m^2,*
  - *Réglementer la hauteur à l'existant ou au niveau refuge en zone inondable.*
- *Pour les annexes :*

- *Préciser que la surface maximale et l'emprise maximale au sol à 50 m^2 doivent être totales.*

La commune tient compte de ces remarques et modifiera le règlement conformément à la réponse déjà fournie ci-dessus à la DDT 31.

Le commissaire enquêteur a souhaité savoir ce qu'il en est des raccordements aux réseaux (électricité, pluvial, eau potable, assainissement, voirie) des secteurs du Catalans et de Lescouboué

Les réseaux de fluides sont existants sur le chemin du Catalan et de Lescouboué. De même pour ce qui concerne les réseaux assainissement et eau potable qui sont en capacité de desservir les lotissements à venir. La réfection de la voirie est envisagée par la Communauté de communes Cœur de Garonne à l'issue des travaux d'aménagement.

Le commissaire enquêteur prend acte de ces réponses.

4.6 Observations du public

Comme indiqué plus haut (§ 3.1.2), 6 observations au total ont été déposées par le public pour lesquelles j'ai demandé au Maire de donner son avis dans mon PV de synthèse. Ses réponses sont reprises ci-dessous en italique avec mes commentaires (CE) :

Observation de Mme CLAMENS Jeanne :

Propriétaire d'un immeuble à vocation commerciale, demande à ce qu'en cas de vacance du local sur une durée supérieure à 1 an, le propriétaire du local soit exonéré de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères afférentes à ce local.

Cette demande n'entre pas dans le cadre des objectifs poursuivis dans la modification du PLU. Néanmoins la commune précise que la réponse à ce questionnement relève de la compétence de la Communauté de communes Cœur de Garonne, en sa qualité de gestionnaire de la compétence « collecte des ordures ménagères » auprès de laquelle la commune va relayer la demande.

Observation de Mme MARCHAND Gisèle :

S'interroge sur les conditions de raccordement au réseau pluvial des nouvelles habitations prévues dans la zone des « Catalans » sachant que des débordements sur la D85A surviennent actuellement lors de fortes pluies.
De plus elle souhaite connaître les dispositions envisagées pour sécuriser la circulation piétonne le long de ce CD qui présente déjà, avant l'arrivée de nouvelles familles des problèmes de sécurité pour les déplacements des piétons.

Le bassin versant du terrain à aménager est dirigé vers le chemin du Catalan sur lequel le réseau pluvial sera donc traité. Les débordements actuels sur la RD85A sont dus à l'obstruction d'un fossé mère en domaine privé, la problématique se situant hors agglomération ce dossier est suivi par le secteur routier départemental en coordination avec la commune et la Communauté de communes Cœur de Garonne.

S'agissant de la sécurisation de la circulation piétonne, la commune est à l'étude de cheminements doux tant sur le chemin des Catalans avec la Communauté de communes Cœur de Garonne, que sur la RD avec le secteur routier départemental

Les autres observations ne relèvent pas de la modification envisagée par le dossier soumis à l'enquête, mais pourront être étudiées ultérieurement.

Le commissaire enquêteur prend acte de ces réponses.

Le présent rapport, ses conclusions et ses annexes seront consultables pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête (18/02/2020) à la mairie de RIEUMES.

Ces documents seront également consultables sur le site de la mairie pendant la même période.

Le commissaire enquêteur propose que son rapport et ses conclusions ne fassent pas l'objet de publications séparées.

Fait à Colomiers, le 09 mars 2020

Le commissaire enquêteur

Francis DEGUISNE

Département de la Haute-Garonne

COMMUNE DE RIEUMES

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA 1ère MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

réalisée du 15 janvier au 18 février 2020

DEUXIÈME PARTIE

CONCLUSIONS MOTIVÉES

Dossier d'enquête publique N° E19000238/31

Commissaire enquêteur : Francis DEGUISNE

1 RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE

Il s'agit de l'enquête publique relative à la 1ère modification du plan local d'urbanisme de la commune de RIEUMES. La commune de RIEUMES est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par son conseil municipal le 21 octobre 2013

La modification n° 1 du PLU de RIEUMES a pour objet :

- Permettre le développement des activités de loisirs du site « Tepacap », en particulier en revoyant certaines règles écrites de la zone Ula ;
- Réinterroger les règles d'implantation des bâtiments vis-à-vis des limites parcellaires (articles 6 et 7) en zones UA et UB ;
- Modifier 2 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur des zones 1AU de « Lescouboué » et du « Catalan » ;
- Etudier la faisabilité et, le cas échéant, procéder à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU de « Pérégril » incluant alors la modification de l'OAP concernée et l'établissement d'un règlement écrit approprié ;
- Modifier les servitudes établies en matière de production de logements locatifs et de logements locatifs sociaux dans le règlement des zones U et AU afin de mieux les adapter à la faisabilité économique des programmes de construction, dans le respect des dispositions inscrites au PADD et des exigences des documents de rang supérieur (Programme local de l'habitat, schéma de cohérence territoriale) ;
- Mettre en place une règle d'interdiction de changements de destination de locaux commerciaux dans le centre-bourg, sur la base d'un diagnostic spécifique permettant un repérage spatial des secteurs ou rues concernés ;
- Supprimer le pastillage Ah et modifier le règlement des zones A pour autoriser les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation ;
- Instaurer de nouvelles règles sur les zones UB, UC et 1AU permettant de redéfinir les droits à construire suite à l'abrogation par la loi ALUR des articles 5 (taille des terrains) et 14 (coefficient d'occupation des sols) ;
- Réaliser quelques évolutions complémentaires mineures telles que précisées dans les motifs ci-dessus exposés.

Les Orientations d'Aménagement et de programmations sont développées selon les modalités des articles L151-6, L151-7 et R151-6, R151-7 et R151-8 du code de l'urbanisme et comprennent, en cohérence avec le PADD, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

2 SYNTHÈSE DE L'ORGANISATION DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

- Le Président du Tribunal Administratif de Toulouse a désigné le commissaire enquêteur le 6 décembre 2019.
- Une réunion de préparation a eu lieu en mairie le 18 décembre 2019.
- L'enquête publique organisée du 15 janvier au 6 février 2020 a été prescrite par arrêté municipal en date du 19 décembre 2019.
- L'enquête publique a été prolongée d'une durée de 12 jours pour permettre au publique de prendre connaissance de l'avis de la CDPENAF qui se réunissait le 6 février 2020,
- Les annonces légales sont parues dans les délais réglementaires dans La Dépêche du Midi et la Gazette du Midi.
- Le dossier d'enquête publique a été mis en ligne sur le site de la mairie de RIEUMES.
- Un affichage réglementaire a été effectué à la mairie et en plusieurs lieux de la commune.
- Une affichette a été apposée par la mairie dans des lieux habituellement utilisés par le public.
- Le dossier a été mis à disposition du public en mairie pendant toute la durée de l'enquête.
- L'enquête publique s'est déroulée dans un très bon climat, tant avec le maire, la DGS, qu'avec le public rencontré.
- Le registre a été clôturé par mes soins à l'issue de l'enquête le 18 février à 17h.
- Mon procès-verbal de synthèse a été présenté en mairie au cours de la réunion de clôture du 18 février 2020.
- Le maire a répondu par voie électronique le 3 mars 2020

Mon rapport d'enquête et mes conclusions ont été remis en mairie, transmis à la préfecture de Haute-Garonne et au Tribunal administratif de Toulouse par voie postale avant l'issue du délai réglementaire.

3 POINTS ESSENTIELS DU DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

3.1 Synthèse des observations du public

9 visites ont donc eu lieu pendant les permanences. Il a été enregistré 2 observations écrites sur le registre, 3 courriers ont été remis au commissaire enquêteur.

Au total, il a donc été recensé 5 observations.

Sur ces 5 observations, 3 concernent des demandes de constructivité de parcelles non concernées par la modification en cours de consultation et n'entrent donc pas dans le cadre des objectifs actuellement poursuivis. Cependant la mairie indique que ces demandes pourront être renouvelées dans le cadre de la prochaine procédure de révision du PLU.

Conclusion du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur constate que les réponses apportées aux remarques pertinentes recueillies au cours de cette enquête sont satisfaisantes. Cependant, il y a lieu de veiller à la transmission de la demande de Mme Clamens auprès de la Communauté de communes Cœur de Garonne afin que cette demande puisse être étudiée par le gestionnaire compétent.

3.2 Synthèse des avis des Personnes Publiques Autorisées

Les avis des personnes publiques associées ont toutes reçues une réponse satisfaisante de la part de la commune. Des engagements de modification du projet de règlement ont été pris et répondent aux sollicitations recueillies au cours de cette consultation.

Conclusion du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur constate que tous les points évoqués lors de la consultation des PPA ont reçu une réponse. Il formulera sur ces points une réserve et une recommandation sur chacune de ces propositions afin d'assurer la modification effective du règlement du PLU.

4 SYNTHÈSE GLOBALE ET BILAN

Une synthèse générale du commissaire enquêteur vis-à-vis du projet est formulée ci-dessous.

BILAN GLOBAL

Points positifs

- Les 2 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur des zones 1AU de «Lescouboué» et du «Catalan» permettent l'augmentation d'une trentaine de logements locatif sociaux (LLS) et l'atteinte des objectifs du SCOT pour la période 2010-2030 (124 LLS plus une trentaine pour un objectif fixé à 140 logements sociaux) ;
- Suppression du pastillage Ah ;
- Permettre le développement des activités de loisirs du site « Tepacap » ;
- Encadrement plus circonscrit de la zone d'activité commerciale ;
- Instauration de nouvelles règles permettant de redéfinir les droits à construire suite à l'abrogation par la loi ALUR des articles 5 et 14 ;
- Aucune observation défavorable formelle au projet de modification du PLU de la part du public concerné.

Points négatifs

- Aucune information sur les capacités réelles de raccordement aux différents réseaux n'a été donnée dans le dossier soumis à l'enquête.

Au final, je considère que le bilan est positif,
le point négatif portant sur un aspect particulier ou limité.

5 AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PROJET SOUMIS À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Compte tenu de la volonté de la collectivité, traduite notamment dans la 1ère modification du Plan Local d'Urbanisme, de développer l'urbanisation sur un secteur limité, de permettre le développement d'activités de loisir, et considérant que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions permettant au public de s'exprimer,

J'émets un AVIS FAVORABLE à la 1ère modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune de RIEUMES avec la réserve et recommandation suivantes :

RÉSERVE :

Compléter le règlement du PLU conformément aux engagements pris dans la réponse de la Mairie en date du 3 mars 2020. Ces modifications doivent porter notamment sur la réponse apportée à la chambre d'agriculture, la DDT 31 et la CDPENAF.

RECOMMANDATION :

Porter à la connaissance de la Communauté de communes Cœur de Garonne, en sa qualité de gestionnaire de la compétence « collecte des ordures ménagères » la requête de Mme CLAMENS en lui demandant d'apporter une réponse sur le point évoqué.

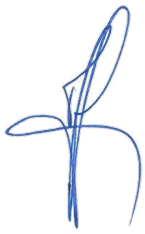
Le présent rapport, ses conclusions et ses annexes seront consultables pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête (18/02/2020) à la mairie de RIEUMES.

Ces documents seront également consultables sur le site de la mairie pendant la même période.

Le commissaire enquêteur propose que son rapport et ses conclusions ne fassent pas l'objet de publications séparées.

Fait à Colomiers, le 9 mars 2020

Le commissaire Enquêteur



Francis DEGUISNE

Département de la Haute-Garonne

COMMUNE DE RIEUMES

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA 1ère MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

réalisée du 15 janvier au 18 février 2020

TROISIÈME PARTIE

ANNEXES

ANNEXES

ANNEXE 1 : Pièces administratives

ANNEXE 2 : Observations des personnes publiques associées

ANNEXE 3 : Observations du public

ANNEXE 4 : Procès-verbal de synthèse

ANNEXE 5 : Réponse du maire au procès-verbal de synthèse

ANNEXE 1

PIÈCES ADMINISTRATIVES

- Délibération du conseil municipal du 22 décembre 2017
- Désignation du commissaire enquêteur
- Arrêté n° 2019-U-82 du 19 décembre 2019
- Avis d’enquête publique
- Arrêté n° 2020-U-3 en date du 30 janvier 2020
- Avis de prolongation d’enquête

Délibération du conseil municipal du 22 décembre 2017

COMMUNE DE RIEUMES

Département de la Haute-Garonne

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de Conseillers	
En exercice :	23
Présents :	15
Procurations :	05
Absents :	03
Votants :	20

Date de convocation :
15 décembre 2017

Date d'affichage :
29 décembre 2017

L'an deux mille dix-sept, le 22 décembre 2017 à 20h00 le Conseil Municipal de la Commune de Rieumes, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Halle aux Marchands salle du Conseil Municipal, sous la Présidence de Madame Jennifer COURTOIS-PÉRISSÉ, Maire.

Présents : MMES MM COURTOIS-PÉRISSÉ, AYÉLA, ARAGON, BALLONGUE, BERTIN, CALMETTES, CHANTRAN, LECUSSAN, MALLET, MARTIN, MAURY, MONTAUT, MONTOYA, ORAZIO, SOUM

Procurations : M. ESTOURNES à Mme MONTAUT
Mme GASTON à Mme MALLET
Mme LACAN à Mme CALMETTES
M. LEJEUNE à Mme MONTOYA
M. SOLANA à Mme MAURY

Absents: Mme LARRIEU-HOSTE Aurélie
Mme PERRI Aurélie
Mme SECHAO Kayseng

Secrétaire : M. CHANTRAN

2 7 DEC. 2017

2017-7-111 - Modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et L.153-37 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 21 octobre 2013 ayant approuvé l'actuel Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Madame le Maire présente les différents motifs pour lesquels il est nécessaire de procéder à la modification du PLU :

1. Permettre le développement des activités de loisirs du site « Tepacap :
   - Il s'agit notamment de permettre la construction, dans la zone existante ULa, d'une tour en bois de 25 mètres de hauteur qui servira de point de départ d'une tyrolienne, qui constituera une nouvelle attraction du parc de loisirs,
   - Cette installation nécessite de changer en particulier les règles de hauteur des constructions pour cette zone ULa.

2. Revoir les règles d'implantation des bâtiments vis-à-vis des voies et emprises publiques et vis-à-vis des limites parcellaires (articles 6 et 7) en zones UA et UB :
   - La Commune souhaite réinterroger ces règles d'implantation qui posent parfois quelques difficultés d'application,
   - Il est donc proposé d'analyser en détail la structure urbaine et patrimoniale actuelle et d'adapter les règles si nécessaire.

3. Modifier 2 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur des zones 1AU :
   - Sans modification de zonage, la commune souhaite apporter des changements sur ces OAP de secteurs classés en zone à urbaniser afin que le parti d'aménagement

Madame le Maire rappelle au Conseil Municipal les modalités de concertation définies par la délibération n° 2017-7-109 en date du 22 décembre 2017 :

Moyens d'information à utiliser :
- affichage de la délibération susmentionnée pendant toute la durée des études nécessaires
- article spécial dans la presse locale
- article dans le bulletin municipal pour présenter l'avancement du projet de révision allégée n° 2 du PLU
- dossier disponible en mairie

Moyens offerts au public pour s'exprimer et engager le débat :
- mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toute personne intéressée tout au long de la procédure, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture
- possibilité d'écrire à Madame le Maire

Madame le Maire indique que l'ensemble des moyens évoqués ci-dessus ont été mis en œuvre dans la cadre de la procédure de concertation durant toute la durée des études nécessaires à la mise au point du projet de révision allégée n°2 du PLU, comme en atteste le bilan de la concertation ci-annexé.

En conséquence, Madame le Maire demande à l'Assemblée de se prononcer.

Le Conseil Municipal, Ouï l'exposé de Madame le Maire et après en avoir délibéré,
DECIDE, par 16 voix POUR, 4 CONTRE (Mme MONTAUT, M. ESTOURNES, Mme MAURY, M. SOLANA),

1) **D'approuver** le bilan de la concertation tel qu'il a été présenté par Madame le Maire et annexé à la présente délibération,

2) **D'arrêter** le projet de révision allégée n° 2 du PLU, tel qu'il est annexé à la présente délibération ;

3) **De soumettre** ce projet de révision allégée n° 2 à l'examen conjoint des personnes publiques associées.

Conformément aux articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'urbanisme, la présente délibération et le projet de révision allégée n° 2 du PLU annexé à cette dernière seront transmis à Madame le Sous-Préfet ainsi qu' :

- aux Présidents du Conseil Régional et du Conseil Départemental ;
- aux Présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et de la Chambre d'Agriculture ;
- au Président du PETR du Pays du Sud Toulousain chargé du SCOT ;
- au Président de la Communauté de Communes Cœur de Garonne compétente en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH), dont la commune est membre ;
- à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers ;

corresponde mieux aux objectifs actuels de la municipalité, dans le respect des dispositions du PADD,
- Il s'agira de modifier les OAP des secteurs de « Lescouboué » et du « Catalan »

4. Envisager l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU de « Pérégril » :
   - Il va s'agir dans un premier temps de vérifier la faisabilité de cette ouverture à l'urbanisation par la réalisation d'une étude sur le potentiel urbanisable encore exploitable dans le PLU,
   - Cette étude va servir d'aide à la décision et, le cas échéant, de support à la délibération justifiant cette ouverture,
   - Si la décision d'ouvrir à l'urbanisation cette zone est prise, il conviendra de faire évoluer le parti d'aménagement retenu dans les OAP et le règlement pour cette zone, afin de mieux correspondre aux attendus actuels de la Commune.

5. Modifier les servitudes établies en matière de production de logements locatifs, dont locatifs sociaux :
   - Actuellement, en zone UA, UB et 1AU, il a été établi une règle uniforme assez contraignante de 40% de logements locatifs dont 60% de logements sociaux pour les opérations de plus de 4 lots et/ou plus de 400 m² de surface de plancher,
   - Cette règle pose d'importantes difficultés pour la faisabilité économique de la plupart des projets,
   - C'est pourquoi, tout en respectant les dispositions du PADD du PLU, du PLH du Savès et du SCOT du sud toulousain, la Commune souhaite réinterroger cette règle et mettre en place des exigences plus adaptées à la réalité locale.

6. Mettre en place une règle d'interdiction de changements de destination de locaux commerciaux dans le centre bourg :
   - Afin de préserver la structure commerciale du centre de Rieumes, qui voit certains locaux commerciaux transformés en logement, il est envisagé de définir un secteur dans lequel sera préservée la vocation commerciale de ces locaux,
   - Cela signifie qu'il conviendra d'expertiser la situation en termes de locaux commerciaux pour définir le secteur le plus approprié pour établir cette prescription (périmètre ou linéaires).

7. Supprimer le pastillage Ah et Nh et modifier le règlement des zones A et N pour autoriser les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation :
   - Afin de se conformer aux dernières dispositions du code de l'urbanisme concernant la constructibilité en zone agricole et naturelle, le règlement écrit et graphique seront modifiés par le biais de la suppression des sous-zones Ah et Nh et par la mise en place de règles permettant les extensions et annexes aux habitations dans les zones A et N.

8. Instaurer de nouvelles règles sur les zones UB, UC et 1AU permettant de redéfinir les droits à construire suite à l'abrogation par la Loi ALUR des articles 5 (taille des terrains) et 14 (coefficient d'occupation des sols) :
   - Il s'agira pour chaque type de zone, au regard de la structure urbaine existante, de compléter les règles écrites afin de donner un cadre plus précis suite à l'abrogation des articles susmentionnés. Cela pourra se traduire en particulier par l'instauration d'un coefficient d'emprise au sol (CES) ou par l'apport de compléments ou de correctifs à d'autres règles (espaces végétalisés par exemple).

9. Réaliser quelques évolutions complémentaires :
    - Effectuer un toilettage des emplacements réservés, par la suppression ou la réduction de certains d'entre eux,
    - Ponctuellement, certaines règles écrites pourront également faire l'objet de quelques ajustements au regard du retour d'expérience sur leur application.
    - De manière accessoire, la modification conduira à vérifier l'ensemble des dispositions règlementaires du PLU et, le cas échéant, à corriger ou supprimer les dispositions qui sont caduques ou désormais illégales.

Madame le Maire demande à l'Assemblée de l'autoriser à engager par arrêté une procédure de modification du PLU en vue de permettre la réalisation des objectifs suivants :

- Permettre le développement des activités de loisirs du site « Tepacap, en particulier en revoyant certaines règles écrites de la zone ULa ;

- Réinterroger les règles d'implantation des bâtiments vis-à-vis des voies et emprises publiques et vis-à-vis des limites parcellaires (articles 6 et 7) en zones UA et UB ;

- Modifier 2 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur des zones 1AU de « Lescouboué » et du « Catalan » ;

- Etudier la faisabilité et, le cas échéant, procéder à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU de « Pérégril » incluant alors la modification de l'OAP concernée et l'établissement d'un règlement écrit approprié ;

- Modifier les servitudes établies en matière de production de logements locatifs et de logements locatifs sociaux dans le règlement des zones U et AU afin de mieux les adapter à la faisabilité économique des programmes de construction, dans le respect des dispositions inscrites au PADD et des exigences des documents de rang supérieur (Programme local de l'habitat, schéma de cohérence territoriale) ;

- Mettre en place une règle d'interdiction de changements de destination de locaux commerciaux dans le centre bourg, sur la base d'un diagnostic spécifique permettant un repérage spatial des secteurs ou rues concernés ;

- Supprimer le pastillage Ah et Nh et modifier le règlement des zones A et N pour autoriser les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation ;

- Instaurer de nouvelles règles sur les zones UB, UC et 1AU permettant de redéfinir les droits à construire suite à l'abrogation par la Loi ALUR des articles 5 (taille des terrains) et 14 (coefficient d'occupation des sols) ;

- Réaliser quelques évolutions complémentaires mineures telles que précisées dans les motifs ci-dessus exposés.

21 DEC. 2017
A LA SOUS-PRÉFECTURE DE

Madame le Maire demande à l'Assemblée de se prononcer.

Le Conseil Municipal, Ouï l'exposé de Madame le Maire et après en avoir délibéré,
DECIDE, par 16 voix POUR, 4 CONTRE (Mme MAURY, M SOLANA, Mme MONTAUT, Mr ESTOURNES)

- **d'autoriser** Madame le Maire à engager par arrêté une procédure de modification n° 1 du PLU en vue de permettre la réalisation des objectifs susmentionnés,

- **d'autoriser** Madame le Maire à déposer une demande de subvention au titre du concours particulier au sein de la Dotation Générale de Décentralisation (DGD) pour l'élaboration et la révision des documents d'urbanisme,

- **d'autoriser** Madame le Maire à déposer une demande de subvention auprès de la Communauté de Communes Cœur de Garonne pour l'élaboration et la révision des documents d'urbanisme.

La présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et sera transmise à Monsieur le Préfet.

Fait et délibéré en Mairie, les jour, mois et an que dessus.
Au registre sont les signatures. Pour copie conforme

Le Maire
Jennifer COURTOIS-PÉRISSÉ

Désignation du commissaire enquêteur

DECISION DU
06/12/2019

N° E19000238 /31

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 04/12/2019, la lettre par laquelle M. le Maire de la Commune de Rieumes demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

la modification n° 1 et la révision allégée n° 2 du plan local d'urbanisme de la commune de Rieumes ;

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

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2019 ;

Vu l'arrêté de délégation du 1er septembre 2019 de la présidente du tribunal administratif de Toulouse ;

DECIDE

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

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

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la Commune de Rieumes et à Monsieur Francis DEGUISNE.

Fait à Toulouse, le 06/12/2019

Le magistrat délégué

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

Florence NEGRE - Le Greffier

Arrêté n° 2019-U-82 du 19 décembre 2019

COMMUNE DE RIEUMES
Département de la Haute-Garonne

ARRETE N° 2019-U-82
PRESCRIVANT UNE ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 ET DE REVISION ALLEGEE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

***Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-41/L.153-19 et R.153-8 ;*

***Vu** le Code de l'Environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants, et R.123-9 ;*

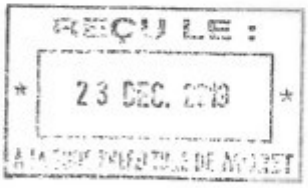
***Vu** l'arrêté du Maire n° 2017-129 en date du 28 décembre 2017 ayant prescrit la modification n° 1 du PLU ;*

***Vu** la délibération n° 2017-7-109 du Conseil municipal en date du 22 décembre 2017 ayant prescrit la révision « allégée »n° 2 du Plan Local d'Urbanisme,*

***Vu** la délibération n° 2019-7-52 du Conseil municipal en date du 25 novembre 2019 ayant arrêté le projet de révision « allégée » n° 2 du PLU et tiré le bilan de la concertation ;*

***Vu** l'ordonnance N° E19000238/31 en date du 6 décembre 2019 de M. le Président du tribunal administratif de TOULOUSE désignant Monsieur DEGUISNE Francis en qualité de commissaire enquêteur ;*

***Vu** les pièces du dossier soumis à enquête publique.*



Le Maire de Rieumes

Arrête :

Article 1er. Il sera procédé à une enquête publique unique sur le projet de modification n° 1 et de révision « allégée »n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Rieumes.

Concernant la modification n° 1 du Plan Local d'Urbanisme, les principales caractéristiques de ce projet sont :

- ✓ Permettre le développement des activités de loisirs du site « Tepacap, en particulier en revoyant certaines règles écrites de la zone ULa ;
- ✓ Réinterroger les règles d'implantation des bâtiments vis-à-vis des voies et emprises publiques et vis-à-vis des limites parcellaires (articles 6 et 7) en zones UA et UB ;

- ✓ Modifier 2 orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur des zones 1AU de « Lescouboué » et du « Catalan » ;

- ✓ Modifier les servitudes établies en matière de production de logements locatifs et de logements locatifs sociaux dans le règlement des zones U et AU afin de mieux les adapter à la faisabilité économique des programmes de construction, dans le respect des dispositions inscrites au PADD et des exigences des documents de rang supérieur (Programme local de l'habitat, schéma de cohérence territoriale) ;

- ✓ Mettre en place une règle d'interdiction de changements de destination de locaux commerciaux dans le centre bourg, sur la base d'un diagnostic spécifique permettant un repérage spatial des secteurs ou rues concernés ;

- ✓ Supprimer le pastillage Ah et Nh et modifier le règlement des zones A et N pour autoriser les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation ;

- ✓ Instaurer de nouvelles règles sur les zones UB, UC et 1AU permettant de redéfinir les droits à construire suite à l'abrogation par la Loi ALUR des articles 5 (taille des terrains) et 14 (coefficient d'occupation des sols) ;

- ✓ Réaliser quelques évolutions complémentaires mineures telles que précisées dans les motifs ci-dessus exposés.

Concernant la révision allégée n° 2 du Plan Local d'Urbanisme, les principales caractéristiques de ce projet sont :

- ✓ Le centre de vacances dénommé « le ranch occitan », installé de longue date sur le territoire communal et classé au PLU en zone agricole, projette un développement mesuré de ses bâtiments.
  En l'état actuel du règlement du PLU, ces constructions neuves ne sont pas envisageables et il convient donc de créer spécifiquement et exceptionnellement pour cet équipement collectif un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) qui permettra la réalisation du programme d'extension des locaux.

Article 2. La durée prévue de l'enquête publique est de 23 jours du 15 janvier 2020 à 8h30 au 6 février 2020 à 17h00.

Article 3. Un avis sera publié par voie d'affiches, quinze jours au moins avant le début de l'enquête publique et pendant toute la durée de celle-ci, en mairie et sur les lieux suivants : Allées de la Libération, Place du Foirail, Place de la Poste, quartiers du Catalan et de Lescouboué, écoles municipales, site de Tepacap, site du Ranch occitan.

Article 4. A l'issue de l'enquête publique, le Conseil municipal délibérera pour approuver la modification n° 1 et la révision allégée n° 2 du PLU ;

Article 5. Monsieur DEGUISNE Francis, Ingénieur divisionnaire de l'industrie des mines retraité a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par M. le Président du tribunal administratif ;

Article 6. Les dossiers de modification n° 1 et de révision allégée n° 2 du PLU et les pièces qui les accompagnent, comprenant les informations environnementales, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale ainsi que les avis des personnes publiques associées et consultées, seront disponibles :
- sur le site internet suivant https://www.ville-rieumes.fr/enquete-publique/
- en format papier à la mairie de Rieumes aux jours et heures habituels d'ouverture du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h et le samedi de 10h à 12h ;

Le dossier d'enquête sera également mis gratuitement à disposition du public sur un poste informatique à la mairie de Rieumes aux jours et heures habituels d'ouverture du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h et le samedi de 10h à 12h ;

Article 7. Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra émettre ses observations et propositions :
- sur le registre d'enquête disponible en mairie ;
- par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : M. Le Commissaire enquêteur Mairie de Rieumes 1 Place d'Armes 31370 RIEUMES
- par courrier électronique à l'adresse suivante : enquetepubliqueplu@ville-rieumes.fr

Les observations et propositions du public seront accessibles sur le site suivant https://www.ville-rieumes.fr/enquete-publique/

Article 8. Le commissaire-enquêteur recevra à la mairie de Rieumes aux jours et heures suivants :

- le mercredi 15 janvier 2020 de 8h30 à 12h00
- le jeudi 23 janvier 2020 de 8h30 à 12h00
- le samedi 1er février 2020 de 8h30 à 12h00
- le jeudi 6 février 2020 de 14h00 à 17h00

Article 9. Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci ;

Article 10. A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 2, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au maire de la commune de Rieumes le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées ;

Article 11. Le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public :
- sur le site internet suivant https://www.ville-rieumes.fr/enquete-publique/

- sur support papier, à la mairie où s'est déroulée l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture.
Cette mise à disposition durera pendant une année à compter de la date de clôture de l'enquête publique par le commissaire enquêteur;

Article 12. Dans un délai de deux mois après la clôture de l'enquête publique, le Maire pourra organiser une réunion publique pour répondre aux éventuelles réserves, recommandations ou conclusions défavorables du commissaire enquêteur.

Article 13. Toute information sur le projet pourra être obtenue auprès de Madame le Maire aux coordonnées suivantes : Mairie de Rieumes 1 Place d'Armes 31 370 RIEUMES – 05.61.91.88.19 (service urbanisme)

Fait à Rieumes, le 19 décembre 2019

Le Maire
Jennifer COURTOIS-PÉRISSÉ

Avis d’enquête publique

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Modification n°1 et Révision Allégée N°2 d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Commune de RIEUMES

Par arrêté n° 2019 U-82 en date du 19 décembre 2019, Madame le Maire de la Commune de RIEUMES a ordonné l'ouverture d'une enquête publique unique sur le projet de modification n°1 et de Révision Allégée n°2 du PLU.

A cet effet,

Monsieur Francis DEGUISNE, exerçant la profession d'ingénieur divisionnaire de l'industrie des mines retraité, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par M. le Président du Tribunal Administratif ;
L'enquête se déroulera à la Mairie de RIEUMES du mercredi 15 janvier 2020 à 8 heures 30 au jeudi 6 février 2020 à 17 heures, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de Rieumes le :
- 15/01/2020 de 8h30 à 12h00
- 23/01/2020 de 8h30 à 12h00
- 01/02/2020 de 8h30 à 12h00
- 06/02/2020 de 14h00 à 17h00

Le public pourra prendre connaissance des dossiers soumis à enquête publique, comprenant les informations environnementales, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale ainsi que les avis des personnes publiques associées et consultées :
- sur le site internet : https://www.ville-rieumes.fr/enquete-publique
- en format papier et sur un poste informatique mis gratuitement à la disposition du public, sur le lieu de l'enquête, aux jours et heures habituelles d'ouverture.
Les personnes intéressées par les dossiers d'enquête pourront en obtenir communication à leur demande et à leurs frais.

Pendant le délai de l'enquête, le public pourra transmettre ses observations et propositions :
- sur le registre d'enquête disponible en mairie ;
- par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse : Mairie de Rieumes 1, Place d'Armes 31370 Rieumes;
- par courrier électronique à l'adresse suivante : enquetepubliqueplu@ville-rieumes.fr;

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur, transmis à Madame le Maire, seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête :
- à la mairie de Rieumes ;
- sur le site internet https://www.ville-rieumes.fr/enquete-publique

A l'issue de l'enquête publique, la modification n°1 et la révision allégée n°2 du PLU seront approuvées par délibération du Conseil municipal.

Madame le Maire,
Jennifer COURTOIS-PÉRISSÉ

Arrêté n° 2020-U-3 en date du 30 janvier 2020

COMMUNE DE RIEUMES
Département de la Haute-Garonne

REÇU LE :
31 JAN. 2020
LA SOUS-PRÉFECTURE DE MURET

ARRETE N° 2020-U-3
PRESCRIVANT UNE PROLONGATION DE L'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION N°1 ET DE REVISION ALLEGEE N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

***Vu** le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-41/L.153-19 et R.153-8 ;*

***Vu** le Code de l'Environnement et notamment ses articles L123-1 et suivants, et R.123-9 ;*

***Vu** l'arrêté du Maire n° 2017-129 en date du 28 décembre 2017 ayant prescrit la modification n° 1 du PLU ;*

***Vu** la délibération n° 2017-7-109 du Conseil municipal en date du 22 décembre 2017 ayant prescrit la révision « allégée » n° 2 du Plan Local d'Urbanisme,*

***Vu** la délibération n° 2019-7-52 du Conseil municipal en date du 25 novembre 2019 ayant arrêté le projet de révision « allégée » n° 2 du PLU et tiré le bilan de la concertation ;*

***Vu** l'ordonnance N° E19000238/31 en date du 6 décembre 2019 de M. le Président du tribunal administratif de TOULOUSE désignant Monsieur DEGUISNE Francis en qualité de commissaire enquêteur ;*

Vu *l'arrêté municipal n° 2019-U-82 en date du 19 décembre 2019 prescrivant une enquête publique unique sur le projet de modification n° 1 et de révision « allégée » n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Rieumes du 15 janvier 2020 à 8h30 au 6 février 2020 à 17h00 ;*

***Vu** la décision motivée de prolongation de l'enquête publique pour une durée de douze jours, notifiée par Monsieur le Commissaire enquêteur le 30 janvier 2020, au visa de l'article L.123-9 du Code de l'environnement ;*

***Considérant** que la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) examinera les dossiers afférents aux deux procédures susmentionnées dans sa séance du 6 février 2020, soit le jour prévu pour la clôture de l'enquête publique initiale ;*

***Considérant** que l'avis rendu par la CDPENAF doit être versé au dossier d'enquête publique durant le déroulement de l'enquête publique ;*

***Considérant** que la prolongation de l'enquête publique permettra une meilleure information et participation du public ;*

Dc ***Vu** les pièces du dossier soumis à enquête publique.*

Le Maire de Rieumes

Arrête :

Article 1er. L'enquête publique unique sur le projet de modification n° 1 et de révision « allégée » n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Rieumes qui devait se dérouler du 15 janvier 2020 à 8h30 au 6 février 2020 à 17h00 est prolongée pour **une durée de 12 jours soit jusqu'au mardi 18 février 2020 à 17 heures.**

Article 2. Les dispositions de l'arrêté municipal n° 2019-U-82 en date du 19 décembre 2019 demeurent applicables à l'exception de celles modifiées par le présent arrêté.

Article 3. En complément des permanences mentionnées à l'article 8 de l'arrêté municipal n° 2019-U-82 en date du 19 décembre 2019, le Commissaire enquêteur assurera une permanence supplémentaire à la mairie de Rieumes aux jour et heures suivants :

- **Le mardi 18 février 2020 de 14h00 à 17h00**

Article 4. Un avis de prolongation de l'enquête publique sera publié par voie d'affiches en mairie et sur les lieux suivants pendant toute la durée de l'enquête publique : Allées de la Libération, Place du Foirail, Place de la Poste, quartiers du Catalan et de Lescouboué, écoles municipales, site de Tepacap, site du Ranch occitan.
L'avis de prolongation de l'enquête publique fera aussi l'objet d'une parution dans deux journaux d'annonces légales et sur le site internet de la commune.

Article 5. La décision de prolongation de l'enquête publique sera portée à la connaissance du public au plus tard à la date prévue initialement pour la fin de l'enquête, dans les conditions prévues au I de l'article L.123-10 du Code de l'environnement.

Article 6. Les dossiers de modification n° 1 et de révision allégée n° 2 du PLU et les pièces qui les accompagnent, comprenant les informations environnementales, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale ainsi que les avis des personnes publiques associées et consultées, seront disponibles :
- sur le site internet suivant https://www.ville-rieumes.fr/enquete-publique/
- en format papier à la mairie de Rieumes aux jours et heures habituels d'ouverture du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h et le samedi de 10h à 12h ;

Le dossier d'enquête sera également mis gratuitement à disposition du public sur un poste informatique à la mairie de Rieumes aux jours et heures habituels d'ouverture du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h et le samedi de 10h à 12h ;

Article 7. Pendant la durée de l'enquête publique, le public pourra émettre ses observations et propositions :
- sur le registre d'enquête disponible en mairie ;
- par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : M. Le Commissaire enquêteur Mairie de Rieumes 1 Place d'Armes 31370 RIEUMES
- par courrier électronique à l'adresse suivante : enquetepubliqueplu@ville-rieumes.fr

Les observations et propositions du public seront accessibles sur le site suivant https://www.ville-rieumes.fr/enquete-publique/

Article 8. Le dossier d'enquête publique est communicable à toute personne sur sa demande et à ses frais, avant l'ouverture de l'enquête publique ou pendant celle-ci ;

Article 9. A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1er, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai de 30 jours pour transmettre au maire de la commune de Rieumes le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées ;

Article 10. Le rapport et les conclusions motivées du commissaire-enquêteur seront tenus à la disposition du public :
- sur le site internet suivant https://www.ville-rieumes.fr/enquete-publique/

- sur support papier, à la mairie où s'est déroulée l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture.
Cette mise à disposition durera pendant une année à compter de la date de clôture de l'enquête publique par le commissaire enquêteur ;

Article 11. Dans un délai de deux mois après la clôture de l'enquête publique, le Maire pourra organiser une réunion publique pour répondre aux éventuelles réserves, recommandations ou conclusions défavorables du commissaire enquêteur.

Article 12. Toute information sur le projet pourra être obtenue auprès de Madame le Maire aux coordonnées suivantes : Mairie de Rieumes 1 Place d'Armes 31 370 RIEUMES – 05.61.91.88.19 (service urbanisme)

Fait à Rieumes, le 30 janvier 2020

Le Maire
Jennifer COURTOIS-PÉRISSÉ

Avis de prolongation d'enquête

AVIS DE PROLONGATION D'ENQUETE PUBLIQUE

Modification n°1 et Révision Allégée n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Commune de RIEUMES

Sur décision motivée du Commissaire enquêteur, Madame le Maire de la commune de Rieumes fait connaître que conformément à l'arrêté n° 2020-U-3 en date du 30 janvier 2020 il sera procédé à une prolongation de l'enquête publique unique sur le projet de modification n°1 et de Révision Allégée n°2 du PLU.
Cette prolongation vise à permettre de verser au dossier d'enquête publique l'avis qui sera rendu par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) dans sa séance du 6 février 2020.

L'enquête publique prévue du 15 janvier 2020 à 8h30 au 6 février 2020 à 17h00
est prolongée pour une durée de 12 jours soit jusqu'au mardi 18 février 2020 à 17 heures
et se déroulera à la mairie de Rieumes (31370) aux jours et heures habituels d'ouverture

Monsieur Francis DEGUISNE, exerçant la profession d'ingénieur divisionnaire de l'industrie des mines retraité, a été désigné en qualité de commissaire-enquêteur par M. le Président du Tribunal Administratif ;
En complément des permanences mentionnées à l'article 8 de l'arrêté municipal n° 2019-U-82 en date du 19 décembre 2019, le Commissaire enquêteur assurera **une permanence supplémentaire** à la mairie de Rieumes aux jour et heures suivants :

- **Le mardi 18 février 2020 de 14h00 à 17h00**

Le public pourra prendre connaissance des dossiers soumis à enquête publique, comprenant les informations environnementales, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale ainsi que les avis des personnes publiques associées et consultées :
- sur le site internet : https://www.ville-rieumes.fr/enquete-publique
- en format papier et sur un poste informatique mis gratuitement à la disposition du public, sur le lieu de l'enquête, aux jours et heures habituels d'ouverture soit du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h et le samedi de 10h à 12h ;

Les personnes intéressées par les dossiers d'enquête pourront en obtenir communication à leur demande et à leurs frais.
Pendant le délai de l'enquête, le public pourra transmettre ses observations et propositions :
- sur le registre d'enquête disponible en mairie ;
- par courrier adressé au commissaire enquêteur à l'adresse : Mairie de Rieumes 1, Place d'Armes 31370 Rieumes;
- par courrier électronique à l'adresse suivante : enquetepubliqueplu@ville-rieumes.fr;

Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur, transmis à Madame le Maire, seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête :
- à la mairie de Rieumes ;
- sur le site internet https://www.ville-rieumes.fr/enquete-publique

A l'issue de l'enquête publique, la modification n°1 et la révision allégée n°2 du PLU seront approuvées par délibération du Conseil municipal.

Madame le Maire,
Jennifer COURTOIS-PÉRISSÉ

ANNEXE 2

Observations des personnes publiques associées

- Avis de la communauté de commune Cœur de Garonne
- Avis Chambre Agriculture
- Avis conseil départemental 31
- Avis DDT
- Avis PETR Pays Sud Toulousain
- Avis SDIS
- Avis secteur routier Muret
- MRAE
- Avis de la CDPENAF

Avis de la communauté de commune Cœur de Garonne

SCoT Pays Sud Toulousain

MAIRIE DE RIEUMES - 31
COURRIER ARRIVÉ
16 DEC. 2019
N°.....003429...

Madame le Maire
Mairie de Rieumes
1 place d'armes
31370 RIEUMES

N/Réf. : BL/19/11/2404
Dossier suivi par : Baptiste LAURENT
scot@payssudtoulousain.fr
05.61.97.74.17.

Carbonne, le 11 décembre 2019

Objet : Avis au titre du SCoT.

Madame le Maire,

Le plan local d'urbanisme de la commune de Rieumes a été approuvé le 21 octobre 2013. Il est considéré comme *« SCoT compatible »*. Une première révision allégée a été approuvée le 11 septembre 2018. D'autres procédures d'évolution sont en cours. La commune souhaite poursuivre son développement. Cependant la rédaction du PLU ne permet pas à ces projets d'aboutir. De plus, certaines règles ne sont pas adaptées à l'usage et d'autres ont été supprimées par l'évolution de la législation. Ainsi la 1ère modification du PLU a été prescrite le 22 décembre 2017 pour répondre aux besoins de la commune et de la règlementation.

Pour répondre à ses besoins, la commune veut permettre à un parc de loisirs de construire une tour de 20 mètres de hauteur pour développer l'activité. La commune souhaite aussi retravailler les orientations d'aménagement et de programmation *« Lescouboué »* et *« Catalan »* afin d'avoir des formes urbaines plus cohérentes avec le tissu urbain existant. La densité dans le deuxième secteur sera diminuée. Les prescriptions sur la construction de logements locatifs et sociaux sont redistribuées et le périmètre d'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est réduit. Des articles du règlement du PLU sont retouchés afin de permettre l'urbanisation de certaines parcelles du centre-ville et de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Pour répondre à l'évolution de la législation, le pastillage, la surface minimum constructible et le coefficient d'occupation des sols sont supprimés.

PAYS SUD TOULOUSAIN
34 avenue de Toulouse
31390 CARBONNE

SCoT Pays Sud Toulousain

Lors de l'approbation du PLU de Rieumes, la loi ALUR n'était pas approuvée. Le potentiel de division et de densification prévu dans le PLU en vigueur est donc sous-estimé. Au vu du nombre de logements construits depuis 2010, du potentiel de densification et de division (avec la loi ALUR) et du nombre de logements dans les zones AU, l'étiquette de logements attribuée par le SCoT pourrait être dépassée. Le SCoT ne s'oppose donc pas à ce projet d'autant plus que le PLU est considéré comme compatible avec le SCoT en vigueur mais recommande à la commune de lancer une révision générale de son PLU. La redistribution des prescriptions sur le logement locatif-social semble être plus adaptée à la demande mais les objectifs du SCoT en la matière ne seront sans doute pas atteints.

La densité est diminuée dans le secteur « *Catalan* ». Néanmoins la densité totale des zones 1AU et 2AU reste compatible avec les objectifs du SCoT. Des alignements d'arbres et des espaces verts seront conservés ou créés dans les zones à urbaniser. Les formes urbaines retravaillées dans les deux OAP en tenant compte de l'existant ainsi que la reventilation des emprises au sol et la diminution des distances d'implantation des constructions par rapport aux limites, participent à conserver des formes urbaines cohérentes et plus compactes mais aussi à mettre en valeur le paysage communal. L'impact sur la trame verte et bleue est minime et ne remet pas en cause les différents éléments protégés.

En conclusion, le Pays Sud Toulousain, porteur du SCoT Sud Toulousain, émet un **avis favorable assorti d'une recommandation** au projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Rieumes

Recommandation : Le SCoT recommande à la commune de Rieumes d'engager une révision générale de son plan local d'urbanisme pour prendre en compte les conséquences de la législation sur l'aménagement du territoire et d'être compatible avec les objectifs du SCoT en matière de logements.

Gérard ROUJAS
Président

PETR PAYS SUD TOULOUSAIN
34, avenue de Toulouse
31390 CARBONNE
Tél. : 05 61 97 30 34
www.payssudtoulousain.fr

PAYS SUD TOULOUSAIN
34 avenue de Toulouse
31390 CARBONNE

Avis Chambre Agriculture

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

MAIRIE DE RIEUMES - 31
COURRIER ARRIVÉ
10 DEC. 2019
N° 003365

MADAME COUTOIS-PERISSE JENNIFER
MAIRE DE RIEUMES
1, PLACE D'ARMES

31370 RIEUMES

Toulouse, le 25 novembre 2019

Réf : SB.JB.SD.2019_354
Pôle Territoire / service urbanisme
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES
Tél. : **05 61 10 42 69**

Siège social
32 rue de Lisieux
CS 90105
31026 **Toulouse** Cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

Antennes
Château de Capdeville
140 allée du château
31620 **Fronton**
Tél. : 05.61.82.13.28
Fax : 05.61.82.51.88

1 av. Flandres Dunkerque
31460 **Caraman**
Tél. : 05.61.27.83.37
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Eaunes
31605 **Muret** Cedex
Tél. : 05.34.46.08.50
Fax : 05.61.51.34.69

6 Espace Pégot
31800 **St-Gaudens**
Tél. : 05.61.94.81.60
Fax : 05.61.94.81.65

Objet : Avis sur le projet de 1ère Modification du Plan Local d'Urbanisme

Madame le Maire,

Par courrier en date du 7 novembre 2019, vous nous avez adressé, pour avis, le projet de première modification du PLU.

Vous trouverez ci-après nos observations et avis sur ce projet.

La modification prévoit :

- Le développement des activités de loisirs du site « Tépacap »,
- L'évolution des règles d'implantation des bâtiments en zones UA et 1AU,
- La modification de 2 OAP,
- La modification des servitudes de production de logements locatifs,
- L'évolution des règles d'interdiction de changement de destination de locaux commerciaux en centre bourg,
- La suppression du pastillage Ah en zone agricole,
- L'intégration des nouvelles dispositions suite à la Loi ALUR,
- Des évolutions complémentaires.

La modification des OAP vise à intégrer une mixité des formes urbaines et rééquilibrage des aménagements.
Sur le secteur de « Lescouboué » les évolutions prévues nous semblent cohérentes, le nombre de logements prévu et la densité sont identiques.
Sur le secteur de « Catalan » les évolutions apportées ont pour effet de réduire le nombre de logements prévu et par conséquent la densité. Ce secteur se trouve à proximité du centre bourg et des équipements publics une réduction de la densité aura pour effet, à terme, de consommer des surfaces supplémentaires. En conséquence, la réduction de la densité ne favorise pas une gestion économe de l'espace.
Nous demandons que la réorganisation de l'OAP de « Catalan » prévoit un nombre de logements identique à celui qui est inscrit dans l'OAP d'origine.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 18310004900026
APE 9411 Z
hautegaronne.chambre-agriculture.fr

.../...

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

Par ailleurs **sur l'ensemble des OAP nous demandons que soient intégrées,** dans les périmètres des opérations, **des prescriptions de création d'espaces tampons végétalisés sur les limites des parcelles privées en contact avec l'espace agricole** afin de créer une limite physique entre les espaces bâtis et l'espace agricole et de limiter des risques de conflits de voisinage entre les riverains et l'activité agricole. De même, les cheminements doux prévus dans les OAP devront être positionnés à distances des espaces agricoles.

Concernant les modifications sur le **règlement de la zone agricole** :
Afin d'**être conforme à la note de cadrage de la CDPENAF** concernant les règles d'extensions et des annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zone A, l'article A9 qui concerne les règles d'emprise au sol doit être complété pour fixer l'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation existantes à 200 m².
La hauteur maximale des annexes doit être fixée à 4 m au faitage et non à la sablière.

Nous n'avons pas d'observation sur les autres points objets de la modification.

En conséquence **nous ne sommes pas favorables** au projet de première modification du PLU, nous demandons que les observations ci-dessus soient intégrées au projet de modification.

Nous vous prions de croire, Madame le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Serge BOUSCATEL,
Président

CHAMBRE D'AGRICULTURE HAUTE-GARONNE
32 rue de Lisieux – CS 90105 - 31026 TOULOUSE cedex 3 – TEL : 05 61 10 42 50 FAX : 05 61 23 45 98

Avis conseil départemental 31

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité

CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE LA HAUTE-GARONNE

CONSEIL DÉPARTEMENTAL HAUTE-GARONNE.FR

DIRECTION POUR LE DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE

Toulouse le 16 décembre 2019

Madame Jennifer COURTOIS-PERISSE
Maire de RIEUMES
Mairie de Rieumes
31370 RIEUMES

MAIRIE DE RIEUMES
COURRIER ARRIVÉ
10 JAN. 2020
N° 000087

Dossier suivi par :
Catherine TEULERE
Tél : 05 34 33 46 05
Fax : 05 34 33 43 90
Réf. à rappeler :
DDET / CT / /

Madame le Maire,

J'ai l'honneur d'accuser réception de votre courrier du 7 novembre dernier, par lequel vous me transmettez le projet de modification du PLU de votre commune.

Après consultation des services, je vous informe que ce dossier n'appelle de ma part qu'une seule observation :
- la desserte routière des OAP de Catalan et Lescouboué n'est pas détaillée ; en cas d'accès à une RD, la commune devra fournir une proposition d'aménagement préalable pour validation du Secteur Routier de Muret.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Georges MÉRIC
Président du Conseil départemental

Arnaud SIMION
Pour le Président du Conseil Départemental
et par délégation,
Le Vice-Président Chargé de l'Action Sociale,
Enfance Jeunesse

COPIE :
- Mme Sandrine BAYLAC et M. Christian SANS
Conseillers Départementaux du canton de CAZERES

CONSEIL DÉPARTEMENTAL
DE LA HAUTE-GARONNE
1, boulevard de la Marquette
31090 TOULOUSE Cedex 9
tél. 05 34 33 32 31
www.haute-garonne.fr

Avis DDT

COURRIER ARRIVÉ
30 DEC. 2019
N°.....

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction départementale des territoires

Service territorial
Pôle territorial centre
Unité portage des politiques – Pays Sud Toulousain

Affaire suivie par : Prisca Bouron
Téléphone : 05 36 47 80 30
Courriel : prisca.bouron
@haute-garonne.gouv.fr

Carbonne, 24 DEC. 2019

Le directeur départemental des territoires

à

Madame le Maire
Hôtel de ville
1, place d'Armes
31370 RIEUMES

Objet : modification n°1 du plan local d'urbanisme

Madame le Maire,

Par courrier en date du 7 novembre 2019, réceptionné le 18 novembre 2019, vous m'avez transmis pour avis avant mise à l'enquête publique et ce conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme (CU), le dossier de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de votre commune.

Le projet de modification porte sur les points suivants :

1- permettre le développement des activités de loisirs du site Tepacap,
2- revoir les règles d'implantation des annexes vis-à-vis des voies, emprises publiques et limites parcellaires en zones UA et UB,
3- modifier deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les zones 1AU de Lescouboué et du Catalan,
4- modifier les servitudes établies en matière de production de logements locatifs et de logements locatifs sociaux dans le règlement des zones U et AU,
5- mettre en place une règle d'interdiction de changement de destination de locaux commerciaux dans le centre-bourg,
6- supprimer le pastillage Ah et modifier le règlement des zones A pour autoriser les annexes et extensions des habitations existantes,
7- instaurer de nouvelles règles sur les zones UB, UC et 1AU permettant de redéfinir les droits à construire suite à l'abrogation par la loi ALUR,
8- réaliser quelques évolutions complémentaires mineures.

Tout d'abord j'attire votre attention sur le fait que le dossier de modification, notamment l'extrait de zonage page 15 et le tableau des surfaces page 32 de la notice, ainsi que le règlement graphique, devront être mis à jour afin de prendre en compte la révision allégée n°1 du PLU de la commune approuvée le 11/09/2018, qui a permis la création d'un secteur UL, et l'agrandissement du secteur Nl pour le projet de la Ferme du Paradis.

Vous trouverez ci-après mes observations sur les objets de la procédure.

1- Développement des activités de loisirs du site Tepacap

Le PLU en vigueur prévoit une zone urbaine de loisirs en secteur ULa (et non UL comme indiqué page 15 de la notice explicative) dédiée aux activités du site Tepacap. Afin de faire évoluer les attractions, il est envisagé la création d'une tour en bois de 20 mètres de hauteur, ne dépassant pas la canopée, et servant de point de départ à une tyrolienne. Les dispositions actuelles du PLU ne permettant pas la réalisation de ce projet (hauteur maximale des constructions limitées à 4,5 m dans le règlement écrit), il est prévu de créer un sous-secteur ULc, de 0,03 ha, à l'intérieur du sous-secteur ULa, et destiné à accueillir la tour. Le règlement écrit du sous-secteur ULc autorisera les constructions jusqu'à une hauteur de 20 mètres.

Il serait sans doute plus cohérent de nommer le nouveau sous-secteur ULa1, au lieu de ULc, vu qu'il est entièrement inclus dans le secteur Ula.

2- Modification des règles d'implantation des annexes vis-à-vis des voies et emprises publiques et limites parcellaires en zones UA et UB

Le point concerne la modification des articles 6 et 7 des secteurs UA et UB afin de revoir les règles d'implantation des annexes par rapport aux limites des voies et emprises publiques et par rapport aux limites parcellaires. L'implantation des annexes serait ainsi autorisée à l'alignement des voies et espaces publics existants ou à créer ou avec un recul de 0,50 m minimum.

Des corrections doivent être apportées concernant la rédaction des modifications de l'article UA6 : *« Les annexes pourront être implantées... »*, ainsi que des articles UA7 et UB7 : *« Des implantations différentes pourront être autorisées :...- Pour les annexes, sans toutefois dépasser 4 m... »*.

3- Modification des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les zones 1AU de Lescouboué et du Catalan

Cette modification est justifiée par le fait de distinguer l'offre de logement en centre-bourg plus dense, privilégiant le collectif, car située à proximité des commerces, des équipements et des services, de celle en périphérie moins dense en cohérence avec le bâti existant, le niveau d'équipement et l'environnement.

L'OAP de Lescouboué, secteur 1AU, est modifiée afin de repenser la voirie et les déplacements internes et de préciser la densité par rapport aux différents types de logements attendus : collectifs, maisons de ville et lots libres. La densité moyenne de 25 logts/ha est conservée par rapport à l'OAP du PLU en vigueur. La mixité sociale du quartier est assurée par la construction d'au moins 16 logements sociaux parmi les 55 attendus (30 %).

L'OAP de Catalan, partie nord en secteur 1AU, et les deux parties sud en secteur 2AU, est modifiée pour reprendre les voiries sur la partie nord. La partie nord, en secteur 1AU, est prévue pour accueillir des lots libres, avec une densité de 15 à 20 logts/ha. Les deux parties sud, en secteur 2AU, accueilleront des maisons de ville, avec une densité de 25 à 30 logts/ha. La densité moyenne du secteur Catalan passe donc de 25 logts/ha (PLU en vigueur) à 15 logts/ha (nb : la moyenne se situerait plutôt autour de 19 logts/ha, et non 15 comme indiqué dans le dossier). La mixité sociale du quartier est assurée par la construction d'au moins 15 logements sociaux parmi les 50 attendus (30 %).

Il est à noter que la première phrase de la page 27 de la notice concernant l'OAP de Catalan : *« Le quartier accueillera environ 65 logements sur 3 ha produisant une densité de 20 logements à l'hectare »* n'est pas cohérent avec les objectifs de production traduits dans l'OAP (50 logements, densité moyenne de 15 logts/ha).

La commune de Rieumes est identifiée au SCoT comme pôle d'équilibre émergent. À ce titre, et conformément à la prescription P58, l'objectif minimum de densité moyenne de logements (hors rétention foncière, voiries et espaces verts) est de 25 à 40 logts/ha, avec la recommandation de tendre progressivement vers la fourchette haute de densité moyenne de logements à l'horizon 2030 (R24 du SCoT).

Il est indiqué, page 18 de la notice, que le projet est cohérent avec les objectifs du PADD de 20 logts/ha. Mais cet objectif n'est pas cité dans le PADD du PLU en vigueur. Par contre, les densités moyennes de l'ensemble des OAP du PLU en vigueur, zones 1AU et 2AU, sont de 25 logts/ha, et le rapport de présentation précise, page 85, que : *« Afin de répondre aux objectifs de modération de la consommation de l'espace, une densification des futurs projets urbains sur le village est mise en place (objectifs de 25 logements par hectare). ».* Cet objectif de 25 logts/ha, rappelé à plusieurs reprises dans le rapport de présentation, est compatible avec la prescription P 58 du SCoT, dans sa fourchette basse, contrairement au 20 logts/ha mentionnés dans le projet de modification.

Concernant l'OAP de Catalan, le fait de baisser la densité jusqu'à 15 logts/ha sur la partie ouverte à l'urbanisation 1AU, et de maintenir une densité de 25 logts/ha uniquement sur la partie fermée à l'urbanisation 2AU, alors que cette zone 2AU ne sera sûrement pas ouverte à l'urbanisation dans le cadre du présent PLU, ne paraît pas souhaitable, d'autant que la commune, entre 2013 et 2018, a produit 117 logements avec une consommation foncière de 6 ha (page 9 de la notice), soit 20 logts/ha, inférieurs à l'objectif bas du SCoT et à celui présenté dans le rapport de présentation du PLU actuel.

En effet la tendance observée sur la commune est de 23 logements autorisés par an en moyenne depuis 2010 (données Sitadel). Les secteurs 1AU de Lescouboué, Catalan et La Prade prévoient environ 185 logements au total (cf OAP). Si on prend une moyenne de 20 logements autorisés par an en extension, l'urbanisation de ces 3 secteurs s'étalera sur une période d'environ 9 ans, au moins jusqu'en 2028-2029, donc au-delà de la limite du PLU actuel fixée à 2025. Le PLU approuvé le 21/10/2013 sera logiquement mis en révision avant 2025, ne serait-ce que pour se mettre en compatibilité avec la révision générale du SCoT lancée en 2018. Ainsi, le secteur 2AU de l'OAP de Catalan ne sera probablement pas ouvert à l'urbanisation avant l'approbation d'un nouveau PLU, ce qui ne permettra pas de compenser la baisse de la densité sur le nord de l'OAP de Catalan, en particulier si la densité générale se maintient à 20 logts/ha (cf période 2013-2018).

J'émets un avis favorable sur le point n°3 de la procédure sous réserve d'optimiser la densité sur la partie classée en 1AU du secteur de Catalan.

4- Modification des servitudes établies en matière de production de logements locatifs, dont locatifs sociaux

Ce point a pour objet de modifier les servitudes établies en matière de production de logements locatifs et de logements locatifs sociaux dans le règlement des zones U et AU afin de mieux les adapter à la faisabilité économique des programmes de construction, dans le respect des dispositions inscrites au PADD et des exigences des documents de rang supérieur (programme local de l'habitat (PLH), schéma de cohérence territoriale (SCoT).

Je prends note de la suppression de la règle 2.6 de l'article 2 des zones UA et UB vu les difficultés à la faire appliquer et les effets contre productifs en matière de production de logements sociaux et locatifs sociaux puisque cela se traduit souvent par la création de petites opérations de moins de 400 m² et de trois lots afin de se soustraire aux prescriptions de production de logements locatifs et locatifs sociaux.

Cependant, supprimer totalement le principe de cette règle n'est pas souhaitable, car il n'y aurait alors plus aucune obligation concernant la production de logements sociaux dans les secteurs UA et UB, même pour les opérations importantes. **Il faut donc maintenir une règle dans le règlement écrit, mais adapter les seuils en justifiant les choix.**

Comme vu au point n°3, les OAP de Catalan et Lescouboué sont modifiées afin d'imposer un minimum de 30 % de logements sociaux, soit 31 logements. Les règlements, écrit et graphique, sont modifiés en conséquence.

Deux sous-secteurs 1AUa sont créés à la place des deux secteurs 1AU de Lescouboué et Catalan. Le projet de règlement écrit supprime la règle 2.6 de l'article 1AU2 sur les obligations chiffrées concernant les logements locatifs et locatifs sociaux, pour la remplacer par :

« Dans les espaces identifiés comme secteurs à programme de logements sur le document graphique ou dans les OAP au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, les opérations comporteront une part minimale de logements locatifs sociaux : dans les secteurs 1AUa, 30 % minimum des logements créés devront être des logements sociaux (LLS ou PSLA) ». À noter qu'il conviendra de préciser que le L151-15 concerne la nouvelle codification.

Cette nouvelle règle permet de fixer un minimum de 30 % de logements sociaux uniquement dans les deux sous-secteurs 1AUa. Il n'y a donc plus aucun minimum fixé pour les logements sociaux à créer sur les espaces identifiés comme secteurs à programme de logements, dans les OAP et donc sur le secteur 1AU de La Prade.

D'après les tendances observées, la commune attendrait 2144 résidences principales en 2030 (1900 résidences principales, 200 logements en résorption de la vacance, 44 logements occasionnels). Donc une production de 539 logements depuis 2010 (1605 logements). Au titre de la prescription P54 du SCoT, la commune, en tant que pôle d'équilibre émergent, doit tendre en moyenne vers 26 % de la production totale de logements en logements sociaux, donc 140 logements sociaux. **12 logements sociaux ont été construits entre 2010 et 2018. Il en reste 128 à construire entre 2019 et 2030.**

Le choix de ne plus fixer de taux minimum de production de logements sociaux sur le secteur 1AU de La Prade ne va pas favoriser l'inflexion de la situation en matière de production de logements sociaux puisque il y aurait une perte d'environ 13 logements sociaux (cf tableau ci-après). Cette modification n'est absolument pas cohérente avec le bilan réalisé page 19 de la notice, ainsi qu'avec les remarques formulées précédemment, qui pointent le retard très important de production de logements sociaux.

Il y aurait également un risque de remise en cause de l'équilibre général du PLU, des objectifs du SCoT ainsi que du programme local de l'habitat (PLH), approuvé récemment par délibération du conseil communautaire du 23/09/2019 pour la période 2019-2025.

	PLU EN COURS DE VALIDITE							PROJET DE MODIFICATION			
Lieux-dits	Secteur PLU	Superficie	Distance / Centre bourg (m)	Densité de construction attendue (log/ha)	Nombre de logements attendu	% LLS	Nombre de LLS	Secteur PLU	Nombre de logements attendu	% LLS	Nombre de LLS
Lescoubous	1AU	2,2	200	25	50	24%	12	1AUa	55	30%	17
La Prade	1AU	3,2	400	25	80	24%	19	1AU	80	0%	0
Catalan	1AU	1,8	500	25	40	24%	10	1AUa	38	30%	11
TOTAUX					170		41		173		28

De plus, concernant le secteur 1AU de La Prade, vu sa situation stratégique proche du centre-bourg, c'est le secteur qui semble le plus favorable pour la création de logements sociaux. Aussi il conviendrait d'examiner les possibilités de création d'un emplacement réservé afin de préserver à moyen terme la réalisation d'une opération de logements sociaux. À défaut, il faut maintenir un taux minimum, à justifier, à l'image des secteurs 1AUa.

Vu le retard important pris par la commune en termes de réalisation de logements sociaux, expliqué page 19 de la notice, et afin de ne pas remettre en cause l'équilibre général du PLU, de respecter les objectifs du SCoT ainsi que du programme local de l'habitat (PLH), approuvé récemment par délibération du conseil communautaire du 23/09/2019 pour la période 2019-2025, le dossier doit justifier les choix de la commune en matière de production de logements sociaux.

Conformément à l'article R151-38 3° du code de l'urbanisme, le règlement graphique doit délimiter les secteurs où, en application de l'article L151-15, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement en précisant ce pourcentage et les catégories prévues. Le règlement graphique doit donc être modifié en conséquence.

Sur le règlement graphique, l'emplacement réservé n°28 n'est plus identifié, alors qu'il est maintenu dans la légende comme emplacement réservé pour la création de logements sociaux au profit de la commune. Ce point est à éclaircir et corriger.

J'émets donc un avis défavorable sur le point n°4, car la commune ne justifie pas ses choix et sa stratégie en matière de production de logements sociaux, alors qu'elle a accumulé un important retard vis-à-vis des prescriptions au titre du SCoT et du PLH. De plus, la suppression de toute règle sur la production minimum de logements sociaux sur les secteurs UA, UB et 1AU ne va favoriser l'inflexion de la situation.

5- Faire évoluer les règles d'interdiction de changements de destination de locaux commerciaux dans le centre bourg

Ce point prévoit la mise en place d'une règle d'interdiction de changement de destination de locaux commerciaux dans le centre-bourg, sur la base d'un diagnostic spécifique permettant le repérage spatial des secteurs ou rues concernés.

Les rez-de-chaussée commerciaux ne peuvent pas changer de destination dans toute la zone UA. Afin de permettre la mutation des locaux se situant hors de la zone de chalandise des activités économiques du centre-bourg, la commune souhaite recentrer le périmètre de la zone UA au seul secteur concerné par ces enjeux. Ainsi, les règlements écrit et graphique sont modifiés avec la création d'un secteur UAa autour de la zone de chalandise des commerces du centre-bourg, sur une partie de l'emprise du secteur UA. L'interdiction de changement de destination des commerces en rez-de-chaussée est supprimée sur le résiduel de la zone UA, et reportée sur le secteur UAa plus réduit. Aucune observation particulière sur ce projet.

6- Suppression du pastillage Ah

Cet objet concerne la suppression du pastillage Ah et la modification du règlement écrit de la zone agricole A pour autoriser les annexes et extensions des habitations existantes.

Cette modification fait suite aux nouvelles dispositions de la loi dite « Macron » du 6/08/2015. Les micro-zones Ah sont supprimées des règlements graphique et écrit. Les espaces concernés sont intégrés dans la zone A. Le règlement écrit de la zone A est modifié afin d'autoriser et de réglementer les annexes et les extensions des habitations existantes.

J'émets un avis favorable sur ce point n°6 à condition de prendre en compte les observations suivantes :

– alinéa 2.2.3 : il faut préciser que la surface de plancher totale maximale (existant + extension) ainsi que l'emprise maximale au sol totale des constructions existantes (extension comprise) ne devra pas dépasser 200 m² maximum,

– il faut rajouter une règle sur la hauteur qui doit être identique à l'existant, ou au niveau refuge en zone inondable,

– alinéa 2.2.4 : il faut préciser que la surface maximale de plancher totale des annexes, ainsi que l'emprise au sol totale des annexes ne doit pas dépasser 50 m², exception faite des piscines.

Je vous rappelle que le règlement des annexes et des extensions aux habitations existantes en zone agricole est soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) conformément à l'article L 151-12 du code de l'urbanisme.

7- Instauration de nouvelles règles permettant de redéfinir les droits à construire suite à l'abrogation par la loi ALUR des articles 5 et 14

Les articles 5 et 14 du règlement ont été abrogées par la loi ALUR. Une mise à jour du règlement est effectuée afin de supprimer leurs dispositions. En parallèle, un coefficient d'emprise au sol de 15 % est défini

en zone UC afin de limiter la densification de ce secteur plus diffus tout en permettant l'évolution des constructions existantes. L'article 9 du règlement écrit est bien modifié pour introduire ce coefficient d'emprise au sol. Il conviendra toutefois de rajouter les modifications opérées de l'article 9 du règlement écrit dans la notice de présentation.

8- Réalisation de quelques évolutions complémentaires

Ce point concerne des évolutions complémentaires mineures du règlement écrit afin de faciliter l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme. Je n'ai aucune observation particulière.

En conclusion j'émets un avis défavorable sur le point n°4 concernant la modification des servitudes établies en matière de production de logements locatifs, dont locatifs sociaux, qui est de nature à remettre en cause l'économie générale du PLU actuel. De plus, la modification concernant le point n°3 devra être complétée afin d'optimiser la densité sur la partie classée en 1AU du secteur de Catalan.

Enfin, j'émets un avis favorable pour les autres points de la procédure sous réserve de prendre en compte l'ensemble des observations émises,

Le dossier de modification qui sera transmis au contrôle de légalité, au terme de la procédure, devra comprendre l'intégralité du règlement, écrit et graphique, et les OAP actualisés en fonction du projet afin de faciliter le transfert auprès des services instructeurs.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

le directeur départemental des territoires

Yves SCHENFEIGEL

Copie : MAJC

S'agissant du point 4, je vous propose d'en parler, il me semble qu'une évolution est aussi conduite.

6/6

Avis PETR Pays Sud Toulousain

SCoT Pays Sud Toulousain

MAIRIE DE RIEUMES - 31
COURRIER ARRIVÉ
16 DEC. 2019
N°.....003429.....

Madame le Maire
Mairie de Rieumes
1 place d'armes
31370 RIEUMES

N/Réf. : BL/19/11/2404
Dossier suivi par : Baptiste LAURENT
scot@payssudtoulousain.fr
05.61.97.74.17.

Carbonne, le 11 décembre 2019

Objet : Avis au titre du SCoT.

Madame le Maire,

Le plan local d'urbanisme de la commune de Rieumes a été approuvé le 21 octobre 2013. Il est considéré comme *« SCoT compatible »*. Une première révision allégée a été approuvée le 11 septembre 2018. D'autres procédures d'évolution sont en cours. La commune souhaite poursuivre son développement. Cependant la rédaction du PLU ne permet pas à ces projets d'aboutir. De plus, certaines règles ne sont pas adaptées à l'usage et d'autres ont été supprimées par l'évolution de la législation. Ainsi la 1ère modification du PLU a été prescrite le 22 décembre 2017 pour répondre aux besoins de la commune et de la règlementation.

Pour répondre à ses besoins, la commune veut permettre à un parc de loisirs de construire une tour de 20 mètres de hauteur pour développer l'activité. La commune souhaite aussi retravailler les orientations d'aménagement et de programmation *« Lescouboué »* et *« Catalan »* afin d'avoir des formes urbaines plus cohérentes avec le tissu urbain existant. La densité dans le deuxième secteur sera diminuée. Les prescriptions sur la construction de logements locatifs et sociaux sont redistribuées et le périmètre d'interdiction de changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est réduit. Des articles du règlement du PLU sont retouchés afin de permettre l'urbanisation de certaines parcelles du centre-ville et de faciliter l'instruction des autorisations d'urbanisme. Pour répondre à l'évolution de la législation, le pastillage, la surface minimum constructible et le coefficient d'occupation des sols sont supprimés.

PAYS SUD TOULOUSAIN
34 avenue de Toulouse
31390 CARBONNE

SCoT Pays Sud Toulousain

Lors de l'approbation du PLU de Rieumes, la loi ALUR n'était pas approuvée. Le potentiel de division et de densification prévu dans le PLU en vigueur est donc sous-estimé. Au vu du nombre de logements construits depuis 2010, du potentiel de densification et de division (avec la loi ALUR) et du nombre de logements dans les zones AU, l'étiquette de logements attribuée par le SCoT pourrait être dépassée. Le SCoT ne s'oppose donc pas à ce projet d'autant plus que le PLU est considéré comme compatible avec le SCoT en vigueur mais recommande à la commune de lancer une révision générale de son PLU. La redistribution des prescriptions sur le logement locatif-social semble être plus adaptée à la demande mais les objectifs du SCoT en la matière ne seront sans doute pas atteints.

La densité est diminuée dans le secteur « *Catalan* ». Néanmoins la densité totale des zones 1AU et 2AU reste compatible avec les objectifs du SCoT. Des alignements d'arbres et des espaces verts seront conservés ou créés dans les zones à urbaniser. Les formes urbaines retravaillées dans les deux OAP en tenant compte de l'existant ainsi que la reventilation des emprises au sol et la diminution des distances d'implantation des constructions par rapport aux limites, participent à conserver des formes urbaines cohérentes et plus compactes mais aussi à mettre en valeur le paysage communal. L'impact sur la trame verte et bleue est minime et ne remet pas en cause les différents éléments protégés.

En conclusion, le Pays Sud Toulousain, porteur du SCoT Sud Toulousain, émet un **avis favorable assorti d'une recommandation** au projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Rieumes

Recommandation : Le SCoT recommande à la commune de Rieumes d'engager une révision générale de son plan local d'urbanisme pour prendre en compte les conséquences de la législation sur l'aménagement du territoire et d'être compatible avec les objectifs du SCoT en matière de logements.

Gérard ROUJAS
Président

PETR PAYS SUD TOULOUSAIN
34, avenue de Toulouse
31390 CARBONNE
Tél. : 05 61 97 30 34
www.payssudtoulousain.fr

PAYS SUD TOULOUSAIN
34 avenue de Toulouse
31390 CARBONNE

Avis SDIS

Monique AUDOUIN

De: Jeanne WESEMANN <jeanne.wesemann@sdis31.fr>
Envoyé: mercredi 11 décembre 2019 07:59
À: urbanisme
Objet: Re: Projet PLU "allégé" : Demande de lien de téléchargement

Bonjour,

Je vous remercie pour ce lien de téléchargement.
Le SDIS n'a aucune remarque complémentaire à formuler.
Je vous remercie donc d'excuser sa présence (non nécessaire) à la réunion du 17/12/2019 14h00 en mairie de Rieumes.

Cordialement,

CDTE Jeanne M. WESEMANN
Cheffe du Service Prevision du groupement centre
23 rue de Marclan, 31600 MURET
Tel. : 05 62 11 68 00
jeanne.wesemann@sdis31.fr

Avis secteur routier Muret

Monique AUDOUIN

De: Teulere Catherine <catherine.teulere@cd31.fr>
Envoyé: vendredi 13 décembre 2019 15:53
À: urbanisme@ville-rieumes.fr
Objet: RIEUMES, projet de modification n°1 du PLU

Re,

Voici l'avis du secteur routier de Muret.
Je suis tjs à temps de faire une réponse écrite officielle ?
CT

De : Hermosilla Joel
Envoyé : lundi 9 décembre 2019 13:39
À : Lafage Valerie
Cc : Teulere Catherine; Jubault Eric; Bouazni Hedi; Chicotte Fabrice; David Christine; Soumeillan Gilles; Voutzinos Michel
Objet : RE: RIEUMES, projet de modification n°1 du PLU - Consultation

Re,

-2 OAP de Catalan et Lescouboué pas de détails sur les accès à la voirie!
Si accès à une RD proposition d'aménagement préalable pour validation du SRD de Muret.
Pour le reste, pas d'observations particulières pour les RD.

Bonne réception

Cordialement,

Joël HERMOSILLA

CONSEIL DEPARTEMENTAL DE LA HAUTE-GARONNE
Direction des Routes
Secteur routier de Muret
Chef du Pôle aménagement
- Tél : 05 61 72 84 34 Fax : 05.61.72.84.31

De : Lafage Valerie

MRAE

Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

Décision de dispense d'évaluation environnementale, après examen au cas par cas en application de l'article R. 104-28 du Code de l'urbanisme, sur les révisions allégées n°2 et n°3 et sur la modification n°1 du PLU de Rieumes (31)

n°saisine 2019-7289
n°MRAe 2019DKO123

La mission régionale d'Autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable, en tant qu'autorité administrative compétente en matière d'environnement en application du décret n°2016-519 du 28 avril 2016 ;

Vu la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 du parlement européen relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles R.104-8, R.104-16, R.104-21 et R.104-28 à R.104-33 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu les arrêtés ministériels du 12 mai 2016 et du 19 décembre 2016 portant nomination des membres des MRAe ;

Vu la convention signée entre le président de la MRAe et le directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région Occitanie ;

Vu la délibération n°2016-01 de la MRAe, en date du 24 juin 2016, portant délégation à Bernard Abrial, membre de la MRAe, pour prendre les décisions faisant suite à une demande d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté ministériel du 15 décembre 2017, portant nomination de Philippe Guillard comme président de la MRAe Occitanie ;

Vu la délibération du 18 janvier 2018, portant délégation à Philippe Guillard, président de la MRAe, pour prendre les décisions faisant suite à une demande d'examen au cas par cas ;

Vu la demande d'examen au cas par cas :

- **relative aux révisions allégées n°2 et n°3 et à la modification n°1 du PLU de Rieumes (31) ;**
- **déposée par la commune ;**
- **reçue le 13 mars 2019 ;**
- **n°2019-7289 ;**

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 29 mars 2019 ;

Considérant que la commune de Rieumes (3 512 habitants et évolution annuelle de population de 0,6 %, source INSEE) lance en parallèle plusieurs évolutions de son plan local d'urbanisme (PLU) : deux révisions allégées et une modification ;

Considérant la modification n°1 du PLU, qui a pour objet, outre des évolutions réglementaires mineures et des modifications des OAP existantes sur les secteurs Catalan et Lescouboué (zones 1AU), le développement des activités de loisirs du site "Tépacap", en créant une zone ULc de 0,03 ha destinée à accueillir la tour d'une tyrolienne ;

Considérant la révision allégée n°2, qui a pour objet de permettre la réalisation de l'extension des locaux du centre de vacances du "Ranch Occitan" par la création d'une zone Al dédiée à l'activité de loisirs d'environ 10 ha couvant l'existant (9,7 ha en zone agricole du PLU en vigueur) et l'extension projetée (bâtiment de 300 m² sur la parcelle E260 de 0,2 ha en continuité du bâti existant) ;

Considérant la révision allégée n°3, qui a pour objet de conforter le développement du pôle commercial principal de la commune par la création d'une extension (zone UXa) à la zone existante sur des parcelles situées au nord sur 0,8 ha ;

Considérant que les différentes évolutions du document d'urbanisme n'impactent pas le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune et les possibilités de développement du PLU en vigueur, et qu'elles n'induisent pas d'accueil de population supplémentaire ;

Considérant la localisation des zones impactées par le projet d'urbanisation, en dehors de zones répertoriées à enjeux écologiques, agricoles ou paysagers, hormis la zone ULc de 0,03 ha créée pour le développement des activités de loisirs du site "Tépacap" situé en ZNIEFF de type I *"forets*

de Rieumes et Lahage", le projet n'étant pas susceptible, de par sa très faible ampleur, d'avoir des incidences notables sur celle-ci ;

Considérant en conclusion qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, les différentes évolutions du PLU de Rieumes ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ;

Décide

Article 1er

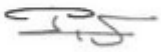
Les projets de révisions allégées n°2 et n°3 et de modification n°1 du PLU de Rieumes, objet de la demande n°2019-7289, ne sont pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2

La présente décision sera publiée sur le site internet de la mission régionale d'autorité environnementale d'Occitanie : www.mrae.developpement-durable.gouv.fr et sur le Système d'information du développement durable et de l'environnement (SIDE) : http://www.side.developpement-durable.gouv.fr.

Fait à Marseille, le 17 mai 2019

Philippe Guillard
Président de la MRAe Occitanie



Avis de la CDPENAF

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction Départementale des Territoires

Toulouse, le 6 février 2020

Service économie agricole

Affaire suivie par :Sandrine KIKOLSKI
Téléphone : 05 61 10 60 29
Courriel : sandrine.kikolski @ haute-garonne.gouv.fr

Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 6 février 2020 sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté de RIEUMES

Objet : Délimitation de secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) en zone A
Encadrement des extensions et des annexes des habitations existantes dans les zones A et N

Vu le code rural et de la pêche maritime, notamment l'article L 112-1-1 ;

Vu le code l'urbanisme ;

Vu le dossier de saisine de la commission réceptionné le 2 décembre 2019 ;

Vu les projets arrêtés de révision allégée et de modification du plan local d'urbanisme de RIEUMES ;

À l'issue de la présentation et après débats la commission émet,

Un avis **favorable** sur le projet de STECAL Ala destiné au centre de vacances « Le Ranch Occitan » existant.

Détail des votes (13 votes) : favorable : 12 voix
défavorable : 1 voix

Un avis favorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes dans les zones A et N **avec les réserves suivantes** :

Pour les extensions des constructions existantes :

- Réglementer l'emprise maximale au sol totale à 200 m²
- Réglementer la hauteur à l'existant ou au niveau refuge en zone inondable

Pour les annexes :

- Préciser que la surface maximale et l'emprise maximale au sol à 50 m² doivent être **totales**.

Détail des votes (13 votes) : favorable sous réserve à l'unanimité

La présidente de séance,

Mélanie TAUBER

ANNEXE 3

OBSERVATIONS DU PUBLIC

- Registre des observations

Fg

Mme CLAMENS Jeanne
19 Allées de la Libération 31370 Rieumes
propriétaire d'un immeuble à destination commerciale, je demande à ce que :
- dans le cas d'une vacance du local commercial supérieure à 1 an, d'être exonérée des charges notamment de la taxe des ordures ménagères, afférente à ce local

Mme CLAMENS Jeanne
le 15 janvier 2020

Mme MARCHAND Gisèle
265 route de Savères 31370 RIEUMES
Habitante à proximité de la "zone du catalan", je m'interroge sur les conditions de raccordement des nouvelles habitations.
En effet, lors des dernières pluies, l'eau passait sur la départementale D89A pour se déverser chez nous.
De plus, je me pose la question de la densité de circulation et donc de la ~~densité~~ sécurité le long de cette route.

Le 15 janvier 2020

ANNEXE 4

Procès-verbal de synthèse

Francis DEGUISNE
Commissaire Enquêteur

COMMUNE DE RIEUMES

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA 1ère MODIFICATION DE PLAN LOCAL D'URBANISME

REALISEE
Du 15 janvier au 18 février 2020

PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

REMIS A MADAME LE MAIRE

LE 18 FÉVRIER 2020

Ce procès-verbal de synthèse est établi conformément à l'article R123-18 du Code l'Environnement.

Le Code prévoit qu'à l'expiration du délai d'enquête et à partir de la réception du registre et des documents mis à disposition du public, le commissaire enquêteur rencontre et communique sous huit jours ses observations consignées dans un procès-verbal de synthèse au responsable du projet.

Celui-ci dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations écrites en retour.

DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

L'enquête s'est déroulée du 15 janvier à 9h30 au au 6 février 2020. Une prolongation de 12 jours de cette enquête a été décidée par le commissaire enquêteur afin d'obtenir l'avis de la commission départementale de préservations des espaces naturels et forestiers (CDPENAF) et de la décision de cette commission qui s'est réuni le 6 février sur ce dossier. Cette décision de prolongation prise le 30 janvier, dans le délai réglementaire, a prolongé l'enquête publique jusqu'au 18/02/2020 à 17h00. Cette enquête a donc eu une durée totale de 35 jours consécutifs.

Une réunion de préparation a eu lieu le 18 décembre 2019 en mairie en présence de Madame le Maire, de M. Alain LECUSSAN - 1er adjoint Mairie de Rieumes, Mme Laurence SOTTYL - DGS Mairie de Rieumes, Mme Monique AUDOUIN - chargée de l'Urbanisme à la mairie, M. Frédéric ACENDA - ATD 31

Le Commissaire Enquêteur tient à souligner la qualité de son accueil par le premier magistrat de la commune et l'ensemble de son personnel municipal. Le bureau de Mme le Maire, et la salle du conseil municipal ont été mis à disposition pour accueillir le public désirant faire des observations dans de bonnes conditions de confort et de confidentialité.

L'enquête a fait l'objet des publications réglementaires dans les délais impartis dans le quotidien «La Dépêche du Midi» (éditions du 27/12/2019 et du 16/01/2020) et dans l'hebdomadaire «la gazette du midi» (éditions du 30/12/2019 et du 20 au 26 janvier 2020). L'avis de prolongation a été publié par voie d'affiches en mairie et sur les lieux d'affichage. Cet avis a également été inséré dans la presse (Dépêche du midi du 5/02/2020 et la gazette du midi 03/02/20) ainsi que sur le site de la mairie de Rieumes.

Les affichages de l'avis d'enquête et de la prolongation de l'enquête ont été réalisés conformément aux règles en vigueur, sur les panneaux de la commune :

- Place du foirail,
- allées de la libération,
- parking de l'école maternelle,
- parking de l'école élémentaire,
- parcelle devant le ranch occitan,
- devant le parc de loisir TEPACAP,
- parcelle face au n°160 du chemin du catalan,
- parcelle après le lotissement sur le chemin de l'escouboué,
- parking de la place de la poste,
- en mairie.

L'information a également été réalisée sur le site internet de la mairie.

Cinq permanences ont été tenues à la mairie :

- 15/01/20 de 8h30 à 12h00 (5 visites : 2 observations portées sur le registre)
- 23/01/20 de 8h30 à 12h00 (aucune visite)
- 01/02/20 de 8h30 à 12h00 (1 observation portée sur le registre)
- 06/02/20 de 14h00 à 17h00 (1 courrier porté sur le registre)
- 18/02/20 de 14h00 à 17h00 (4 visites dont deux demandes écrites de modification de classement de parcelles)

9 visites ont donc eu lieu pendant les permanences et 3 observations ont été portées sur le registre.

Il a été enregistré 2 observations écrites et 3 courriers remis au CE et insérés au registre. 6 courriels provenant de Mme Christiane BISTOS (ex MAURY) et Jean-Pierre SOLANA ont été adressés, à l'attention de Mme le Maire et de la DGS, sur la boite mail ouverte par la Mairie pour communiquer avec le commissaire enquêteur et permettre ainsi de formuler un avis sur l'enquête en cours à l'attention du commissaire enquêteur en dehors des permanences.

Au total, il a donc été recensé 11 observations.

Le registre de l'enquête publique a été clôturé par le Commissaire enquêteur le 18 février 2020 à 17h00.

ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

Observation de Mme CLAMENS Jeanne :

Propriétaire d'un immeuble à vocation commerciale, demande à ce qu'en cas de vacance du local sur une durée supérieure à 1 an, le propriétaire du local soit exonéré de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères afférentes à ce local.

Observation de Mme MARCHAND Gisèle :

S'interroge sur les conditions de raccordement au réseau pluvial des nouvelles habitations prévues dans la zone des « Catalans » sachant que des débordements sur la D85A surviennent actuellement lors de fortes pluies.
De plus elle souhaite connaître les dispositions envisagées pour sécuriser la circulation piétonne le long de ce CD qui présente déjà, avant l'arrivée de nouvelles familles des problèmes de sécurité pour les déplacements des piétons.

Observations de Messieurs POURCIEL, BUTEZ, DE CONTO Pierre et Madame CARLET Liliane :

Ces demandes visent à obtenir la modification du classement de leurs terrains afin de permettre des projets de constructions. Ces terrains ne sont pas situés dans les zones concernées directement par la modification ou la révision allégée du PLU de la commune de Rieumes en cours d'enquête.

Concernant les 6 courriels provenant de Mme Christiane BISTOS (ex MAURY) et M. Jean-Pierre SOLANA le commissaire enquêteur considère que ceux-ci concernent des demandes d'informations complémentaires et des commentaires relatifs aux conditions de révision du PLU. Ceux-ci ne sont pas adressés au commissaire enquêteur nominativement mais devront toutefois être ajoutés au registre d'enquête de la première modification du PLU compte tenu qu'ils ont figuré sur le site de la mairie créé pour l'occasion de la modification du PLU.

Dans son courriel du 27 janvier 2020, Madame Christiane BISTOS indiquait d'ailleurs qu'elle fournirait directement ses observations au commissaire enquêteur. Lors de la clôture de l'enquête, le 18 février 2020 à 17h00, aucune visite de cette personne ou aucun courriel relatif à l'enquête ne m'est parvenu.

ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

Seuls les avis nécessitant une réponse de la part de la collectivité son repris en synthèse ci-après.

Les avis des personnes publiques associées cités ci-dessous appellent donc de la part de la collectivité une réponse :

- Le Président du SCOT Pays sud Toulousain a émis, par courrier du 11/12/19, un avis favorable assorti d'une recommandation « *Engager une révision générale de son PLU pour prendre en compte les conséquences de la législation sur l'aménagement du territoire et être compatible avec les objectifs du ScoT en matière de logement* » ;
- La chambre d'agriculture de Haute-Garonne, par courrier du 25/11/19, indique qu'elle **n'est pas favorable** au projet de modification du PLU et demande :
  - que la réorganisation de l'OAP de « Catalan » prévoit un nombre de logements identiques à celui qui est inscrit dans l'OAP d'origine ;
  - que sur l'ensemble des OAP soient intégrées des prescriptions de création d'espaces tampons végétalisés sur les limites de parcelles privées en contact avec l'espace agricole ;
  - à ce que l'article 49 concernant les règles d'emprise au sol des annexes des constructions à usage d'habitation existantes en zone A fixe l'emprise au sol maximale desdites constructions à 200 m². La hauteur maximale des annexes doit être fixée à 4.00 m au faîtage et non à la sablière.
- Le Conseil Départemental de la Haute-Garonne, par courrier du 16/12/19, informe qu'en cas d'accès des OAP de Catalan et Lescouboué à une RD, la commune devra faire une proposition d'aménagement préalable pour validation du Secteur Routier de Muret ;
- La DDT, par courrier du 24/12/19 a indiqué :
  - qu'il serait plus cohérent de nommer le nouveau sous-secteur ULa1 au lieu de Ulc, dédié aux activité du site « TEPACAP » vu qu'il est entièrement inclus dans le secteur Ula ;
  - des corrections de détail doivent être apportées concernant la rédaction des modifications de l'article UA6 ;
  - concernant la modification des servitudes établies en matière de production de logements locatifs la nouvelle règle permet de fixer un minimum de 30 % de logements sociaux uniquement dans les deux secteurs 1AUa. Il n'y a donc plus de aucun minimum fixé pour les logements sociaux à créer sur les espaces identifiés comme secteur à programme de logements et notamment sur le secteur 1AUa de la Prade. Ce choix ne va pas favoriser l'inflexion de la situation en matière de logements sociaux puisqu'il y aura une perte de 13 logements. Il y a là un risque de remise en cause général de l'équilibre du PLU, des objectifs du ScoT et du PLH approuvé le 23/09/2019.
    La DDT émet sur ce point un avis défavorable car la commune ne justifie pas ses choix et sa stratégie en matière de production de logements sociaux alors qu'elle a accumulé un important retard vis-à-vis des prescriptions du ScoT et du PLH.

- **Émettre un avis favorable** sur la suppression du pastillage Ah à condition d'apporter quelques modifications à apporter au règlement ;
- **Émettre un avis favorable** sur les modifications du règlement pour prendre en compte les modifications des articles 5 et 14 abrogés par la loi ALUR ainsi que les évolutions mineures du règlement écrit.

- La commission départementale de prévention des espaces naturels, agricoles et forestiers à émis son avis sur ce dossier lors de sa séance du 6 février 2020. Cet avis, favorable aux projet émet toutefois deux remarques :
  - Pour les extensions des constructions existantes :

    Réglementer l'emprise maximale au sol à 200 m²,

    Réglementer la hauteur à l'existant ou au niveau refuge en zone inondable.
  - Pour les annexes :

    Préciser que la surface maximale et l'emprise maximale au sol à 50 m² doivent être totales.

OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR A MADAME LE MAIRE

1. Quelle est votre position par rapport à chacune des observations exprimées par le public lors de l'enquête ?
2. Quelle est votre position vis-à-vis des observations formulées par les personnes publiques associées à votre projet de modification du PLU ?
3. Qu'en est-il du raccordement aux réseaux (électricité, évacuation des eaux, adduction d'eau potable et réseaux routiers) des secteurs des CATALANS et L'ESCOUBOUE ?

Signatures de remise du document

Le commissaire enquêteur

Madame le Maire

MAIRIE DE RIEUMES (Haute-Garonne)

ANNEXE 5

RÉPONSE DU MAIRE
AU PROCÈS-VERBAL DE SYNTHÈSE

Rieumes le 3 mars 2020

Madame le Maire de Rieumes,

à

Monsieur Francis DEGUISNE
3 Chemin des Colomères
31770 COLOMIERS

Objet : Enquête publique relative à la Modification n°1 et à la Révision Allégée 2 du PLU
Réponses aux PV de synthèse

Réf. : JCP/LS/MA – 2020-03-375
Affaire suivie par Laurence Sottil

Monsieur le Commissaire enquêteur,

A l'achèvement des procédures de modification numéro 1 et de révision allégée numéro 2 du PLU, vous m'avez remis le 18 février 2020, les procès-verbaux de synthèses afférents à ces deux procédures.
Je vous prie de trouver en retour les réponses de la commune :

- aux observations formulées par le public
- aux observations formulées par les Personnes Publiques Associées
- à vos interrogations.

Dans un souci de clarté, l'ensemble de ces réponses est consigné dans un tableau annexé au présent courrier.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l 'expression de mes salutations respectueuses.

Jennifer COURTOIS-PÉRISSÉ
Maire de Rieumes

Mairie de Rieumes
1, place d'Armes
31370 Rieumes

Tél. 05 61 91 80 25
Fax 05 61 91 39 64

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Département de la
HAUTE-GARONNE