

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DELIBERATIONS DU
CONSEIL MUNICIPAL DE LA
COMMUNE DE BOULOC**



SEANCE DU 19 FEVRIER 2018

L'an deux mille dix-huit et le dix-neuf février à vingt heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué le treize février, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la Salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Madame Ghislaine CABESSUT, Maire.

Présents : G. CABESSUT - M. PORTES – M. F. SAURIN – D. NADALIN - R. CLAVIE – R. BERINGUIER - A. M. FERNEKESS - L. COMBE - Ch. ROBERT - D. SOULIGNAC - P. EDARD - T. MARTY - G. NAVLET - P. BOISSELIER - D. HENRY

Absents excusés : Ch. BRANDALAC – C. ECK - V. FERVEL-RABAYROL – G. LE CHARPENTIER - S. MESSEGUE - A. PAGES - C. ROUX

Absents : F. JAUNAY– M. KECHAR

Procuration de M. C. ECK à A.M. FERNEKESS
Procuration de Ch. BRANDALAC à D. NADALIN
Procuration de A. PAGES à G. CABESSUT
Procuration de C. ROUX à Ch. ROBERT

Secrétaire de séance : Monsieur Guy NAVLET a été nommé secrétaire de séance.

N°18/02/04

Objet : approbation de la modification n° 10 du Plan Local d'urbanisme (P.L.U.)

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-43 et L. 153-44 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 17 mai 2005 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 05 septembre 2017 ayant décidé de la mise en modification du PLU ;

Vu l'arrêté de Madame le Maire en date du 05 octobre 2017 ayant prescrit la modification du PLU ;

Vu la notification aux Personnes Publiques Associées' (PPA) du projet de modification du PLU en date du 20 octobre 2017 ;

Vu l'avis de la Mission Régionale d'autorité environnementale (MRAE) du 06 décembre 2017, dispensant d'évaluation environnementale la modification du PLU ;

Vu les avis des Personnes Publiques Associées sur le projet de modification du PLU, à savoir :

- Pas de réponse dans les délais, avis réputé favorable :
 - ✓ La chambre de Commerce et d'Industrie ;
 - ✓ La région Occitanie ;
- Avis favorable :
 - ✓ Le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), le 26 octobre 2017, assorti de prescriptions à mettre en œuvre lors de l'étude des projets ;
 - ✓ La Chambre d'Agriculture Haute-Garonne, le 17 novembre 2017 ;
 - ✓ La Chambre des Métiers et de l'Artisanat, le 8 novembre 2017.
- Avis favorable des services de l'Etat (DDT), le 09 novembre 2017, présentant huit remarques ;
 - Avis favorable du Département de la Haute-Garonne, le 9 novembre 2017, présentant une remarque ;
 - Avis favorable du Syndicat Mixte du SCOT Nord Toulousain, le 23 novembre 2017, comportant trois remarques ;
 - Avis favorable de la Communauté de Communes du Frontonnais compétente en matière de programme local de l'habitat (PLH), le 20 novembre 2017, comportant une réserve et plusieurs recommandations.

Vu l'arrêté du maire en date du 24 octobre 2017 soumettant à enquête publique le projet de modification du PLU du 20 novembre au 20 décembre 2017 ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 17 janvier 2018 donnant un avis favorable au projet de modification du PLU, avec six recommandations ;

Madame le Maire rappelle les raisons qui ont conduit la commune à engager la modification du PLU à savoir :

- lever le périmètre de projet institué au titre de l'article L. 151-41 5^{ème} alinéa (ancien article L. 123-2a) du code de l'urbanisme sur les parcelles comprises entre l'école maternelle et la route de Fronton ;
- traduire le projet d'aménagement global retenu pour le centre bourg et notamment, ses implications sur le secteur de servitude de projet redevenu constructible.

Après avoir entendu l'exposé de Madame le Maire, la commune décide d'apporter les évolutions suivantes au projet de modification du PLU présenté aux PPA et à l'enquête publique, pour répondre aux différentes remarques. Sur les remarques de forme, la notice de réponse par la commune aux avis des PPA et le courrier du 12 janvier 2018 de la commune venant en réponse aux demandes de précisions du commissaire enquêteur, annexés à la présente délibération, apportent les éléments concernant les suites données avant approbation. Sur les remarques de fonds soulevées par le commissaire enquêteur et les PPA, la commune souhaite préciser les points suivants :

De manière générale, concernant les différentes remarques des PPA et du public, reprise par le commissaire enquêteur :

- Au sujet de la concertation, considérant que :

- ✓ La modification du PLU et l'orientation d'aménagement (OA) qui lui est liée, ont été réalisées sur un périmètre élargi par rapport à la servitude de projet levée par la présente procédure de modification, pour prendre en compte le projet de centre-bourg établi dans le cadre de la révision du PLU en cours, qui a fait l'objet d'une large concertation auprès de la population ;

- ✓ Les différentes phases d'aménagement de ce secteur (maison de santé, voies nouvelles, piétonniers, programmes de logements, relais assistantes maternelles...), feront l'objet de concertations spécifiques, auprès de la population et notamment des riverains concernés, dans le cadre de l'élaboration des projets et de leur mise en œuvre. Ces concertations seront le lieu de l'enrichissement des projets et de la prise en compte des différentes contraintes posées, en particulier en matière de sécurité publique et de préservation de l'environnement ;

- Au sujet de la voie structurante, considérant que :

- ✓ Celle-ci n'a pas vocation à devenir une voie d'évitement du carrefour entre les RD 4 et RD 30, mais bien une rue de desserte de ce nouveau quartier et des équipements publics qui y sont localisés ;

- ✓ Elle conservera de ce fait une largeur réduite et un parcours non rectiligne, afin de ne pas encourager un passage d'évitement, notamment par des véhicules lourds ;

- ✓ Son inscription dans une OA, interprétée en termes de compatibilité, permet de conserver un potentiel d'adaptation pour sa mise en œuvre en prenant en compte les différentes contraintes de son environnement en matière de sécurité et de voisinage, en particulier par un décalage plus important de la voie côté habitation et école maternelle afin d'augmenter la zone tampon déjà prévue, les différentes phases de l'aménagement de cette voie feront l'objet d'une concertation.

- Considérant que cette modification et notamment son OA, seront intégrées dans la révision du PLU dont le projet vient d'être arrêté et qui devrait être approuvée courant 2018. Qu'à cette occasion l'OA deviendra une orientation d'aménagement et de programmation (OAP), conformément aux préconisations de la loi ALUR du 24 mars 2014, comprenant, notamment, des prescriptions en matière de densité et de nombre et types de logements (demandes de la DDT, du SCOT et de la Communauté des Communes du Frontonnais).

Sur l'avis de la Communauté des Communes du Frontonnais, considérant que :

- La largeur du piétonnier prévue dans le profil type n°8 côté rue de la tuilerie, sera mis en cohérence entre l'OA et la réserve d'emprise du plan de zonage pour le dossier d'approbation ;

- Les largeurs des différentes voies (structurante et secondaires), le raccord de la voie structurante à la rue de la Violèze et le profil type de la restructuration de la rue Jean Jaurès, seront adaptés lors de l'élaboration des projets définitifs dans le cadre de la notion de compatibilité applicable aux OA ;

- Les erreurs ou mauvaises indications des zonages sur les plans seront corrigées sur le dossier d'approbation ;

- Les remarques sur le règlement seront traitées comme indiquées dans la note de réponse aux PPA, jointe à la présente délibération.

Sur l'avis de la DDT, en plus des réponses apportées ci-dessus en matière de périmètre de l'OA et de nombre et type de logements, considérant que :

- Il n'y a pas d'incohérence entre les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques, dans l'OA et le règlement, mais plutôt complémentarité, le règlement venant préciser les prescriptions lorsque l'OA n'en prévoit pas ;
- Des précisions sur les préconisations en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 6 du règlement du PLU) dans certaines zones, seront apportées dans le dossier de PLU pour l'approbation.

Sur l'avis du Syndicat Mixte du SCOT du Nord Toulousain, en plus des réponses apportées ci-dessus en matière d'intégration de la modification dans le dossier de révision du PLU, de densité et de nombre et type de logements, considérant que la commune ne souhaite pas sur ce secteur disposer de la maîtrise foncière, mais laisse au contraire l'initiative privée s'exprimer pour la mise en œuvre des projets, le devenir des bâtiments existants impactés relèvera de la volonté des différents propriétaires de s'impliquer dans l'évolution de ce quartier.

Sur les recommandations du commissaire enquêteur, considérant que les différentes réponses à ses recommandations ont été apportées dans le paragraphe ci-dessus sur les questions générales partagées avec les PPA.

Considérant l'exposé du maire.

Considérant que la modification du PLU, telle qu'elle est présentée au Conseil Municipal est prête à être approuvée, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme.

Madame le Maire propose au Conseil Municipal :

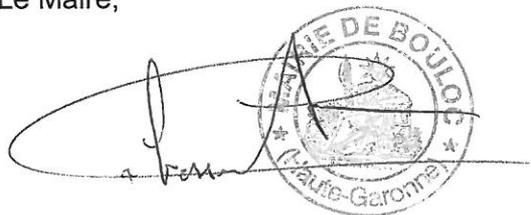
- d'approuver la modification du PLU, tel qu'elle est annexée à la présente délibération.

Conformément aux articles R. 153-20 et R. 153-21 la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département. De plus, cette délibération sera publiée au recueil des actes administratifs de la commune.

La présente délibération sera exécutoire à compter de sa réception en préfecture de Haute-Garonne et de l'accomplissement des mesures de publicité.

Le Conseil Municipal approuve, à la majorité des membres présents avec deux abstentions (P. EDARD et D. HENRY), la proposition présentée.

Fait à BOULOC, le 20 Février 2018
Le Maire,

The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official seal. The seal contains the text 'COMMUNE DE BOULOC' at the top and 'Haute-Garonne' at the bottom, with a central emblem. The signature is written in a cursive style.

Ghislaine CABESSUT

MODIFICATION N°10 DU PLU DE LA COMMUNE DE BOULOC
 Décisions de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées.

Pièces concernées du dossier	Avis	Observations de la collectivité
Avis du SDIS en date du 03/11/2017 - <u>Prescriptions et informations nécessaires à la modification du PLU</u>		
Conditions d'accessibilité des bâtiments aux engins de secours	<ul style="list-style-type: none"> - L'accès aux engins de lutte contre l'incendie devront être réalisés conformément aux règlements inhérents aux bâtiments à défendre et répondre aux caractéristiques des « voies engins ». - En raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles ariennes, ces zones sont dénommées « voies d'échelles ». 	<p>La commune prend acte cet avis. Ces dispositions seront respectées et pris en compte dans les programmes de travaux des différentes opérations.</p> <p>La commune prend acte cet avis. Ces dispositions seront respectées et pris en compte dans les programmes de travaux des différentes opérations le cas, le règlement autorisant des hauteurs maximales mais ne les imposant pas.</p>
Défense en eau contre l'incendie	<ul style="list-style-type: none"> - Les points d'eau permettant d'assurer la défense extérieure contre l'incendie des bâtiments devront être aux normes françaises en vigueur (NFS 61-213 et NFS 62-200). Leur nombre, débits et implantation seront déterminés ultérieurement. - La première estimation du calibrage des réseaux de distribution d'eau en fonction du type de risque, et les différentes solutions techniques sont jointes respectivement en annexe 2 et 3. 	<p>La commune prend acte cet avis. Ces dispositions seront respectées et pris en compte dans les programmes de travaux des différentes opérations.</p> <p>La commune prend acte cet avis. Ces dispositions seront respectées et pris en compte dans les programmes de travaux des différentes opérations.</p>

MODIFICATION N°10 DU PLU DE LA COMMUNE DE BOULOC
 Décisions de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées.

Pièces concernées du dossier	Avis	Observations de la collectivité
Avis du SDIS en date du 03/11/2017 - Prescriptions et informations nécessaires à la modification du PLU		
Dispositions réglementaires	<p>- Sont à intégrer dès le début du projet, elles sont jointes en annexe 4, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Les bâtiments industriels et les bureaux ne relevant pas de la réglementation des installations classées, seront soumis au code du travail. ✓ Les installations classées devront être assujetties à la loi du 19/07/1976, au décret d'application du 21/09/1977 pris pour la protection de l'environnement. ✓ Les établissements recevant du public relèveront du code de la construction et de l'habitation et des arrêtés y étant annexés. ✓ Les bâtiments d'habitation seront soumis au décret du 14/06/1969, aux arrêtés annexés, et notamment celui du 31/01/1986 (modifié). ✓ Les terrains de camping et stationnement des caravanes soumis à risque naturel et technologique prévisible devront faire l'objet de mesure visant à assurer la sécurité des occupants, conformément au décret du 13/07/1994. 	<p>La commune prend acte cet avis. Ces dispositions seront respectées et pris en compte dans les programmes de travaux des différentes opérations.</p>
<p>✓ Avis sur la modification du PLU de la Commune de BOULOC.</p> <p>L'avis sera rendu après l'organisation d'une rencontre entre un représentant du maire, du service gestionnaire du réseau d'eau potable et du SDIS, afin de réaliser une analyse des risques et les besoins en termes de couverture.</p>		

MODIFICATION N°10 DU PLU DE LA COMMUNE DE BOULOC
 Décisions de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées.

Pièces concernées du dossier	Avis	Observations de la collectivité
Avis de la Direction Départementale des Territoires en date du 09/11/2017.		
<p>La notice explicative</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Selon la Direction Départementale des Territoires, il serait souhaitable, d'avoir dans la notice explicative, un plan actualisé en date de l'année 2017. <i>(Une construction ne serait plus présente à ce jour, contrairement aux plans</i> 	<p>Il n'a pas été possible d'obtenir un cadastre actualisé pour le plan (le bâtiment de l'ancien Gamm Vert aujourd'hui démoli a été supprimé du fond de plan cadastral).</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Sur le plan actualisé, il serait utile, de superposer les dispositions de l'OAP, pour vérifier la faisabilité de ce projet qui nécessite la réalisation d'un mail planté d'arbres sur une construction existante d'une certaine qualité d'architecture (<i>parcelle n°1134 en zone 1UBp</i>) et la démolition de construction existantes (<i>parcelle n°1054</i>). 	<p>La présente modification intervient dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme avant l'entrée en vigueur la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite Grenelle II. La modification prévoit donc d'intégrer des <u>Orientations d'Aménagement (OA)</u>, et non des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Concernant la « qualité » de la construction évoquée, aucun élément de diagnostic réalisé dans le cadre des études préalables ne conduisent à ce constat. Cette qualification de la construction existante demande donc à être argumentée. Enfin, les OA s'appliquent avec un lien de compatibilité. Leur souplesse permet ainsi d'envisager ou non le maintien de la construction existante concerné par le mail planté.</p>
<ul style="list-style-type: none"> - Enfin, la notice pourrait préciser si la commune est propriétaire d'une partie de ce secteur, permettant ainsi de faciliter la mise en œuvre du projet urbain. 		<p>La commune ne dispose pas de foncier sur le secteur. Les démarches de co-construction menées préalablement ont permis de caler les principes et objectifs d'urbanisme inscrits dans l'Orientation d'Aménagement couvrant le secteur.</p>

MODIFICATION N°10 DU PLU DE LA COMMUNE DE BOULOC
 Décisions de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées.

Pièces concernées du dossier	Avis	Observations de la collectivité
Avis de la Direction Départementale des Territoires en date du 09/11/2017.		
OAP	<p>- Il convient de préciser les limites de l'OAP. En effet, l'indication de fronts bâtis à l'alignement de la rue Jean Jaurès est aussi présente dans l'OAP sur des terrains restant en zone 1UB.</p> <p>Si le principe à terme d'avoir une entrée de ville avec des constructions en alignement ou avec un faible recul paraît opportun pour structurer cette entrée « nord » de la commune, il convient de bien préciser le champ d'application de ces dispositions dans le cadre de la présente modification du PLU.</p>	<p>Comme la notice explicative le précise, les OA s'appliquent sur un périmètre élargi du centre bourg.</p> <p>Les règles d'implantation par rapport aux voies applicables dans les zones UB et 1AU sont clarifiées et un renvoi aux Orientations d'Aménagement est ajouté pour clarifier le champ d'application des dispositions.</p>
	<p>- Les modifications apportées au caractère du règlement de zone UB suggèrent que les OAP s'appliquent aux zones 1UB et 1UBp, ce que contredisent les dispositions de l'article 6 (uniquement 1UBp).</p>	<p>Comme la notice explicative le précise, les OA s'appliquent à l'ensemble du secteur concerné qui est couvert à la fois par la zone UB (dont le secteur UBp) et la zone 1AU.</p>

MODIFICATION N°10 DU PLU DE LA COMMUNE DE BOULOC
 Décisions de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées.

Pièces concernées du dossier	Avis	Observations de la collectivité
Avis de la Direction Départementale des Territoires en date du 09/11/2017.		
	<ul style="list-style-type: none"> - L'OAP pourrait définir le nombre minimum de logements pour chaque îlot de secteur. Ceci afin de répondre aux objectifs de densification et de densité affichés dans le cadre de la révision du PLU. - Les indications sur l'OAP sont en l'état insuffisantes (en termes de logements, logements individuels / ou collectifs attendus). 	<p>Le code de l'urbanisme applicable à la présente modification ne permet pas d'intégrer ces éléments de programmation dans une Orientation d'Aménagement, ces éléments relèvent d'une OAP, ce qui n'est pas le cas ici. Le projet de PLU révisé arrêté le 15 janvier 2018 comporte des indications de densité attendue au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p>
Dispositions réglementaires	<ul style="list-style-type: none"> - Les dispositions réglementaires des articles 6 des secteurs 1UBp et 1 AU permettent une implantation en alignement et/ou un recul à au moins 1 mètre pour la zone 1UBp et sans contrainte en zone 1AU. Ces dispositions ne sont pas cohérentes avec les OAP qui indiquent un positionnement proche de l'alignement. Si la volonté est de créer un front de rue bâti, le règlement doit prévoir une implantation en alignement des voies ou en recul à distance maximale définie. 	<p>Le règlement et les OA s'appliquent de manière complémentaires. Le règlement de la zone 1AU laisse une liberté d'implantation sauf quand les OA viennent préciser les conditions d'implantation. Les règlements de la zone UB et de la zone 1AU sont modifiés pour clarifier l'articulation des dispositions du règlement et de celles de l'OA.</p>

MODIFICATION N°10 DU PLU DE LA COMMUNE DE BOULOC
 Décisions de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées.

Pièces concernées du dossier	Avis	Observations de la collectivité
Avis de la Direction Départementale des Territoires en date du 09/11/2017.		
	<ul style="list-style-type: none"> - L'absence de précision concernant l'implantation des constructions (implantation laissée libre), est contraire aux dispositions de l'article R123-9 ancien du code de l'urbanisme qui, impose la mise en place de règles aux articles 6 et 7. 	<p>Ce point n'a fait l'objet d'aucun changement dans le cadre de la présente modification, l'article 6 n'est pas révisé dans le PLU en vigueur. Il est donc proposé de profiter de la présente modification pour clarifier la rédaction de l'article 6 de la zone 1AU.</p>
✓ Avis favorable		

MODIFICATION N°10 DU PLU DE LA COMMUNE DE BOULOC
 Décisions de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées.

Pièces concernées par le dossier	Avis	Observations de la collectivité
Avis de la Chambre des Métiers en date du 15/11/2017		
Sur l'ensemble du dossier transmis	Aucune remarque	La commune prend acte cet avis.
✓ Avis Favorable		

MODIFICATION N°10 DU PLU DE LA COMMUNE DE BOULOC
 Décisions de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées.

Pièces concernées par le dossier	Avis	Observations de la collectivité
Avis du SCOT Nord Toulousain en date du 23/11/2017 (accusé de réception en date du 13/11/2017 en mairie)		
OAP	<ul style="list-style-type: none"> - Il pourrait être attendu au sein même de l'OAP (<i>malgré ce qui est écrit au sein du règlement concernant le CES et hauteurs maximales</i>), une répartition indicative chiffrée de logements ainsi que les densités souhaitées (éventuellement sous forme de seuil) par la commune sur ce secteur, afin de s'assurer que le projet une fois terminé, corresponde aux attentes de la commune. 	<p>Le code de l'urbanisme applicable à la présente modification ne permet pas d'intégrer ces éléments de programmation dans une Orientation d'Aménagement, ces éléments relèvent d'une OAP, ce qui n'est pas le cas ici.</p> <p>Le projet de PLU révisé arrêté le 15 janvier 2018 comporte des indications de densité attendue au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p>
La notice de présentation	<ul style="list-style-type: none"> - Aucune mention du nombre de logements total et des densités attendus sur l'ensemble de la commune suite à cette modification, à l'intérieur de la notice de présentation. De fait la différence du nombre de logements possibles et de la densité globale entre le PLU en vigueur et le PLU modifié n'est elle aussi pas indiquée. - Ces chiffres devraient être portés à connaissance des Personnes Publiques afin d'évaluer au mieux le projet quand bien même les possibilités du règlement, (CES, hauteurs maximales) laissent supposer que la densité sera ici élevée. 	<p>L'appréciation de la qualité du projet par ce seul prisme quantitatif n'est pas un gage de réussite et d'intégration urbaine. De plus, ces analyses théoriques et hypothétiques ne sont pas des éléments obligatoires dans le cadre d'une modification de PLU.</p> <p>Le projet de PLU révisé arrêté le 15 janvier 2018 comporte des indications de densité attendue au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p>

MODIFICATION N°10 DU PLU DE LA COMMUNE DE BOULOC
 Décisions de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées.

Pièces concernées par le dossier	Avis	Observations de la collectivité
Avis du SCOT Nord Toulousain en date du 23/11/2017 (accusé de réception en date du 13/11/2017 en mairie)		
	- A aucun endroit il est précisé le devenir des bâtiments présents sur les parcelles 1054 et 1134. Il devrait être indiqué si ceux-ci seront démolis pour permettre la réalisation du projet ou si la superposition des bâtiments et des parkings est une erreur de dessin de l'OAP graphique.	Le devenir des bâtiments présents dépend de leurs propriétaires et non de la collectivité ou du PLU. L'OA a été conçue en prenant en compte les perspectives de renouvellement urbain de ces terrains (opérations démolition-reconstruction) mais l'OA n'a pas de vocation prescriptive, elle constitue un cadre général en cas d'urbanisation du secteur. Il n'y a aucune erreur ou incohérence entre la proposition d'OA et l'état existant des propriétés bâties ou non.
PLU - REVISION	- La révision du PLU de BOULOC a été engagée en 2015, cette dernière est donc en cours. De fait, les changements apportés au PLU suite à la modification n°10 devront être intégrés à la révision. Ceci comprend aussi bien les modifications du projet d'accueil global de la commune (nombre de logements attendus) que du règlement et des OAP.	Le projet de PLU révisé arrêté le 15 janvier 2018 intègre bien les éléments de projet et les dispositions prévus par la modification n°10.
✓ Avis favorable du SCOT Nord Toulousain sous réserve de ses préconisations		

MODIFICATION N°10 DU PLU DE LA COMMUNE DE BOULOC
 Décisions de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées.

Pièces concernées du dossier	Avis	Observation de la collectivité
Avis de la Direction Régionale de l'environnement de l'aménagement, et du logement Occitanie (DREAL) en date du 06/12/2017		
Modification du PLU de BOULOC	Décision de dispense d'évaluation environnementale, après examen au cas par cas	La commune prend acte de cet avis

MODIFICATION N°10 DU PLU DE LA COMMUNE DE BOULOC
 Décisions de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées.

Pièces concernées du dossier	Avis	Observations de la collectivité
Avis de la Chambre d'Agriculture en date du 29/11/2017		
Sur l'ensemble du dossier	Aucune remarque formulée.	La commune prend acte de cet avis
✓ Avis favorable de la Chambre d'Agriculture		

MODIFICATION N°10 DU PLU DE LA COMMUNE DE BOULOC
 Décisions de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées.

Pièces concernées du dossier	Avis	Observations de la collectivité
Avis de la Communauté de Communes du Frontonnais en date du 30/11/2017		
	<p style="text-align: center;">Reserves :</p> <p>Une vérification devra être apportée sur ce piétonnier (OAP Profil type n°8 des travers et cheminement piéton de 1,5 mètre pour 3 à 5 mètres de large), rejoint la rue de la Tuilerie suite au récent PC 2017S0011 du 12/06/2017 très proche de la limite de parcelle. De plus l'Emplacement Réserve 53 indique 3 mètres de large alors que l'OAP porte cette emprise jusqu'à 5 mètres.</p>	<p>Cette vérification a déjà été réalisée, la réserve d'emprise a été positionnée en tenant compte de ce projet : la maison est en retrait de 5 mètres par rapport au fil d'eau, le poste de relevage est destiné à être déplacé, les clôtures et la sécurité des terrains seront rétablies.</p>
	<p>Recommandations :</p> <p>Concernant la voie structurante à créer :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La largeur projetée de 5.20 mètres semble trop étroite, une projection à au moins 5.75 mètres d'emprise serait judicieuse : possibilité d'étendre cette emprise sur l'espace vert de 3mètres de large. 	<p>La commune prend acte de cet avis mais elle ne souhaite pas modifier son parti d'aménagement. En effet, l'objectif est de créer une voie au fonctionnement apaisé, et donc l'augmentation de l'emprise de chaussée conduirait certainement à une augmentation possible des vitesses de circulation.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Le raccord de cette voie sur la rue de la Violèze nécessitera un aménagement (giratoire ou autre ...) l'emprise foncière devra être suffisante. 	<p>La commune prend acte de cet avis. L'aménagement de ce carrefour sera étudié en phase opérationnelle, et devra envisager une solution correspondant à une situation de centre bourg (rond-point peu adapté à priori). Pour mémoire, le centre routier départemental consulté sur ce raccordement ne prescrit pas la réalisation d'un aménagement de carrefour mais plutôt une solution type plateau traversant.</p>

MODIFICATION N°10 DU PLU DE LA COMMUNE DE BOULOC
 Décisions de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées.

Pièces concernées du dossier	Avis	Observations de la collectivité
Avis de la Communauté de Communes du Frontonnais en date du 30/11/2017		
	<p><u>Concernant la rue Jean Jaurès :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - La coupe projetée (n°3), prévoit une emprise totale de 15.5 mètres : l'emprise semble être délicate, de plus, à la vue de cette coupe, les platanes devront être arrachés (voir les services départementaux) 	<p>La coupe présente dans les OA sur la rue Jean Jaurès prévoit simplement de réorganiser l'affectation de la voie dans son emprise actuelle, ce qui ne nécessite aucunement de couper les platanes.</p>
	<p><u>Concernant les rues secondaires :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - 4.50 mètres pour un double sens est trop étroit (pour rappel ils préconisent 3.50 mètres pour un simple sens unique). A étudier avec une coupe plus détaillée (<i>voirie partagée</i>). - La représentation des limites de zones du PLU doit être représentée par des tirets et non des lignes continues afin de bien repérer le parcellaire ; les parcelles D1708, D1711, D1709 et D1710 ne font des bandes que de 1 mètre de large. <p>Présence d'une incertitude sur le zonage même si la logique de l'unité foncière tendrait à les rattacher à la zone UB.</p>	<p>L'OA fixe des principes qui s'appliquent avec un lien de compatibilité. Le programme de travaux en phase opérationnelle permettra d'étudier plus finement le dimensionnement des infrastructures. Pour mémoire, l'objectif est de créer une voie de desserte et non un contournement du centre bourg. L'objectif est donc de réaliser une voie de gabarit réduit qui impose des vitesses et des comportements apaisés.</p> <p>Le plan de zonage est mis à jour pour tenir compte des remarques. Toutefois, les contours de zones du PLU en vigueur sont représentés en trait plein et il est donc choisi de conserver cette représentation pour éviter des représentations hétérogènes entre les pièces graphiques.</p>

MODIFICATION N°10 DU PLU DE LA COMMUNE DE BOULOC
 Décisions de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées.

Pièces concernées du dossier	Avis	Observations de la collectivité
Avis de la Communauté de Communes du Frontonnais en date du 30/11/2017		
ZONAGE – PROJET	<ul style="list-style-type: none"> - La parcelle D1707, est coupée en deux par le projet. La partie résultante pourrait être orpheline si elle n'est pas rattachée à l'unité foncière avoisinante de la même zone UB. - La parcelle D1134 comporte deux zonages à savoir 1 AU et 1UB dans l'extrait au 1/2500. - <u>Page 11</u>, le paragraphe 8 n'a plus d'utilité. 	<p>La commune prend acte de cet avis. Le tracé de l'emplacement réservé n°51 est modifié pour intégrer la parcelle D1707 et éviter de la couper en 2.</p> <p>Il s'agit d'une erreur matérielle, l'étiquette du nom de zone a été repositionnée correctement.</p> <p>La commune prend acte de cet avis. Le paragraphe 8 est supprimé.</p>
Règlement	<ul style="list-style-type: none"> - <u>Page 11</u> : l'article 1UB 1-4 : Le terme logements sociaux « pourra être exigé » donc la possibilité de ne pas en faire existe. - <u>Page 12</u>, l'article 1UB 3 : La largeur de la chaussée pour les routes à double sens ne mentionne pas la possibilité des 5.20m de chaussée mentionnée dans l'OAP pour les voies structurantes. 	<p>En dessous des seuils définis par le règlement, cette possibilité existe en effet. Ce point n'a pas été modifié par la présente procédure de modification et le sera dans le cadre de la révision générale du PLU en cours.</p> <p>Le règlement et les OA s'appliquent de manière complémentaires. Pour mémoire, l'objectif est de créer une voie de desserte et non un contournement du centre bourg. L'objectif est donc de réaliser une voie de gabarit réduit qui impose des vitesses et des comportements apaisés.</p>

MODIFICATION N°10 DU PLU DE LA COMMUNE DE BOULOC
 Décisions de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées.

Pièces concernées du dossier	Avis	Observations de la collectivité
Avis de la Communauté de Communes du Frontonnais en date du 30/11/2017		
	<ul style="list-style-type: none"> - Page 13 : du point de vue de l'instruction, les voies en impasse à l'exception de celles destinées à être prolongées ultérieurement peut poser un souci d'interprétation. 	<p>La commune prend acte de cet avis.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Page 14 : possibilité de s'implanter à l'alignement et/ou à partir de 1 mètre de l'emprise, le sens de cette règle est ambigu et sans contrainte en zone 1AU. 	<p>Le règlement et les OA s'appliquent de manière complémentaires. La règle ne porte pas d'ambiguïté, les constructions seront implantées soit à l'alignement soit avec un retrait de 1 mètre. Le règlement de la zone 1AU laisse une liberté d'implantation sauf quand les OA viennent préciser les conditions d'implantation.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Page 15 : l'article 1UBp : Se pose un problème d'interprétation de cette règle sur la différence d'altitude. Ex : H/2. 	<p>La commune prend acte de cet avis. La mention « h/2 minimum 2 mètres » est ajoutée pour éviter le détournement de la règle.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - L'implantation par rapport à la berge du ruisseau doit être absolument prise en compte et matérialisée sur le plan car ce ruisseau est présent sur toute l'OAP. 	<p>La commune prend acte de cet avis. Cette recommandation n'apparaît pas indispensable puisque une réserve d'emprise est inscrite sur les abords du ruisseau pour réaliser un cheminement piéton.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Article 1UB12 : Stationnement. Le stationnement pour le pôle médical sera assimilé à des bureaux et à des commerces et applicable par destination. 	<p>La commune prend acte de cet avis.</p>

MODIFICATION N°10 DU PLU DE LA COMMUNE DE BOULOC
 Décisions de la collectivité suite aux avis des Personnes Publiques Associées.

Pièces concernées du dossier	Avis	Observations de la collectivité
Avis de la Communauté de Communes du Frontonnais en date du 30/11/2017		
	<ul style="list-style-type: none"> - Page 44 : logement social « <i>pourra être exigé</i> » donc non obligatoire. 	<p>En dessous des seuils définis par le règlement, cette possibilité existe en effet. Ce point n'a pas été modifié par la présente procédure de modification.</p>
	<ul style="list-style-type: none"> - Page 47 : Article 1AU10 : Le long de la rue Jean Jaurès sur une profondeur de 20 mètres, depuis la limite d'emprise des voies publiques existantes ou à créer, la hauteur est portée à 10 mètres, quel est le sens de cette règle pour les voies à créer ou existantes puisqu'il est fait mention de la rue Jean Jaurès. 	<p>Cette disposition s'applique également aux abords des emplacements réservés qui constituent des futures voies publiques. Cette disposition est clarifiée pour éviter des difficultés d'application.</p>
ATTIRE L'ATTENTION DES ELUS sur :	Un fléchage d'un accès/ aménagement piétonnier au droit de la parcelle D 1704 appartenant à la commune, pourrait être mentionné.	La commune prend acte de cet avis. Cette recommandation n'apparaît pas indispensable à ce stade des études.
✓ Avis favorable de la Communauté de Communes de Frontonnais avec réserves/recommandations/attentions		



BOULOC, le 12 Janvier 2018

M. le Commissaire Enquêteur
Jean-Marie ALVERHNE

Nos références : URBA/DN/GLM/18/016

Affaire suivie par Géraldine LE NAY-MOUTON

Objet : Modification n°10 – Plan Local d'Urbanisme Bouloc

P.J. : - réponse aux avis des P.P.A.
- bilan de la concertation – révision du P.L.U.

Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous avons bien reçu votre procès-verbal des observations émises pendant l'enquête publique sur le projet de modification n°10 du P.L.U.

Concernant votre première question relative aux avis émis par les personnes publiques associées à la modification du PLU, je vous prie de bien vouloir trouver ci-joint le tableau récapitulatif de chaque avis formulé avec nos observations et prises en compte correspondantes. Je vous informe également que nous avons organisé une réunion de travail le jeudi 11 Janvier à 14 heures avec la Direction Départementale des Territoires, le SCOT Nord Toulousain, la Communauté des Communes du Frontonnais et l'Agence Technique Départementale. Cette réunion a permis d'apporter des précisions à la commune et surtout de conforter l'avis favorable des observations formulées sur le projet de modification du PLU par ces trois premières entités.

La levée du périmètre de projet institué dans le cadre de la modification n°9 du PLU ainsi que la traduction du projet d'aménagement global défini pour le centre bourg s'inscrivent dans le cadre d'une procédure de modification du PLU telle que définie par le Code de l'Urbanisme. De plus, cette modification portant sur des dispositions réglementaires couvrant des secteurs déjà bâtis, et n'impactant pas le PADD de la commune, la mission régionale d'autorité environnementale a confirmé qu'elle ne serait pas soumise à évaluation environnementale le 6 Décembre 2017.

La concertation avec la population prévue par l'article L 300-2 du Code de l'urbanisme n'est pas obligatoire dans une procédure de modification de PLU mais la commune a décidé d'organiser une réunion publique le 20 novembre 2017 à 20h afin de présenter et d'échanger sur les objets et les enjeux d'intérêt général de ce nouveau quartier avec l'objectif d'accueillir un

pôle santé adapté aux professionnels et répondant aux exigences en matière d'accessibilité auxquelles ils doivent répondre. Un autre enjeu est l'amélioration de la circulation et de la fluidité autour des espaces publics dans ce périmètre. Je rajoute que les voies auront des gabarits adaptés uniquement avec un objectif de maillage, de voie pacifiée et des aménagements adaptés à ces dernières mais également en tenant compte de la protection des riverains.

Cette modification est l'illustration de l'OAP qui sera inscrite dans la révision du PLU dont vous trouverez ci-joint le bilan de la concertation.

□ Concernant votre deuxième question, la levée de la servitude de projet et la définition d'Orientation d'Aménagement (O.A.) sont menées dans le cadre d'une modification, car les délais de la procédure de révision sont considérés comme inadaptés au regard du projet de pôle santé qui doit entrer en phase opérationnelle. Le projet de PLU révisé, qui a servi de base de travail pour l'aménagement du secteur dans une vision plus large du territoire, reprendra également les éléments de projet définis par la modification. Pour mémoire, les changements apportés au PLU dans le cadre de la modification n°10 permettent principalement de mieux organiser des éventuelles opérations de constructions ou d'aménagement qui peuvent se réaliser avec les dispositions du PLU en vigueur. La modification n°10 impose des exigences supplémentaires pour la réalisation des opérations, des conditions d'ouverture à l'urbanisation et des Orientations d'Aménagement : ces ajustements du document d'urbanisme en vigueur répondent tout à fait à la finalité d'une procédure de modification de PLU. Cette procédure est celle qui doit être mise en œuvre en l'absence de conditions particulières. Elle constitue la procédure « de principe ».

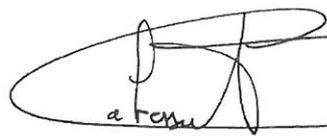
□ Concernant votre troisième question, les orientations exprimées à travers la révision du PLU en cours font parties intégrantes des éléments de projet inscrits dans l'OA pour le secteur : de nombreuses et nouvelles continuités piétonnes sont créées soit sous forme de trottoirs accompagnant les voies de desserte soit sous la forme d'emprises dédiées. Les différents équipements et notamment les deux écoles doivent être reliés dans un cheminement piéton, le réaménagement de certains espaces comme le parking de l'école maternelle, la rue Jean Jaurès vont participer à améliorer les déplacements doux. Le document de référence de la révision en cours est le PADD (et non le rapport de présentation qui a un rôle plus d'explication et de justification) et plusieurs de ces dispositions mises en œuvre dans le cadre de la modification n°10 s'inscrivent dans l'esprit des orientations de celui-ci. L'orientation 18 du PADD pose le principe d'agrandir l'école sur son site actuel, « d'améliorer l'accessibilité et les liaisons piétonnes entre l'école élémentaire et l'école maternelle », « de désenclaver l'îlot formé entre la rue Jean Jaurès et la rue de la Violèze », « d'amélioration de la circulation et de mutualisation du stationnement ». L'orientation 19 du PADD de la révision précise également la volonté de « reconquête de la friche industrielle le long de la rue Jean Jaurès », les objectifs de « maillage viaire et piéton de l'îlot en lien avec le projet d'agrandissement de l'école ». L'orientation 21 évoque la nécessité d'un « meilleur partage des voiries du centre bourg ».

□ Concernant votre quatrième question sur l'absence de maîtrise foncière, je vous précise que le secteur concerné par la modification n°10 couvre plusieurs unités foncières dont l'ouverture à l'urbanisation relève de l'initiative de leurs propriétaires. Les dispositions du PLU et en particulier celles introduites par la modification n°10 visent justement à organiser ces différentes opérations entre elles, à préciser leurs conditions de réalisation au regard des contraintes de viabilisation et d'équipements publics. La création d'une réserve d'emprise pour réaliser une voie de desserte est un outil foncier que nous mettons en œuvre pour organiser les opérations et assurer leur bonne insertion. Il est donc tout à fait opérationnel et faisable de mener des opérations de manière isolée et au fur et à mesure des initiatives des propriétaires, et nous continuerons à mener une démarche de co-construction avec eux.

Le concours d'architecte en cours lancé par un opérateur privé et non la commune, porte seulement sur le périmètre de la servitude de projet, soit la zone 1UBp.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, à l'assurance de mes salutations distinguées.

Le Maire,



a tenu



Ghislaine CABESSUT

