

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
Commune de BOULOC

ENQUETE PUBLIQUE

**RELATIVE A LA MODIFICATION N°10
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE BOULOC**

Du 20 novembre au 20 décembre 2017

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
Jean-Marie **ALVERNHE**

SOMMAIRE

1 - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	3
2 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	4
2.1 - SUR LA REGULARITE DE LA PROCEDURE	4
2.2 - SUR L'ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUETE	4
2.3 - SUR LES OBSERVATIONS FORMULEES PENDANT L'ENQUETE	6
2.3.1 PAR LE PUBLIC	
2.3.2 PAR LES PESONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	
2.3.3 PAR L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	
3 - MOTIVATION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	14
3.1 - MOTIVATION DE L'AVIS	14
3.2 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	19

1 - RAPPEL DE L'OBJET DE L'ENQUÊTE ET DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

La présente enquête publique porte sur le projet de 10ème modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de BOULOC, document d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 17 mai 2005.

La modification N°10 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bouloc porte sur des ajustements du règlement, pièce écrite et documents graphiques, et une mise à jour de la liste des emplacements réservés. Les objectifs poursuivis sont précisés à l'article 1 de l'arrêté 17/182 du 5 octobre 2017 prescrivant la modification N°10 du Plan local d'Urbanisme :

- Lever le périmètre de projet institué, au titre de l'article L151-41, 5^{ème} alinéa, 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 la servitude de projet redevenu constructible.

Les dispositions législatives et réglementaires qui s'appliquent à ce projet se résument comme suit :

➤ **CODE DE L'URBANISME** (dans sa version en vigueur à la date de l'arrêté)
Partie législative, Livre I^{er} : Réglementation de l'urbanisme, Titre V : Plan local d'urbanisme, Chapitre III : Procédure d'élaboration, d'évaluation et d'évolution du plan local d'urbanisme, Section 6 : Modification du plan local d'urbanisme :
Articles L153-36 à L153-40 relatifs à la modification du Plan Local d'Urbanisme et L153-41 à L153-44 relatifs à la modification de droit commun.

Ainsi l'article L153-36 précise que « sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions ».

L'article L153-41 dispose que « le projet de modification est soumis à enquête publique, réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I^{er} du code de l'environnement, par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire,
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- 4° Soit s'appliquer l'article L131-9 du présent code.

Enfin l'article L153-43 rappelle « qu'à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou du conseil municipal ».

➤ **CODE DE L'ENVIRONNEMENT**
Partie législative, Livre I^{er} : Dispositions communes, Titre II : Information et participation des citoyens, Chapitre III : Participation du public aux décisions ayant une incidence sur l'environnement, Section 1 : Champ d'application de l'enquête publique et section 2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement
Articles L123-1 à L123.18.

Partie réglementaire, Livre I^{er} : Dispositions communes, Titre II : Information et participation des citoyens, Chapitre III : Enquêtes publiques relatives aux projets, plans et programmes ayant une incidence sur l'environnement, Section 1 Champ d'application de l'enquête publique et Section 2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique :
Articles R123-1 à R123-27.

En application de ces dispositions, Madame le Maire de BOULOC a prescrit, par un arrêté n°17/188 du 24 octobre 2017, l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification N°10 du Plan Local d'Urbanisme de sa commune. Cette modification du PLU de la commune avait préalablement fait l'objet :

- ✓ d'une délibération du conseil municipal en date du 5 septembre 2017,
- ✓ d'un arrêté du Maire de BOULOC, en date du 5 octobre 2017, motivant et prescrivant la modification N°10 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

2 - CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

J'ai fondé mes conclusions sur le déroulement de l'enquête publique, sur l'appréciation des informations contenues dans le dossier d'enquête, sur l'analyse des observations formulées par le public et des avis rendus par les Personnes Publiques Associées ainsi que des réponses apportées par la commune de BOULOC.

2.1 - SUR LA REGULARITE DE LA PROCEDURE

J'ai constaté le respect des obligations règlementaires concernant la préparation et le déroulement de l'enquête, notamment sur les points suivants :

- La production du dossier d'enquête par la commune de BOULOC,
- La réalité des mesures de publicité,
- La mise à disposition du public, à la mairie de BOULOC, du dossier d'enquête sur support papier et d'un registre destiné à recueillir les observations du public,
- La mise à disposition du public du dossier d'enquête, sur un poste informatique, à la mairie de BOULOC, siège de l'enquête,
- La mise à disposition du public du dossier d'enquête sur le site internet de la commune de BOULOC,
- La mise à disposition du public d'une adresse électronique spécifique permettant d'adresser des observations au commissaire enquêteur,
- L'accueil du public lors des 4 permanences que j'ai pu tenir aux dates et heures précisées dans l'arrêté municipal portant ouverture de l'enquête publique.

2.2 - SUR L'ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUETE

J'ai décrit précisément, au paragraphe 4 du rapport d'enquête, le contenu du dossier mis à la disposition du public dans les conditions précisées ci-dessus.

Le dossier d'enquête mis à la disposition du public est conforme aux dispositions de l'article R123-8 du code de l'environnement (Livre I -Titre II – Chapitre III – Section 2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique) relatif à la composition du dossier d'enquête,

Sur la forme :

Le dossier d'enquête est constitué d'un classeur contenant tous les documents, écrits et graphiques, décrits au paragraphe 4 du rapport d'enquête. Cette présentation rend sa consultation particulièrement aisée.

Les documents contenus dans la notice qu'il s'agisse de la note de présentation ou de la partie consacrée au projet de modification N°10 sont clairs et synthétiques, agrémentés de plans ou extraits de plans cadastraux et de résumés facilitant leur compréhension.

Les 2 documents graphiques au 1/5 000^{ème} (plans de zonage avant et après modification N°10) contenus dans le dossier d'enquête sont tout à fait lisibles ; ils permettent d'avoir une vision globale de l'organisation urbaine de la commune et du positionnement du secteur de La Tuilerie concerné par la mise en place d'une Orientation d'Aménagement. Je note toutefois que seuls les plans de la zone OUEST de la commune étaient joints au dossier, la zone EST n'étant pas concernée par les modifications apportées au Plan Local d'Urbanisme. Dans son avis rendu le 20 novembre, la Communauté de communes du Frontonnais indique qu'il serait souhaitable de disposer d'un dossier

avec le plan du PLU au complet de la commune. Je considère pour ma part que l'absence de plan couvrant la partie EST de la commune ne fait pas obstacle à la compréhension du projet objet de la modification N°10. La consultation du plan global de la commune peut néanmoins s'avérer utile pour analyser l'hypothèse d'un contournement de BOULOC évoqué notamment lors de la réunion publique et dans les observations du public.

Les ajouts ou modifications apportés à la pièce écrite du règlement sont indiqués en couleur et donc facilement identifiables. Les phrases et paragraphes supprimés sont simplement rayés et restent donc tout à fait lisibles.

Enfin le document relatif aux modifications apportées aux Orientations d'Aménagement est clair ; il s'accompagne d'un schéma d'ensemble permettant de visualiser « globalement » le projet d'aménagement retenu sur l'ensemble du secteur concerné et de plusieurs schémas spécifiques illustrant chacun des objectifs poursuivis ainsi que le parti pris d'aménagement viaire et paysager envisagé pour chaque type de voie (mail planté et stationné, voies structurantes et secondaires, traverses et cheminements piétonniers).

Sur le fond :

La notice de présentation n'appelle pas de remarques de ma part. Ce document contient en effet les informations essentielles à la bonne compréhension du projet de modification N°10 du Plan Local d'Urbanisme, de ses enjeux, des objectifs poursuivis par la municipalité ainsi que des modifications apportées aux différentes pièces du document d'urbanisme de la commune (règlement écrit et graphique, Orientations d'Aménagement et de Programmation, liste des Emplacements Réservés). Le contexte juridique qui encadre la modification d'un Plan Local d'Urbanisme et la mise en œuvre de l'enquête publique est clairement explicité.

Il en va autrement du document relatif aux Modifications apportées aux Orientations d'Aménagement. Certes le document est synthétique, les orientations et objectifs sont précisés, les schémas dont celui de la page 21 sont explicites mais je considère, pour autant, qu'il n'est pas aisé d'imaginer ce que pourrait être la zone couverte par l'Orientations d'Aménagement après achèvement du projet ni la manière dont ce projet pourra effectivement être mis en œuvre.

Le secteur de La Tuilerie bien qu'il soit aujourd'hui porteur d'un tissu urbain peu dense m'apparaît en effet « peu lisible » : partie centrale en friche, autres parcelles supportant actuellement des maisons individuelles ou des bureaux, nombreux rideaux d'arbres, voies en impasse... Seul le recours à l'application Google Maps permet, grâce aux images satellite, d'avoir une vision globale des parcelles constitutives de la zone couverte par la nouvelle Orientation d'Aménagement.

Or le schéma de la page 21, pourtant judicieusement positionné sur une image satellite de la commune, s'il permet de bien visualiser l'emprise globale du secteur de La Tuilerie, masque néanmoins totalement la réalité actuelle du terrain. Il aurait été souhaitable de compléter le dossier avec un second schéma, toujours positionné sur une photo satellite mais dont on n'aurait conservé que les différents tracés sans remplissage colorisé des zones. Un tel montage aurait alors donné à voir la superposition des différents éléments du projet et de l'existant et comme l'ont fait remarquer certaines Personnes Publiques Associées, le fait que certains aménagements, mail planté et arboré, logements et parkings près de la rue Jean Jaurès se situent sur des constructions existantes.

Même s'il s'agit essentiellement, comme le rappelle la notice de présentation, de donner à voir le projet général d'aménagement retenu pour cette partie du centre-bourg et de préciser les objectifs d'urbanisme qui s'imposeront aux futures opérations d'aménagement et de construction, le public qui prend connaissance du projet est en attente d'informations et d'explications sur sa mise en œuvre et ses conséquences.

Le dossier aurait pu être utilement complété (sans éluder la question de l'absence totale de maîtrise foncière), dans la notice ou dans le dossier Orientations d'Aménagement, par des estimations portant sur :

- ✓ Le nombre de logements prévus et la densité attendue, à terme, sur la zone et notamment sur le périmètre de l'actuelle servitude de projet (zone 1UBp),
- ✓ L'impact du projet sur la densité moyenne de la commune.

L'absence de ces informations a d'ailleurs fait l'objet de réserves ou recommandations de la part de la Direction Départementale des Territoires, du SCoT Nord Toulousain et de la Communauté de

communes du Frontonnais.

Les nombreux enjeux qui s'attachent à la densification du secteur de La Tuilerie sont clairement expliqués dans les différents éléments de la notice : diversification des formes urbaines, renforcement de l'image du centre-bourg, renouvellement urbain des tissus bâtis peu denses ou en friche, modération de la consommation d'espace... Pour autant la densification reste un sujet qui fait débat et qui suscite des réactions, des interrogations et des demandes d'explications du public comme j'ai pu le constater lors de la réunion publique qui s'est tenue le 20 novembre 2017 et dans les observations recueillies durant l'enquête.

2.3 - SUR LES OBSERVATIONS FORMULEES PENDANT L'ENQUETE

2.3.1 PAR LE PUBLIC

L'enquête publique a permis aux personnes qui le souhaitent de s'informer sur le projet de modification N°10 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BOULOC. Le public qui s'est exprimé a fait part de nombreuses observations, interrogations, propositions et contre-propositions mais également de ses craintes et bien souvent de son opposition au projet.

A l'issue de l'enquête, j'ai ainsi recensé 2 observations orales et 32 observations écrites. J'ai fait état dans le détail, aux paragraphes 7.1 et 7.2 du rapport d'enquête, de la totalité des observations reçues du public. Ces dernières ont donné lieu à la rédaction d'un procès-verbal de synthèse et d'un avenant (Cf. annexes 3 et 4 du rapport d'enquête) que j'ai remis et commentés à Madame le Maire de BOULOC les 28 décembre 2017 et 3 janvier 2018 en lui demandant de bien vouloir y apporter réponses et commentaires. Madame le Maire m'a adressé, le 12 janvier 2018, un mémoire en réponse (Cf. annexe 5 du rapport d'enquête) dans lequel elle répond à mes interrogations et demandes de précisions sur le projet. Ce mémoire en réponse était accompagné d'un document faisant état des observations de la commune suite aux avis des Personnes Publiques Associées et d'un bilan de la concertation mise en œuvre dans le cadre de la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme.

A l'exception d'une observation portant exclusivement sur une question de zonage qui devrait être examinée dans le cadre de la future révision, toutes les observations recueillies durant l'enquête portent sur le projet de modification n°10 du Plan Local d'Urbanisme ou l'un des points de la modification.

Les observations du public ont porté sur différents thèmes :

LA PROCEDURE DE MODIFICATION, LES DOCUMENTS DE REFERENCE, LA CONCERTATION, LE PROJET, LA MAITRISE FONCIERE, LE ZONAGE, LA DENSIFICATION, LES LOGEMENTS SOCIAUX, LA NOUVELLE VOIE STRUCTURANTE, LE STATIONNEMENT, LE VOLET FINANCIER, LES COMMERCES, LES CHEMINEMENTS PIETONNIERS, LE PATRIMOINE ET L'ARCHITECTURE, LES ESPACES VERTS, LES DELAIS DE MISE EN ŒUVRE.

Le contenu des observations portées sur le registre d'enquête concernent d'une part la manière dont est conduit le projet, procédure utilisée et concertation, mais surtout le projet en lui-même ; les sujets les plus fréquemment évoqués concernent la création d'une voie structurante, la densification, les cheminements piétonniers et le stationnement.

LA PROCEDURE DE MODIFICATION

Le public s'interroge, notamment au regard des impacts du projet, de son importance et des conséquences en terme de concertation préalable, sur l'utilisation de la procédure de modification. Le public demande pourquoi le projet n'a pas été intégré à la révision en cours. La question de la concomitance des procédures de modification et de révision et de ses conséquences notamment sur la chronologie de l'écriture des documents (PADD, OAP) est également posée.

LES DOCUMENTS DE REFERENCE

Le public fait part de ses doutes et de ses interrogations concernant la compatibilité du projet avec les orientations du PADD et/ou du SCoT notamment sur la question de la densification. Une observation évoque, au regard de la concomitance des procédures de modification et de révision, des documents

non actés et non opposables.

LA CONCERTATION

Le public déplore un manque de concertation sur le projet et une information trop tardive. Le public réclame la mise en place d'une réelle concertation sur tout ou partie du projet. Dans une observation, le public déplore notamment la concomitance de la concertation qui accompagne la révision et de l'action (projet soumis à modification).

LE PROJET

Le public, dans ses observations, dénonce un projet aux incidences fortes, irréaliste, manquant de bon sens, de cohérence et de rigueur et ne correspondant pas aux attentes des habitants. Pour certains un projet est nécessaire mais il manque des précisions pour en apprécier l'impact. Les observations recueillies font état de demandes de retrait/suspension ou d'opposition au projet.

Le public a fait également état, dans certaines observations, d'un risque de déplacement progressif du centre ville vers la Mairie et la zone des Pélissières et de ses conséquences pour la survie du centre ancien et de ses commerces.

LA MAITRISE FONCIERE

Le public pose la question de l'absence de maîtrise foncière et de ses conséquences sur la faisabilité opérationnelle du projet et de certains aménagements. Des propriétaires ont déclaré ne pas vouloir vendre.

LE ZONAGE

Le public exprime différentes réclamations concernant le rattachement de certaines parcelles, leur intégration dans les Orientations d'Aménagement et la création de nouveaux emplacements réservés. Le public conteste notamment le « déclassé » en zones 1AU et 2AU de parcelles précédemment classées en zone 1UB et fait part des conséquences pour les propriétaires.

LA DENSIFICATION

Le public regrette l'absence d'informations sur les questions de densité et s'interroge sur les raisons d'une telle densification qu'il considère trop élevée et supérieure aux préconisations du SCoT. Il évoque la question des nuisances engendrées, pour les actuels riverains, par la construction de bâtiments en R+2 et propose la mise en place d'une « zone tampon ». Le public évoque également les conséquences d'un accroissement de la population sur les effectifs déjà importants des écoles de la commune

LES LOGEMENTS SOCIAUX

Le public fait remarquer que les conditions d'accueil et de logement des nouveaux arrivants doivent être satisfaisantes et qu'il est nécessaire de rester dans des proportions permettant l'intégration progressive et confortable des nouveaux arrivants. Certains craignent des difficultés ou pensent que la commune ne dispose pas des infrastructures suffisantes pour accueillir ces nouveaux habitants.

LA NOUVELLE VOIE STRUCTURANTE

La création d'une nouvelle voie structurante amène des craintes concernant :

- les nuisances environnementales, notamment sonores, générées par le trafic routier tant pour les riverains que pour les enfants fréquentant l'école maternelle et les conséquences en terme d'apprentissage,

- les problèmes d'insécurité routière notamment au débouché de la Rue de La Violèze, de la vois secondaire arrivant du pôle santé, du chemin permettant l'accès aux terrains situés au nord du secteur (actuelle servitude de passage) mais également à proximité de l'école maternelle tant pour les enfants qui la fréquentent que pour les parents amenés à les accompagner et à venir les rechercher.

- les problèmes d'insécurité, aux abords de l'école maternelle, dans un contexte Vigipirate

Le public pose la question des aménagements prévus pour limiter les nuisances et de leur éventuelle prise en charge.

Par ailleurs le terrain appelé à supporter la nouvelle voie occupe une pente descendante vers les propriétés riveraines existantes et cette physionomie des lieux ajoute à l'inquiétude de certains (faisabilité, surplomb des futures constructions par rapport au lotissement existant, écoulement des eaux).

Le public reconnaissant souvent qu'une nouvelle voie est nécessaire propose une alternative en zone non urbanisée et conforme à l'un des scénarii étudiés dans le cadre des ateliers mis en place par la municipalité. D'autres proposent de décaler la voie à l'intérieur de la zone pour en atténuer les nuisances ou d'en faire une voie verte.

Le public regrette que cette route ampute une partie du terrain actuel de l'école (compromettant ainsi les extensions futures) et amène à supprimer des places de stationnement existantes alors même que la problématique du stationnement est déjà importante.

Le public pose la question des conditions d'accès à l'école et des aménagements au débouché de la rue de La Violèze et de la rue Jean Jaurès.

LE STATIONNEMENT

Le public s'inquiète des conséquences du projet sur les possibilités de stationnement dans le centre-bourg et fait part de ses doutes sur une probable mutualisation des emplacements. Le public s'inquiète également des nuisances engendrées par un parc de stationnement situé en limite de propriétés existantes.

LE VOLET FINANCIER

Le public évoque une approche trop financière qui conduit à faire des choix préjudiciables : densification trop forte, rejet de certaines alternatives en matière de contournement.

LES COMMERCES

Le public s'inquiète de la création de nouveaux commerces et de leur impact sur les commerces existants.

LES CHEMINEMENT PIETONNIERS

Le public s'oppose à la création de certains cheminements piétonniers, Il dénonce les impacts pour les riverains (accessibilité, nuisances) et s'interroge sur la faisabilité, au débouché de la rue de La Tuilerie) du cheminement prévu sur l'emplacement réservé 53.

LE PATRIMOINE ET L'ARCHITECTURE

Le public réclame la préservation du patrimoine bâti (ancienne gare, ferme et pigeonnier) et s'inquiète des risques de rupture dans l'harmonie architecturale (modifications apportées au règlement écrit).

LES ESPACES VERTS

Le public demande quelle est la place de la nature dans le projet et le sort réservé aux vieux arbres en place.

LES DELAIS DE MISE EN ŒUVRE

Le public pose la question des délais de mise en œuvre du projet et ses conséquences sur la persistance des difficultés de circulation au centre-bourg.

Parmi les observations écrites recueillies au cours de l'enquête, 3 ont été déposées par des avocats intervenant pour le compte de particuliers ou d'une association. Ces observations développent une argumentation juridique précise sur plusieurs points dont j'ai fait état, lorsqu'ils concernaient la modification N°10 du PLU, au paragraphe 7.2 de mon rapport. Je considère qu'il n'entre pas dans mes compétences de me prononcer sur ces observations.

Le projet qui suscite de nombreuses remarques, des craintes et beaucoup d'interrogations manque aujourd'hui de lisibilité. Ce problème qui tient notamment à la nature même des Orientations d'Aménagement (projet général d'aménagement à moyen, long voire très long terme), se nourrit des nombreuses incertitudes qui pèsent encore sur le projet du fait de l'absence de précisions sur des sujets auquel le public attache beaucoup d'importance (constructions nouvelles et densification, configuration de la voie structurante, stationnement...), de quelques imprécisions soulevées par des Personnes Publiques Associées, de l'absence de maîtrise foncière et de ses conséquences sur le calendrier de mise en œuvre et le phasage des opérations.

Je considère que les incertitudes qui entourent le projet, dans sa phase actuelle, peuvent expliquer une partie des nombreuses craintes, interrogations et oppositions manifestées par le public qui s'est exprimé. L'information des habitants (sur les options architecturales et d'aménagement urbain retenues à l'issue du concours d'architecte, sur les questions de densité, sur les dispositifs de sécurité et les règles de circulation prévus pour la nouvelle voie structurante, sur les aménagements mis en place pour atténuer les différentes nuisances tant pour les riverains que pour les enfants de l'école maternelle, sur la configuration de la voie aux abords de l'école, au débouché de la rue d et approuvé le La Violèze ou de la rue Jean Jaurès, sur les possibilités réelles de stationnement...) est essentielle ; elle peut contribuer à une meilleure compréhension et acceptabilité du projet.

Les personnes qui se sont exprimées redoutent des impacts et nuisances personnels (propriétaires de parcelles intégrées dans le périmètre des orientations d'aménagement, riverains de certains aménagements prévus tels que la voie structurante, les cheminements piétonniers ou les parkings) et des impacts et nuisances collectifs (conséquences d'une densification excessive, conditions d'apprentissage et sécurité des enfants de l'école maternelle, sécurité routière, problèmes de stationnement, avenir du centre-bourg et des commerces actuels de la commune...). Je note que le public est particulièrement attaché à la concertation et je considère que la nature même des orientations d'aménagement offre de réelles possibilités d'engager ou de poursuivre un dialogue constructif.

Dans un mémoire en réponse, Madame le Maire a répondu à mes interrogations. Ce courrier et les documents qui l'accompagnent sont annexés au rapport d'enquête. Les réponses, même si elles ne répondent pas directement aux observations du public mentionnées sur le procès-verbal de synthèse et son avenant, apportent des précisions importantes sur certains sujets :

✓ A la prise en compte des avis des Personnes Publiques Associées :

La commune a fait part de ses observations au regard des avis, réserves, recommandations et remarques émises par les Personnes Publiques Associées et a organisé une réunion de travail avec 3 d'entre elles. Les réponses apportées par la commune sont détaillées dans le document joint en annexe du rapport d'enquête.

Je prends acte de la réponse de Madame le Maire qui rappelle notamment les avis favorables émis par la Direction Départementale des Territoires, le SCoT Nord Toulousain et la Communauté de communes du Frontonnais. Les réponses apportées aux Personnes Publiques Associées sont effectivement détaillées dans le document annexé au rapport d'enquête (Cf. paragraphe 2.3.2 ci-dessous).

✓ A l'utilisation de la procédure de modification et aux objectifs poursuivis par la modification n°10 :

La commune précise, dans sa réponse, que « la levée de la servitude de projet et la définition d'Orientations d'Aménagement 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 ». La commune ajoute que « les changements apportés au PLU dans le cadre de la modification n°10 permettent principalement de mieux organiser des éventuelles opérations de construction et d'aménagement qui peuvent se réaliser avec les dispositions du PLU en vigueur ». Elle indique que « 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 du PLU ».

Je prends acte des réponses de Madame le Maire relatives à l'utilisation de la procédure de modification. Je note que la Direction Départementale des Territoires a, dans son avis, précisé que « les modifications envisagées relèvent bien d'une procédure de modification avec enquête publique ».

✓ A la concertation mise en œuvre :

La commune rappelle que « la concertation avec la population n'est pas obligatoire dans une procédure de modification de PLU mais qu'elle a décidé d'organiser une réunion publique, le 20 novembre, afin de présenter et d'échanger sur les objets et les enjeux d'intérêt général de ce nouveau quartier... ».

Je prends acte de cette réponse mais je rappelle que la question de la concertation et de l'information a, malgré tout, été très largement abordée par le public dans ses observations. L'instauration, dès 2015, d'une servitude de projet laissait bien évidemment entrevoir un aménagement futur de la partie centrale du secteur mais le périmètre étendu des orientations d'aménagement et leur contenu ont probablement surpris. Le public a regretté un manque de concertation sur le projet et une information donnée trop tardivement. Je considère qu'il est encore possible et souhaitable de répondre aux attentes du public car la nature même des Orientations d'Aménagement qui donnent à voir, sans le détailler, un projet global d'aménagement de long terme autorise, sans remettre en cause le schéma global, la mise en place d'espaces de dialogue et de concertation notamment sur les thèmes les plus sensibles.

✓ Aux nouvelles voies créées :

Madame le Maire évoque notamment, s'agissant de « l'amélioration de la circulation et de la fluidité autour des espaces publics », « des voies qui auront des gabarits adaptés uniquement avec un objectif de maillage, de voie pacifiée et des aménagements adaptés à ces dernières en tenant compte de la protection des riverains ». Dans la réponse faite à la Communauté de communes qui propose de porter la largeur de la voie structurante de 5,20 à 5,75 mètres, la commune ajoute d'ailleurs que « l'augmentation de l'emprise de la chaussée conduirait certainement à une augmentation possible des vitesses de circulation ».

La création d'une nouvelle voie dite structurante a suscité de très nombreuses réactions, des craintes, des interrogations et de vives oppositions. Je considère que la volonté clairement affichée par la municipalité, de créer « des voies aux gabarits adaptés, uniquement avec un objectif de maillage, de voie pacifiée, aux aménagements adaptés et tenant compte de la protection des riverains » peut contribuer à rassurer un public qui s'est montré particulièrement préoccupé et inquiet des impacts possibles de ce nouvel aménagement.

✓ A l'intégration, dans la future révision du Plan Local d'Urbanisme des éléments de projet définis par la modification ,

Madame le Maire indique que « 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 ».

Cette réponse va dans le sens des recommandations du SCoT Nord Toulousain.

✓ A la création de nombreuses et nouvelles continuités piétonnes et à l'amélioration des déplacements doux :

Madame le Maire confirme « que de nombreuses et nouvelles continuités piétonnes sont créées soit sous forme de trottoirs accompagnant les voies de desserte soit sous forme d'emprises dédiées. Les différents équipements et notamment les 2 écoles doivent être reliées dans un cheminement piéton, le réaménagement de certains espaces comme le parking de l'école, la rue Jean Jaurès vont participer à améliorer les déplacements doux ».

La réponse apportée par Madame le Maire confirme les informations contenues dans le dossier relatif aux Orientations d'Aménagement et qui font état de la mise en place d'un véritable maillage autorisant de nouveaux déplacements doux permettant de relier notamment les différents équipements présents sur ou à proximité du secteur de La Tuilerie.

✓ A l'absence de maîtrise foncière et à la faisabilité du projet :

Madame le Maire rappelle 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 ». Elle ajoute que « les dispositions du PLU et en particulier celles introduites par la modification numéro 10, visent justement à organiser ces différentes opérations, 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 ».

Elle ajoute enfin « qu'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 ».

Dans le document contenant les réponses apportées aux Personnes Publiques associées, la commune rappelle que « le devenir des bâtiments existants dépend de leurs propriétaires et non de la collectivité », que « l'Orientation d'Aménagement a été conçue en prenant en compte les perspectives de renouvellement urbain de ces terrains mais qu'elle n'a pas de vocation prescriptive ».

Je prends acte des réponses de la commune qui rappelle clairement que le renouvellement urbain du secteur et l'ouverture à l'urbanisation relèvent de l'initiative des propriétaires et qu'elle entend continuer à mener avec eux une démarche de co-construction. Certains propriétaires ont aujourd'hui clairement manifesté leur opposition au projet, à l'intégration de leurs parcelles dans le périmètre des Orientations d'Aménagement et aux décisions relatives aux changements de zonage ; toutefois la réponse de la commune laisse ouvert, pour l'avenir, le champ du dialogue et de la concertation.

✓ Au périmètre du concours d'architecte lancé à l'initiative d'un opérateur privé :
Madame le Maire précise que le concours d'architecte porte seulement sur le périmètre de la servitude de projet soit la zone 1UBp.

Je prends acte des précisions apportées par la commune.

2.3.2 PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Conformément aux dispositions de l'article L153-40 du Code de l'Urbanisme, la commune de BOULOC a notifié le projet de modification N°10 du Plan Local d'Urbanisme à 16 services et organismes publics. 7 d'entre eux ont répondu et 6 ont émis un avis.

J'ai rendu compte des avis des Personnes Publiques Associées au paragraphe 5 du rapport d'enquête. Les 6 avis rendus par la Direction Départementale des Territoires, le Conseil Départemental, la Communauté de Communes du Frontonnais, le SCoT du Nord Toulousain, la Chambre d'agriculture, la Chambre de métiers et de l'Artisanat sont tous favorables. 3 de ces avis s'accompagnent de réserves, recommandations et remarques résumés ci-après :

Les réserves :

Le Syndicat mixte du SCoT du Nord Toulousain précise, dans son avis, « qu'il pourrait être attendu, au sein même de l'OAP, une répartition indicative chiffrée des logements ainsi que les densités souhaitées sur ce secteur afin de s'assurer que le projet, une fois terminé, corresponde aux attentes de la commune ». Le SCot rappelle également que dans la notice de présentation, « à aucun moment il n'est fait mention du nombre de logements total et des densités attendus sur l'ensemble de la commune suite à cette modification ».

La Communauté de communes du Frontonnais émet, quant à elle, une réserve sur la création d'un cheminement piétonnier appelé à relier la rue de La Tuilerie au cœur d'îlot du secteur de La Tuilerie. Elle indique que des vérifications devront être effectuées sur les conditions et la faisabilité de la mise en œuvre de ce piétonnier au regard notamment d'un permis de construire accordé en juin 2017 et de la largeur prévue pour l'Emplacement Réservé 53.

Les recommandations :

Le SCoT recommande que les changements apportés au Plan Local d'Urbanisme suite à la modification N°10 soient intégrés à la prochaine révision « qu'il s'agisse des modifications apportées au projet d'accueil global de la commune (nombre de logements attendus) ou de celles portant sur le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Les recommandations de la Communauté de communes du Frontonnais portent sur les caractéristiques des voies à créer ou à réaménager qu'il s'agisse de la voie structurante destinée à relier la rue de La Violèze et le rond point des Pélissières, du réaménagement de la rue Jean Jaurès (RD4) ou des voies secondaires prévues dans les Orientations d'Aménagement.

La Communauté de communes précise que « les limites de zones PLU doivent être représentées par des tirets et non des lignes continues afin de bien repérer le parcellaire », la représentation utilisée dans le dossier créant des incertitudes sur le rattachement de certaines parcelles à telle ou telle zone du PLU. Elle formule également des remarques sur certaines modifications apportées à la rédaction

de différents articles du règlement écrit qui pourraient, de fait, se révéler ambigus et/ou générer ultérieurement des problèmes d'interprétation.

Les remarques :

Le SCot et la DDT appellent l'attention de la commune sur le manque de précisions concernant le devenir des bâtiments actuellement situés sur les parcelles 1054 et 1134, « le projet nécessitant, a priori, la réalisation d'un mail planté d'arbres sur une construction existante d'une certaine qualité architecturale (parcelle N°1134) et la démolition de constructions existantes (parcelle N°1054) ».

La DDT indique que « la notice pourrait préciser si la commune est propriétaire d'une partie de ce secteur permettant ainsi de faciliter la mise en œuvre de ce projet urbain ».

La DDT fait également remarquer que « Les limites de l'OAP sont à préciser » et qu'il convient notamment d'indiquer avec précision le champ d'application des dispositions relatives au recul des bâtiments par rapport à la voie publique.

La DDT écrit également qu'« afin de répondre aux objectifs de densification affichés dans le cadre de la révision du PLU en cours, l'OAP pourrait définir un nombre minimum de logements pour chaque îlot du secteur. Les indications sur l'OAP (en terme de nombre de logements individuels et/ou collectifs attendus) sont en l'état insuffisantes ».

Enfin la Communauté de communes attire l'attention des élus sur certains points du dossier consacré aux orientations d'aménagement : lisibilité des légendes, absence d'indication sur les densités de logements attendues pour chacun des îlots de l'OAP, conservation des « arbres existant structurants », réalisation et financement de la voie structurante.

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours de la Haute-Garonne rappelle, quant à lui « qu'il est important, lors de l'élaboration du PLU, de prévoir le dimensionnement des voiries et du réseau d'eau, afin que les prescriptions soient réalisables lors des permis de construire ». Le SDIS précise « qu'afin de délivrer un avis adapté à la situation locale, il a besoin de réaliser une analyse des risques et moyens de couverture existants ou prévus » et propose qu'une réunion soit organisée en présence d'un représentant du Maire et du service gestionnaire du réseau d'eau potable.

J'ai fait état, dans mon rapport, des réponses apportées par la commune aux avis, réserves, recommandations et remarques formulés par les Personnes Publiques Associées et j'en prends acte.

S'agissant de la distinction qui est faite entre Orientations d'Aménagement et Orientations d'Aménagement et de Programmation et de ses conséquences notamment sur l'absence de précisions relatives à la densification du secteur je considère qu'il n'entre pas dans mes compétences de commenter ce point de vue. Je rappelle toutefois qu'au delà des questions d'ordre juridique, le public est demandeur d'informations et de précisions sur la question de la densification.

S'agissant des propriétés et bâtiments existants et de leur devenir, je considère que les précisions apportées par la commune sont importantes pour les propriétaires concernés dont certains ont manifesté, durant l'enquête, leur opposition aux décisions concernant leurs parcelles (intégration dans le périmètre des Orientations d'Aménagement, classement en zone 1AU ou 2AU, nouveaux emplacements réservés) en précisant qu'ils n'étaient pas vendeurs .

S'agissant de la création d'une nouvelle voie structurante, je considère que la volonté affichée par la commune de créer « une voie au fonctionnement apaisée » est extrêmement positive au regard des nombreuses craintes, interrogations et oppositions exprimées par le public sur ce thème.

La commune a également apporté un début de réponse sur la question, évoquée à plusieurs reprises par le public, de l'aménagement de la nouvelle voie structurante au débouché sur la rue de La Violèze. Enfin la commune a acté de clarifier certains points et ainsi lever d'éventuelles ambiguïtés concernant les limites précises des Orientations d'Aménagement, le contenu de certains articles du règlement écrit, la précision du plan de zonage et la situation de certaines parcelles riveraines des futurs aménagements.

Je note tout d'abord que les Personnes Publiques Associées qui se sont prononcées sur le projet de modification N°10 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BOULOC ont toutes émis un avis favorable, la Direction Départementale des Territoires précisant également que « les modifications envisagées relèvent bien d'une procédure de modification avec enquête publique ».

Je partage la recommandation du SCoT concernant l'intégration dans la révision du PLU en cours des changements apportés par la modification N°10.

Je partage le souci des Personnes Publiques Associées qui invitent la municipalité à préciser ou clarifier certains points du projet de modification du PLU et ainsi le rendre plus lisible et compréhensible par les habitants. La révision prévue en 2018 devra ainsi permettre, en intégrant, les changements apportés par la modification n°10 mais également les dernières avancées du projet sur la zone 1UBp, d'apporter des réponses aux interrogations et demandes d'éclaircissement formulées par les Personnes Publiques Associées mais également par le public qui s'est manifesté durant l'enquête.

La question de la densité de logements attendue sur les différents îlots du secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement est abordée, sous forme de réserve ou remarques, par la DDT, le SCoT et la Communauté de Communes. J'ai indiqué au paragraphe 2.2 du présent document que la densification dont les nombreux enjeux sont clairement expliqués dans la notice de présentation demeure, malgré tout, un sujet qui fait débat comme j'ai pu le constater lors de la réunion publique et au cours de l'enquête. Le secteur de La Tuilerie est aujourd'hui porteur d'un bâti très peu dense et d'une friche auxquels les habitants se sont « accoutumés » et il n'est pas aisé d'imaginer à quoi cette zone pourrait ressembler, dans le futur, après achèvement des différents projets d'aménagement. L'instauration, en 2015, d'une servitude de projet sur la zone centrale du secteur de La Tuilerie et notamment la friche de l'ancien Gamm Vert laissait bien évidemment présager d'une prochaine urbanisation mais l'annonce de la construction de plus de 80 logements sur la zone 1UBp suscite, en l'absence d'autres précisions, des réactions compréhensibles. Je considère qu'il est essentiel que la municipalité, en se conformant aux avis émis par les Personnes Publiques Associées et après avoir entendu les observations formulées par le public, mette à profit la toute prochaine révision du PLU pour préciser ses intentions et apporter des éclaircissements sur le sujet.

En revanche je ne partage pas l'avis de la Communauté de communes qui préconise de porter la largeur de la chaussée de la voie structurante à créer de 5,20 à 5,75 mètres et d'étendre son emprise sur l'espace vert de 3 mètres de large prévu dans les schéma figurant à la page 23 du document relatif aux Orientations d'Aménagement. La création de cette nouvelle voie suscite des craintes et interrogations légitimes de la part du public qui redoute les nuisances, notamment sonores, causées par le trafic et l'insécurité routière. Cette voie « de maillage et de desserte » du futur quartier ne doit pas, à mon avis, se transformer en voie de contournement permettant à des automobilistes en transit sur la commune d'éviter le carrefour du centre-bourg. Or ce sont bien les caractéristiques de la voie, ses aménagements notamment de sécurité et les règles de circulation mises en place qui permettront d'éviter toute dérive préjudiciable aux riverains actuels, aux usagers de l'école mais également aux futurs habitants de la zone. Lors de la réunion publique, Madame le Maire a d'ailleurs insisté sur l'aménagement des futures voies en indiquant qu'il serait déterminant notamment en terme de sécurité routière.

Enfin je considère que la bande de 3 mètres prévue pour accueillir, « en soignant le rapport à l'existant », « l'épaisseur plantée et le cheminement piéton » permet d'éloigner la nouvelle voie de la limite séparative des propriétés actuelles et devrait, au contraire, être étendue. Elle pourrait ainsi permettre d'accueillir différents aménagements susceptibles de prévenir et d'atténuer les impacts de cette voie nouvelle.

La commune a pris acte de l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours et indiqué que toutes les dispositions mentionnées dans le courrier et ses annexes seraient respectées (conditions d'accessibilité des bâtiments aux engins de secours, défense en eau contre l'incendie et dispositions réglementaires).

Le parti d'aménagement du secteur de La Tuilerie, tel qu'il défini dans les nouvelles Orientations d'Aménagement repose sur la mise en œuvre d'un projet à moyen, long voire très long terme dont les différentes étapes feront l'objet d'un phasage tenant compte de la capacité d'accueil des équipements

publics, de la volonté de la commune d'échelonner les investissements mais aussi et surtout des décisions prises par les propriétaires actuels. Pour autant, il est important, au regard des enjeux en matière de sécurité des personnes et des biens, que la commune de BOULOC puisse travailler dès à présent, en concertation avec les professionnels du SDIS, à la définition des besoins précis du secteur en matière de défense contre l'incendie et à la vérification de la conformité des dispositions contenues dans le document relatif aux Orientations d'Aménagement et le règlement écrit avec le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (R.D.D.E.C.I).

2.3.3 PAR L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Sollicitée, durant l'enquête publique, par la commune de BOULOC pour « un examen au cas par cas » du projet de modification N°10 du Plan Local d'Urbanisme, l'Autorité environnementale s'est prononcée, dans une décision du 6 décembre 2017, pour une « dispense d'évaluation environnementale ».

Je prends acte de la décision de l'Autorité Environnementale. Cet avis complète l'analyse que j'ai pu faire, à partir des informations contenues dans le dossier et des observations du public, sur les incidences du projet sur l'environnement (Cf. paragraphe 2.3 du rapport d'enquête)..

3 - MOTIVATION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

3.1 - MOTIVATION DE L'AVIS

Après avoir fait part de mes conclusions sur la régularité de la procédure, l'analyse du dossier d'enquête, les observations du public, les avis des Personnes Publiques Associées et de l'Autorité environnementale, j'ai procédé à une analyse du projet soumis à l'enquête publique.

➤ **LE SECTEUR DE LA TUILERIE, UNE ZONE PRESENTANT DES CARACTERISTIQUES SPECIFIQUES**

Je considère que le secteur de La Tuilerie sur lequel portent les Orientations d'Aménagement mises en œuvre dans le cadre de la modification N°10 du Plan Local d'Urbanisme présente des caractéristiques particulières :

- ✓ *une zone située au centre de la commune de BOULOC, à proximité du centre ancien,*
- ✓ *une zone située à proximité des commerces actuels qu'il s'agisse de ceux du centre ancien ou de ceux implantés sur la zone des Pélissières,*
- ✓ *une zone située à proximité de très nombreux services ouverts au public : écoles maternelle et élémentaire, mairie, salle des fêtes, maison des associations, bibliothèque, maison des solidarités....*
- ✓ *une zone actuellement porteuse d'un tissu urbain peu dense, dépourvue de maillage et comportant, en son centre, une vaste friche peu valorisante laissée vacante depuis plusieurs années par la démolition des anciens bâtiments de l'enseigne GAMM VERT et le démontage des silos attenant.*

Ce secteur présente, du fait de son emplacement et de ses caractéristiques, de nombreux avantages permettant de comprendre les raisons qui expliquent un projet d'aménagement global permettant, tout en modérant la consommation d'espace, la création de nouveaux logements (650 logements attendus d'ici 2030 sur la commune), l'accueil de nouveaux habitants et la densification d'une zone située en centre-bourg, proche des équipements et services.

Je note toutefois que le public a fait état, dans certaines observations, d'un risque de déplacement progressif du centre ville vers la Mairie et la zone des Pélissières et de ses conséquences pour la survie du centre ancien et de ses commerces. Je considère, au regard de l'intérêt que présente, pour chaque commune, la préservation et la vitalité de son centre ancien, que ces remarques doivent être entendues et prises en compte afin que le développement du centre-bourg puisse être envisagé globalement sans que la valorisation d'un secteur se fasse au détriment d'un autre.

➤ **DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT QUI SE SUBSTITUENT LOGIQUEMENT A UNE SERVITUDE DE PROJET**

La municipalité de BOULOC avait instauré, à l'occasion de la modification N°9 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 30 avril 2015, une servitude de projet couvrant la partie centrale du secteur de La Tuilerie occupée, en partie, par l'ancienne friche de l'enseigne GAMM VERT. Cette servitude de projet limitait de manière drastique les droits à construire dans le but de ne pas compromettre la faisabilité d'un futur « projet urbain d'intérêt général ».

Les études et réflexions conduites par la municipalité, sur la base d'objectifs visant à accompagner et renforcer l'animation du centre bourg, son développement et sa réorganisation, l'ont conduit à finaliser un projet global d'aménagement pour cette partie importante du centre-bourg. Ainsi les orientations d'aménagement relatives au secteur de La Tuilerie se substituent naturellement aujourd'hui à une servitude de projet nécessairement temporaire et dont les contraintes devraient être levées dans le cadre de la présente modification.

Je considère que la levée de la servitude de projet et la mise en œuvre concomitante d'orientations d'aménagement traduisent, pour le secteur concerné, la nécessaire continuité et cohérence des choix d'urbanisation. En revanche l'extension du périmètre des orientations d'aménagement à l'ensemble du secteur de La Tuilerie, alors même que la servitude de projet n'en couvrait qu'une partie, a pu surprendre le public et surtout les propriétaires actuels; toutefois les caractéristiques du secteur de La Tuilerie tels que j'ai pu les évoquer ci-dessus me semblent de nature à expliquer la volonté de la municipalité de poser les bases d'un projet global plus vaste et de long terme.

Les orientations d'aménagement inscrites dans la modification n°10 vont permettre à la municipalité de BOULOC de préserver durablement la faisabilité du schéma global d'aménagement retenu pour le secteur de La Tuilerie. En effet elles devraient désormais s'imposer à tout projet d'aménagement et/ou de construction en complément des règles contenues dans les documents écrits et graphiques du règlement modifié.

Enfin les orientations d'aménagement inscrites dans la modification N°10 donnent à voir au public, au moins dans les grandes lignes, le projet général d'aménagement retenu pour l'ensemble du secteur de La Tuilerie. Au regard des attentes, remarques et oppositions formulées par le public, ce projet appelle des éclaircissements et des précisions qui devront être apportés au public au fur et à mesure de son avancée et de la disponibilité des informations.

➤ **DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT QUI AUTORISENT DES ESPACES DE CONCERTATION**

Parce que les orientations d'aménagement donnent à voir les grandes lignes d'un projet d'aménagement qui s'inscrit sur le long, voire très long terme, je considère qu'elles autorisent l'ouverture d'espaces de concertation qui sans remettre en cause le schéma global, peuvent permettre d'y apporter des modifications et des améliorations tenant compte des attentes et propositions du public.

➤ **DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT QUI INTEGRENT UN MAILLAGE EQUILIBRE**

Le schéma d'aménagement proposé pour le secteur de La Tuilerie prévoit la mise en œuvre d'un maillage comprenant des voies routières à créer (structurante et de desserte secondaire) dotées d'aménagements autorisant des déplacements doux (trottoirs aménagés et pistes cyclables) mais également des cheminements piétonniers et des espaces publics à dominante végétale ou minérale priorisant des usages doux. Ce maillage me paraît, en l'état actuel du projet, équilibré ; la réalisation des aménagements évoqués ci-dessus permettra, à terme, de rejoindre, à pied et en vélo, les logements, équipements publics et services présents sur ou à proximité du secteur de La Tuilerie.

J'ai entendu les oppositions au projet de création d'une voie dite « structurante » ; les craintes et inquiétudes exprimées notamment par les actuels propriétaires riverains de la future voie ou les usagers de l'école sont tout à fait compréhensibles. Pour autant je considère qu'il ne serait pas opportun de créer un nouveau quartier enclavé et en impasse apportant certes plus de tranquillité à ses habitants et à ses riverains mais qui deviendrait alors un obstacle pour rejoindre d'autres secteurs

de la commune et certains équipements publics. Par ailleurs en l'absence de voies de desserte, la totalité du trafic automobile de la zone se trouverait alors reporté sur une rue Jean Jaurès déjà très fréquentée faisant ainsi supporter à d'autres riverains, actuels ou futurs, des nuisances par procuration.

Pour autant la création de la voie dite structurante doit se faire avec le souci d'en limiter les risques et les nuisances tant pour les riverains actuels et futurs que pour les usagers des équipements publics présents le long de son probable tracé.

Certaines observations du public font état de solutions alternatives telles que la création d'un contournement à créer au nord de la commune dans une zone non encore urbanisée. Je considère, pour ma part, que les 2 projets ne sont pas de même nature et donc non substituables ; la voie dite structurante prévue dans les Orientations d'Aménagement du secteur de La Tuilerie devrait demeurer, du fait de son positionnement et de sa proximité avec la rue Jean Jaurès, une voie de desserte du quartier, de ses équipements et services, sans pour autant se transformer en voie de contournement, utilisée par des usagers en transit soucieux d'éviter un carrefour compliqué à franchir aux heures de forte fréquentation.

➤ **UN PROJET QUI APPORTE DES REPONSES EN TERME DE CROISSANCE URBAINE, D'OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIEE, DE MIXITE SOCIALE, DE DENSIFICATION DU CENTRE-BOURG ET DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE**

Je considère que le projet d'aménagement prévu dans la modification N°10 du Plan Local d'Urbanisme pour le secteur de La Tuilerie permet de répondre aux enjeux qui s'imposent aujourd'hui aux collectivités locales dans plusieurs domaines:

- ✓ Croissance urbaine et besoins en logements nouveaux : si l'on se réfère au SCoT du Nord Toulousain, la commune de BOULOC doit accueillir 650 nouveaux logements d'ici 2030 (800 sur la période 2012-2030)
- ✓ Offre de logements diversifiée et mixité sociale : le projet présenté qui intègre la création de logements individuels et collectifs et de logements sociaux s'inscrit dans le cadre des orientations du SCoT « développer un habitat satisfaisant à tous les besoins » et répond aux enjeux en terme de mixité sociale. Il permettra notamment l'accueil ou le maintien, sur la commune, de seniors dans des logements adaptés mais également de jeunes qui ne sont pas encore en capacité de procéder à une acquisition immobilière,
- ✓ Renouvellement urbain et densification des centre-bourg : le projet qui intègre, dans un premier temps, la valorisation d'une friche existante, participe au renouvellement urbain de la commune de BOULOC. En prévoyant la construction de logements individuels, collectifs et d'un pôle santé, le projet vise à densifier un secteur du centre-bourg aujourd'hui porteur d'un tissu urbain peu dense mais situé à proximité immédiate des équipements publics, des services, des commerces et des réseaux (Attentes SCoT : « Investir et combler les espaces déjà urbanisés, renforcer la densité de construction, mieux organiser les développements urbains »).
- ✓ Arrêt de l'étalement urbain et modération de la consommation d'espace : le projet mis en œuvre intègre une densification du centre-bourg qui constitue une alternative à l'étalement urbain qui a longtemps accompagné le développement des communes situées en zone rurale. Il autorise une moindre consommation d'espaces agricoles et naturels et un développement plus durable.

➤ **UN PROJET QUI PREND EN COMPTE L'ENVIRONNEMENT**

Sans occulter ni minimiser les nuisances (bruit, pollution d'origine automobile, proximité immédiate de certains aménagements prévus dans l'orientation d'aménagement avec des propriétés existantes...) pouvant être générées ou parfois déplacées du fait de la densification du secteur et de la création de voies de desserte routières, je considère que ce projet prend en compte l'environnement.

J'ai ainsi évoqué au paragraphe 2.3 du rapport d'enquête :

- Une modération de la consommation d'espace,
- L'absence d'impact sur les zones agricoles et naturelles,

- « Le renforcement de l'armature urbaine et paysagère du centre-bourg » avec un projet intégrant la requalification des espaces publics existant et la création de nouveaux pour redonner sa place au piéton dans un cadre de vie cohérent à l'échelle du quartier, la conservation et la valorisation des bosquets existants par la création d'un parc/jardin public, la création d'un mail apaisé et densément planté et ombragé, la définition, pour chaque type de voie ou de cheminement, d'un aménagement paysager spécifique.

Les Orientations d'Aménagement du secteur de La Tuilerie intègrent la mise en place d'un véritable maillage autorisant, outre la circulation automobile prévue sur certaines voies, des possibilités totalement inexistantes aujourd'hui sur cette zone, de déplacements doux et sécurisés. Cette nouvelle forme de mobilité pourrait contribuer à limiter le recours à l'automobile pour des déplacements intra-communaux, atténuant ainsi certaines nuisances existantes et les impacts liés à la densification du secteur (accroissement de population et des déplacements).

Je rappelle enfin que l'Autorité Environnementale, sollicitée pour un examen au cas par cas du projet de modification, a prononcé, le 6 décembre 2017, une décision de « dispense d'évaluation environnementale » en considérant notamment que le projet de modification du PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement.

➤ UN PROJET COMPATIBLE AVEC LES ORIENTATIONS DU SCoT NORD TOULOUSAIN

Le projet de modification N°10 du Plan Local d'Urbanisme qui a reçu un avis favorable, assorti de réserves et recommandations, du Syndicat mixte du SCoT Nord Toulousain est compatible avec les orientations du SCoT Nord Toulousain précisées notamment aux chapitres 4 et 5 du Document d'Orientation et d'Objectifs :

✓ **Développer un habitat satisfaisant à tous les besoins**

- Développer le parc de logements locatifs et notamment de logements locatifs sociaux

Les orientations d'aménagement prévoient des logements collectifs et plusieurs types de logements individuels ; le projet intègre la réalisation de logements sociaux dont une partie adaptée à la population des seniors.

✓ **Favoriser une urbanisation économe en espace et resserrée autour des zones urbaines**

- Bâtir en priorité en continuité et en intensification des espaces déjà urbanisés
- Réduire nettement les tailles de terrains utilisés pour le développement urbain

Les modifications apportées au règlement écrit du PLU visent à permettre un renouvellement urbain et une densification de terrains situés en centre-bourg et aujourd'hui porteurs d'un tissu urbain peu dense.

✓ **Produire, aménager ou requalifier des espaces urbains maîtrisés, de qualité et durable.**

- Favoriser une construction et une urbanisation durable
- Produire des espaces publics qui contribuent à l'amélioration du cadre de vie, qui facilitent les déplacements doux et participent au lien social

Les orientations d'aménagement intègrent la mise en place d'espaces publics et notamment d'un parc/jardin, propices, me semble-t-il, à une vie sociale dans le quartier.

✓ **Développer et sécuriser les déplacements doux et l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite**

- Accroître les espaces réservés aux déplacements doux en agglomération

Le maillage prévu autorisera de nouvelles formes de mobilité, à pied ou en vélo, au cœur même du centre-bourg.

La question de la densification a été maintes fois évoquée lors de la réunion publique ainsi que dans les observations du public ; le SCoT préconise, s'agissant « des pôles complémentaires » dont fait partie la commune de BOULOC, une densité de 15 à 25 logements/ha, en précisant qu'il s'agit « de moyenne à la commune ». Le SCoT a toutefois émis une réserve indiquant « qu'il n'est pas fait mention du nombre de logements total et des densités attendues sur la commune suite à cette

modification » et « que ces chiffres devraient être portés à la connaissance des Personnes Publiques ».

Je note enfin que le SCoT précise, dans ses attentes :

- ✓ que le renforcement de la densité de la construction doit se faire « en prenant en compte la qualité de cette urbanisation, son adaptation aux différents contextes locaux, le cadre de vie et l'intimité de chacun ».

Ce point fera l'objet d'une recommandation de ma part.

- ✓ que le développement urbain et l'accueil de la population doit être organisé de manière progressive, ce phasage du développement devant être lisible dans le PADD puis trouver sa traduction dans le règlement et les OAP à travers une ouverture progressive à l'urbanisation des zones AU.

La définition d'une zone UBp et de zones 1AU et 2AU me semble cohérente avec les attentes exprimées par le SCoT.

➤ **UN PROJET DE MODIFICATION QUI ME SEMBLE COMPATIBLE AVEC LES ORIENTATIONS CONTENUES DANS LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

J'ai pris connaissance du Projet d'Aménagement et de Développement Durable portant la mention « 5^{ème} modification », approuvé le 4 juillet 2011.

Ce document porte des orientations visant notamment à :

- ✓ Valoriser et conforter le noyau villageois
 - Conforter la centralité villageoise : par l'adjonction d'un secteur d'habitation dense et de commerces, par le renforcement des équipements existants et l'anticipation des besoins futurs.
- ✓ Développer et maîtriser l'urbanisation autour du bourg
 - Organiser l'urbanisation future en favorisant des opérations d'ensemble et l'ouverture progressive des zones d'extension,

« L'objectif de la commune repose sur la maîtrise de l'urbanisation qui se traduit par une limitation des zones immédiatement constructibles et l'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension reportée selon les possibilités des équipements et des finances communales. L'organisation de ces futures zones d'habitation devra se faire sur la base d'un schéma d'aménagement incluant notamment les tracés des voies de desserte interne ».

- Permettre une gestion économe des sols.
- ✓ Promouvoir la lutte contre le changement climatique
 - Favoriser la diversification des déplacements.

Le projet de modification n°10 me semble, au regard de ses caractéristiques et des objectifs poursuivis, compatible avec les orientations évoquées ci-dessus : densification et renouvellement urbain de terrains situés au centre-bourg, valorisation du centre-bourg, ouverture progressive de zones à l'urbanisation, opérations d'ensemble, voies de desserte interne, moindre consommation d'espace, création de nouveaux équipements (pôle santé), mise en place d'un maillage autorisant de nouvelles possibilités de déplacements doux et sécurisés et pouvant contribuer à limiter le recours à l'automobile pour des déplacements intra-communaux.

➤ **UN PROJET CONFORME A L'INTERET GENERAL**

Au regard de la situation du secteur de La Tuilerie, des caractéristiques d'un projet visant à valoriser et dynamiser une partie importante du centre bourg tout en offrant de nouveaux services, des enjeux en matière de croissance urbaine, d'offre diversifiée de logements, de mixité sociale, de renouvellement urbain et de densification du centre bourg, de moindre consommation d'espace et du bilan des impacts environnementaux, je considère que ce projet est conforme à l'intérêt général.

❖ DES POINTS DE VIGILANCE :

➤ UNE ABSENCE DE MAITRISE FONCIERE QUI COMPROMET LA FAISABILITE DU PROJET

Les avis rendus par certaines Personnes Publiques Associées posent clairement la question de la maîtrise foncière. Dans leurs observations, certains propriétaires ont clairement fait savoir qu'ils n'étaient pas vendeurs et qu'ils s'opposaient à un projet entraînant notamment le déclassement de leurs parcelles en zone 1 ou 2 AU.

L'absence de maîtrise foncière compromet aujourd'hui la faisabilité opérationnelle du projet. La commune a rappelé 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 » et indiqué « vouloir continuer à mener, avec eux, une démarche de co-construction ».

➤ UN MANQUE DE PRECISIONS PREJUDICIALE A LA LISIBILITE ET A LA BONNE COMPREHENSION DU PROJET

Les orientations d'aménagement du secteur de La Tuilerie donnent à voir, dans ses grandes lignes, le parti général d'aménagement retenu à long, voire très long terme, pour cette zone. Plusieurs Personnes Publiques Associées ont formulé, en complément de leur avis, des réserves, remarques ou recommandations invitant la commune à préciser certains points en mettant notamment à profit la prochaine révision du Plan Local d'Urbanisme. L'absence de précisions, préjudiciable à une bonne lisibilité et compréhension de tout ou partie du projet et de ses impacts, pourrait expliquer une partie des craintes, interrogations et oppositions mentionnées dans les observations du public et concernant notamment la création de la voie structurante, la densification, la création de logements sociaux, la problématique du stationnement...

Je considère qu'il est essentiel que la municipalité donne suite aux demandes de précisions des Personnes Publiques Associées et du public en mettant à profit, dans un premier temps, la prochaine révision du PLU. Par la suite le public devra être tenu régulièrement informé de l'avancée du projet. Ce point fera l'objet d'une recommandation de ma part.

➤ DES CRAINTES, DES INTERROGATIONS, DES OPPOSITIONS ET DES PROPOSITIONS AUXQUELLES IL CONVIENT D'APPORTER DES REPONSES

Le public qui s'est exprimé au cours de l'enquête publique, qu'il s'agisse des propriétaires présents sur la zone, des riverains ou d'autres habitants et associations, a fait part, dans ses observations, de ses craintes, de ses interrogations, de son opposition mais également de ses propositions. Le projet envisagé bouleverse un quartier existant, impactant de fait ses habitants, ses riverains ainsi que les habitants fréquentant les équipements publics situés à proximité immédiate.

Je considère, comme je l'ai mentionné plus haut, que la nature même des Orientations d'Aménagement autorise, sans remettre en cause le schéma global, l'ouverture d'espaces de concertation propices à l'expression du public et des associations présentes sur la commune. Ce point fera l'objet d'une recommandation de ma part.

3.2 - AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

En conclusion de l'enquête publique relative à la demande de modification N°10 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BOULOC :

- *Après avoir examiné les dispositions législatives et réglementaires relatives à l'enquête publique et à la procédure de modification d'un Plan Local d'Urbanisme,*
- *Après avoir procédé à l'étude et à l'analyse du dossier d'enquête mis à la disposition du public,*
- *Après avoir étudié les documents et informations complémentaires qui m'ont été*

communiqués par Madame le Maire de BOULOC,

- *Après m'être rendu sur le terrain à plusieurs reprises,*
- *Après avoir vérifié la mise en œuvre des obligations réglementaires de publicité de l'enquête,*
- *Après avoir tenu 4 permanences,*
- *Après avoir pris connaissance des avis des Personnes Publiques Associées,*
- *Après avoir pris connaissance de la décision prononcée par l'Autorité Environnementale,*
- *Après avoir entendu les observations du public recueillies pendant l'enquête,*
- *Après avoir pris connaissance des réponses apportées par Madame le Maire de BOULOC,*
- ***Considérant la réglementation applicable à l'enquête publique et à la procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme,***
- ***Considérant que l'enquête publique s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur et aux dispositions contenues dans l'arrêté municipal n°17/188 du 24 octobre 2017,***
- ***Considérant que les informations contenues dans le dossier présenté à l'enquête publique, même si elles nécessiteront d'être précisées, permettent d'apprécier le contexte, les enjeux et les objectifs de la mise en œuvre de la modification N°10,***
- ***Considérant les avis favorables émis par les Personnes Publiques Associées mais également les réserves, remarques ou recommandations dont ils sont accompagnés,***
- ***Considérant la décision de dispense d'Evaluation Environnementale prononcée par l'Autorité Environnementale,***
- ***Considérant que le projet de modification pour lequel le Syndicat mixte du SCoT Nord Toulousain a donné un avis favorable est compatible avec les prescriptions contenues dans le Dossier d'Orientations et d'Objectifs du SCoT,***
- ***Considérant que les caractéristiques du secteur de la Tuilerie permettent de comprendre les raisons de la mise en œuvre des Orientations d'Aménagement,***
- ***Considérant que les Orientations d'Aménagement viennent logiquement se substituer, mais sur un périmètre élargi, à la servitude de projet instaurée en 2015,***
- ***Considérant que les Orientations d'Aménagement préservent, pour l'avenir, la faisabilité du projet d'aménagement urbain envisagé pour le secteur de La Tuilerie et donnent à voir, au public, les grandes lignes de ce projet,***
- ***Considérant que les Orientations d'Aménagement intègrent la mise en œuvre d'un maillage équilibré autorisant, en complément des voies routières, des déplacements doux et sécurisés permettant de desservir les habitations, les équipements publics et services existant ou à créer.***
- ***Considérant que le projet de modification N°10 apporte des réponses aux enjeux en terme de renouvellement urbain, de densification du centre-bourg et de moindre consommation d'espace,***
- ***Considérant que le projet de modification n°10 apporte des réponses aux enjeux en terme de développement d'une offre de logements répondant à tous les besoins et de mixité sociale,***

- **Considérant le bilan des impacts du projet sur l'environnement,**
- **Considérant que les craintes, interrogations et oppositions contenues dans les observations du public qui s'est exprimé doivent être entendues et dans la mesure du possible prises en compte mais qu'elles ne remettent pas en cause l'intérêt général du projet,**
- **Considérant que la nature même des Orientations d'Aménagement qui donnent à voir les grandes lignes d'un projet, autorise, sans remettre en cause le schéma global, l'ouverture d'espaces de concertation propices à l'expression du public et des associations présentes sur la commune.**
- **Considérant les réponses apportées par Madame le Maire de BOULOC à mes questions et demandes de précisions,**
- **Considérant les réponses apportées par la commune aux avis, réserves, recommandations et remarques des Personnes Publiques Associées,**
- **Considérant enfin que le projet de modification n°10 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BOULOC présente bien un caractère d'intérêt général,**

Je donne, en toute indépendance et impartialité, un AVIS FAVORABLE, à la demande de modification N°10 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BOULOC.

MON AVIS EST ASSORTI DES RECOMMANDATIONS SUIVANTES :

- *La Communauté de communes du Frontonnais a accompagné son avis favorable d'une réserve afin qu'une vérification soit effectuée sur le projet de cheminement piétonnier destiné à relier la rue de La Tuilerie aux cheminements piétonniers à créer dans le cadre des Orientations d'Aménagement (emplacement réservé N°53). J'ai bien noté que la commune a déjà procédé à cette vérification. Je recommande toutefois, au regard des constats faits sur le terrain, que puissent être prises en compte, avant toute décision définitive, les craintes exprimées par les riverains ou le public concernant la proximité des constructions actuelles ou futures et ses conséquences notamment en terme d'accessibilité, les nuisances que pourrait générer ce futur cheminement et la faisabilité de l'aménagement au débouché de la rue de La Tuilerie.*
- *Le SCoT recommande que les changements apportés au Plan Local d'Urbanisme suite à la modification N°10 soient intégrés à la prochaine révision « qu'il s'agisse des modifications apportées au projet d'accueil global de la commune (nombre de logements attendus) ou de celles portant sur le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation ». Madame le Maire a indiqué, dans sa réponse au procès-verbal de synthèse, que « le projet de PLU révisé reprendra également les éléments du projet définis par la modification ». Je recommande donc de mettre à profit cette prochaine révision pour apporter, en tenant compte des avancées du projet, les informations, précisions et éclaircissements permettant une meilleure lisibilité et compréhension, par le public, des orientations d'aménagement du secteur de La Tuilerie.*
- *Je recommande à la municipalité de BOULOC de mettre en œuvre, dans les meilleurs délais, un plan de communication spécifique et interactif permettant à la fois d'informer le public sur l'avancée du projet et de recueillir, en complément ou dans la continuité des observations recueillies durant l'enquête, ses avis et propositions afin qu'ils puissent être examinés avant toute décision définitive.*
- *Je recommande à la municipalité de BOULOC de se conformer aux attentes du SCoT qui préconise, dans une fiche thématique consacrée à l'urbanisation, de renforcer la densité de la construction « en prenant en compte la qualité de l'urbanisation, son adaptation aux différents contextes locaux, le cadre de vie et l'intimité de chacun ». Il s'agit naturellement de répondre aux préoccupations des propriétaires habitant sur la zone ou à proximité de certains*

futurs aménagements et qui se sont largement exprimés lors de l'enquête publique. Les choix faits en matière d'urbanisation, d'architecture, d'armature paysagère et d'aménagements destinés à éviter ou réduire les nuisances et les risques redoutés par les riverains contribueront probablement à une meilleure acceptation du projet et faciliteront une cohabitation apaisée des quartiers nouveaux et existants et de leurs habitants respectifs. Je considère à cet égard que l'idée d'une « zone tampon » évoquée dans plusieurs observations du public mérite d'être examinée.

- La création, au sein du secteur de La Tuilerie, d'une voie dite « structurante » destinée à relier La rue de La Violèze au rond-point des Pélissières, a suscité, de la part du public qui s'est exprimé, de nombreuses interrogations, des craintes et des oppositions. La commune a précisé, en réponse aux observations des Personnes Publiques Associées, que « l'objectif était de créer une voie au fonctionnement apaisé ». Dans ces conditions, je recommande donc, à la commune de BOULOC, de mettre en œuvre, avant toute décision définitive concernant cette voie, une concertation spécifique avec les habitants et riverains afin d'examiner, sans remettre en cause le principe de cette voie, toutes les solutions (dimensionnement de la voie, tracé aux abords de l'école maternelle, aménagements et dispositifs visant à améliorer la sécurité routière, dispositions du code de la route, dispositifs anti-bruit, aménagements paysagers...) permettant :
 - d'en atténuer durablement les nuisances et les risques, tant pour les riverains actuels et futurs directement concernés que pour le public appelé à fréquenter les équipements publics et notamment l'école située à proximité immédiate,
 - de conserver à cette voie un caractère de voie de desserte du quartier, des équipements publics et services évitant ainsi qu'elle ne se transforme en voie de contournement permettant à des usagers en transit sur la commune d'éviter le carrefour du centre-bourg.
- Je recommande à la municipalité de BOULOC de prendre en compte les observations du public sur la question du stationnement notamment aux abords de l'école maternelle. Le tracé « prévisionnel » de la nouvelle voie dite « structurante » paraît remettre en cause l'existence des quelques places de stationnement disponibles aux abords de l'école et de la bibliothèque alors même que le quartier connaît déjà aujourd'hui de réelles difficultés au moment où les parents déposent et viennent rechercher leurs enfants. Le nouveau maillage mis en place devrait permettre, à terme, de favoriser des déplacements doux limitant dans certains cas le recours à l'automobile mais il n'en demeure pas moins que la question du stationnement mérite, dès à présent, une attention particulière.

Le présent document est transmis à Madame le Maire de BOULOC et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de TOULOUSE.

Toulouse, le 17 janvier 2018,


Jean-Marie ALVERNHE
Commissaire enquêteur