DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
Arrondissement de Toulouse

MAIRIE DE BOULOC

Envoyé en préfecture le 25/10/2017
Reçu en préfecture le 25/10/2017
Affiché le
ID : 031-213100795-20171024-ARR_17_188-AR

BOULOC

ARRETE 17/188

Prescrivant une enquête publique sur le projet de modification n°10 du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire de la commune de BOULOC,

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

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-1 et suivants et R 123-1 et suivants ;

Vu l'arrêté du Maire en date du 5 Octobre 2017 ayant prescrit la modification du PLU ;

Vu l'ordonnance en date du 20 Octobre 2017 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de **TOULOUSE** désignant Monsieur Jean-Marie ALVERNHE en qualité de commissaire enquêteur;

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique.

ARRETE

Article 1er : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) de la commune de **BOULOC**.

Les principales caractéristiques de ce projet de modification consistent à lever le périmètre de projet institué au titre de l'article L 151-41 5ème alinéa (ancien article L 123-2-a) du Code de l'Urbanisme sur les parcelles comprises entre l'école maternelle et la route de Fronton. Il s'agit également de traduire le projet d'aménagement global défini pour le centre-bourg dans les différentes pièces réglementaires du dossier (règlement, plan de zonage, orientations d'aménagement) pour assurer la mise en œuvre des objectifs retenus par la commune, et actualiser les différentes pièces du dossier de P.L.U. en vigueur concernées ;

Article 2 : La durée prévue de l'enquête publique est de 31 jours du lundi 20 Novembre 2017 à 9 heures au mercredi 20 Décembre 2017 à 17 heures inclus ;

Article 3 : A l'issue de l'enquête publique, le Conseil municipal délibérera pour approuver la modification du PLU ;

Article 4 : Monsieur Jean-Marie ALVERNHE, cadre du groupe La Poste en retraite, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal Administratif ;

55, rue Jean-Jaurès - BP 2 - 31620 BOULOC - Tél. 05 62 79 94 94 - Fax 05 62 79 94 99 - Internet : www.mairie-bouloc.com

Envoyé en préfecture le 25/10/2017
Reçu en préfecture le 25/10/2017
Affiché le
ID : 031-213100765-20171024-ARR_17_158-AU

Article 5 : Le dossier de projet de modification du PLU et les pièces qui l'accompagnent, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, seront déposés à la mairie de **BOULOC** et seront consultables aux jours et heures habituels d'ouverture :

- de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 18 heures le lundi, mardi, mercredi et vendredi;
- de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 19 heures le jeudi.

Le dossier sera mis en ligne pendant toute la durée de l'enquête et sera consultable pendant cette même durée sur le site internet de la commune (www.mairie-bouloc.fr, rubrique « urbanisme et P.L.U. »).
Un accès gratuit au dossier sera également garanti sur un poste informatique dans la mairie.
Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de **BOULOC, 55 rue Jean Jaurès BP 2 – 31620 BOULOC** ou par voie électronique à l'adresse suivante enquete-modification-plu@mairie-bouloc.fr au nom du commissaire enquêteur. Dans tous les cas, les observations devront indiquer la mention « enquête publique de la modification n°10 du Plan Local d'Urbanisme ».

Article 6 : Le commissaire enquêteur recevra à la mairie de **BOULOC** aux jours et heures suivants :

- lundi 20 Novembre 2017 de 9 heures à 12 heures,
- jeudi 7 Décembre 2017 de 15 heures à 19 heures,
- vendredi 15 Décembre 2017 de 15 heures à 18 heures,
- mercredi 20 Décembre 2017 de 14 heures à 17 heures ;

Article 7 : Toute personne peut, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique dès publication de cet arrêté ;

Article 8 : Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie où s'est déroulée l'enquête publique aux jours et heures habituels d'ouverture. Les documents seront également rendus publics par voie dématérialisée sur le site internet de la commune et dans la mairie sur support papier et sur un poste informatique. Cette mise à disposition durera pendant une année à compter de la date de clôture par le commissaire enquêteur de l'enquête publique;

Article 9 : Toute information sur le projet pourra être obtenue auprès du service urbanisme de la commune ;

Article 10 : Les informations relatives à l'enquête publique pourront être consultées sur le site Internet de la commune (www.mairie-bouloc.fr).

Fait à Bouloc, le 24 octobre 2017

Le Maire,

MAIRIE DE BOULOC (Haute-Garonne)

Ghislaine CABESSUT

ANNEXE 2

DECISION DU
20/10/2017

N° E17000231 /31

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOULOUSE

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 20/10/2017, la lettre par laquelle M. le Maire de la Commune de Bouloc demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

la modification n° 10 du plan local d'urbanisme de la commune de Bouloc ;

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

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2017 ;

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

DECIDE

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

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

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la Commune de Bouloc et à Monsieur Jean-Marie ALVERNHE.

Fait à Toulouse, le 20/10/2017

Le magistrat délégué,

Valérie QUÉMÉNER

Enquête publique relative à la
MODIFICATION N°10 du PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BOULOC
(Haute-Garonne)

PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS REÇUES PENDANT L'ENQUÊTE

L'enquête publique s'est déroulée sans incident, du 20 novembre 2017 à 9 heures au 20 décembre 2017 à 17 heures.

J'ai tenu 4 permanences :

- le lundi 20 novembre, de 9h à 12h,
- le jeudi 7 décembre, de 15h à 19h,
- le vendredi 15 décembre, de 15h à 18h,
- le mercredi 20 décembre, de 14h à 17h

Le registre d'enquête comporte 21 observations ou mentions écrites et 18 courriers dont certains accompagnés de documents annexes. Deux de ces courriers m'ont été adressés par lettre recommandée avec accusé de réception.

Une observation écrite a été déposée, par courriel, sur la boîte électronique ouverte spécifiquement durant la durée de l'enquête.

Toutes les observations formulées par écrit ou verbalement sont résumées ci-après.

1 - OBSERVATIONS ORALES

2 observations formulées par :

➢ **1 - Monsieur Jean-Pierre ROUANET, 13 rue du Petit Pré 31620 BOULOC**

Monsieur Jean-Pierre ROUANET est venu, le 7 décembre, me faire part de ses interrogations, de ses craintes et de ses demandes au sujet du projet d'aménagement du secteur de La Tuilerie. Il m'a informé qu'il me remettrait un courrier avant la clôture de l'enquête. Il a fait mention de sa visite sur le registre d'enquête.

➢ **2 - Monsieur Alain LAUTARD, 46 rue Jean Jaurès 31620 BOULOC**

Monsieur LAUTARD est venu, le 7 décembre, me faire part de son opposition aux modifications apportées au zonage des parcelles dont il est propriétaire et à la création d'une voie structurante bordant une partie de sa propriété. Il m'a informé qu'il me ferait parvenir un courriel. Il a fait mention de sa visite sur le registre d'enquête.

2 - OBSERVATIONS ECRITES, COURRIERS ET COURRIEL

28 observations formulées par :

➢ **3 - Madame Pierrette ROUANET 13, rue du Petit Pré 31620 BOULOC**

Cette observation a été portée sur le registre d'enquête le 21 novembre.

Dans son observation, Madame ROUANET évoque plusieurs aspects du projet d'aménagement du secteur de La Tuilerie. Elle pose un certain nombre de constats, fait part de ses nombreuses interrogations et formule également des remarques sur le projet et la manière dont il est conduit par la municipalité.

✓ Urbanisation du secteur

« Pôle sante, magasins, parkings, 86 logements, route de délestage du centre ville, éventuels espaces verts. Le village est en zone non tendue donc la densité de logements est aberrante ».

✓ Nouvelle voie structurante destinée à relier la rue de Violèze et le rond-point des Pélissières :

« La réalisation de cette route est soumise à la vente des terrains par les propriétaires et à la prise en

1

charge par les promoteurs acheteurs de ces terrains. Cela prendra 10 à 15 ans voire plus. Le problème du carrefour au centre (du bourg) est loin d'être réglé »,

« Qu'en est-il de l'entrée de cette route rue de la Violèze? Comment sera t-elle traitée? »,

« Qu'en est-il de l'accès à la maternelle, aux parkings et à la maison des solidarités »,

« Le coût de cette route pris en charge par le promoteur aura pour conséquence une augmentation du nombre de logements »,

« Quelle protection pour les riverains, pour l'école maternelle ? »,

« Cette route serait plus efficace l'extérieur du village et plus rapidement mise en œuvre »

✓ Accès au pôle santé et aux nouveaux logements :

« Sur les plans présentés, le pôle santé utilisera la voirie du lotissement pour sa sortie. Faire circuler un flux continuel de voitures à l'intérieur des constructions ne correspond pas à une qualité de vie écologique et apaisée »,

« En attendant les 10 à 15 ans, comment se fera le flux routier sur cette zone »,

« Comment sera traité le carrefour avec la rue Jean Jaurès ».

En conclusion Madame ROUANET évoque :

« un projet mal monté qui ne tient compte ni de l'humain, ni de l'écologie »,

« une municipalité beaucoup trop à l'écoute du promoteur et pas assez de ses administrés »,

« une municipalité qui dissimule les renseignements (la route était jusqu'à présent une voie piétonne). Des commerces réapparaissent alors qu'il avait été dit aux commerçants du village qu'il n'y en aurait pas »,

et termine son observation en parlant de « simulacre de concertation ».

➢ **4 - Monsieur Philippe CABREJAS 44C, rue Jean Jaurès 31620 BOULOC**

Cette observation a été portée sur le registre d'enquête au cours de la permanence du 7 décembre.

Monsieur CABREJAS est propriétaire de la parcelle 1963. Pour accéder à son domicile, Monsieur CABREJAS utilise, dans le cadre d'une servitude de passage, un chemin débouchant sur le rond-point des Pélissières. La voie structurante dont la création est prévue dans le cadre de l'Orientation d'Aménagement du secteur de La Tuilerie devrait emprunter une partie de ce chemin.

Dans son observation, Monsieur CABREJAS évoque les préoccupations que suscite la création de cette nouvelle voie :

- Sécurité routière : danger lié au trafic routier notamment pour les enfants fréquentant l'école maternelle, danger pour accéder à son domicile.

- Nuisances sonores : bruit généré par le trafic automobile préoccupant notamment aux abord de l'école dont plusieurs bâtiments sont de type préfabriqués.

- Ecoulement des eaux : la pente du terrain peut occasionner en cas de pluie des problèmes sur les parcelles situées en aval, dans la zone où réside Monsieur CABREJAS. Ce dernier craint que la création d'une voie goudronnée amplifie ce phénomène en facilitant l'écoulement de l'eau.

- Servitude de passage : Monsieur CABREJAS indique que la création de la nouvelle voie lui retire la servitude de passage existante.

- Compteurs : Monsieur CABREJAS précise que ses compteurs (eau et électricité) se situent actuellement en haut du chemin et que les réseaux d'alimentation empruntent ce même chemin.

➢ **5 - Monsieur Alain LAUTARD 46 rue Jean Jaurès 31620 BOULOC**

Cette observation écrite m'a été transmise par courriel, le 8 décembre, sur l'adresse électronique spécialement créée par la mairie de BOULOC pour les besoins de l'enquête publique.

La famille LAUTARD est propriétaire des parcelles 832 et 1965.

Dans son courriel, Monsieur LAUTARD, s'exprimant au nom de sa famille (Madame Marthe LAUTARD, Messieurs Alain et Jean-Pierre LAUTARD) fait part de « son opposition à la modification N° 10 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BOULOC » en évoquant 2 raisons :

- « Le déclassement de la parcelle 1965 en 2AU alors que ce terrain est pourvu de toutes les viabilités »,

- « La création de la nouvelle voie structurante inappropriée et préjudiciable à leur qualité de vie ».

➢ **6 - Monsieur et Madame ROUANET 13 rue du Petit Pré 31620 BOULOC**

Cette observation a fait l'objet d'un courrier de 4 pages qui m'a été remis par monsieur ROUANET lors de la permanence tenue le 15 décembre 2017 ; ce courrier a été joint, par mes soins, au registre d'enquête.

Dans leur courrier, Monsieur et Madame ROUANET précisent « qu'ils sont favorables à la création de logements, d'un pôle santé et de bâtiments de services dans cette zone » mais ajoutent que « certains aspects de la mise en œuvre du projet les étonnent et les inquiètent ».

✓ Flou sur la densité de construction :

- Des informations sur la densité jugées insuffisantes par la DDT et le SCOT,
- Une densité très élevée supérieure à 100 logements à l'hectare,
- Une densité de construction justifiée par l'obligation d'équilibrer le budget au regard du cout élevé du terrain,
- Les intérêts du promoteur davantage pris en compte que ceux des riverains de la zone,
- Une densité qui pénalise la qualité de vie des habitants déjà en place ou à venir.

✓ Création d'une voie de délestage :

- Une voie empruntée chaque jour par plusieurs centaines de véhicules,
- De graves nuisances sonores et environnementales le long de son tracé, notamment au contact direct de l'école maternelle,
- La Communauté de communes a formulé plusieurs remarques concernant la création de cette voie : élargissement de la chaussée, aménagement d'un giratoire au débouché de la rue de La Violèze. Ces aménagements sont-ils réalisables ? Avec quelles conséquences ?
- L'intersection de la nouvelle voie avec la voie de desserte secondaire venant du pôle santé créera une zone de danger (propriétés riveraines, pente à environ 8%),
- Absence de prise en compte de la prescription du SCOT relative à la limitation des nuisances sonores des infrastructures de déplacement,
- Hypothèse d'une voie de délestage située à quelques centaines de mètres, en zone non urbanisée (Cf. PADD mai 2016),
- Impact de l'emplacement réservé sur des parcelles n'appartenant pas au périmètre de la servitude de projet.

✓ Absence de maîtrise du foncier :

- Les terrains concernés par le projet n'appartiennent pas à la commune,
- Risque que la création du projet soit réalisée par tronçons étalés sur plusieurs années,
- La question de la maîtrise foncière est évoquée par la DDT et la Communauté de communes.

✓ Stationnement :

- Saturation des emplacements de stationnement en centre ville (places peu nombreuses, impact du covoiturage...),
- L'assouplissement des règles de création des emplacements de stationnement induira une diminution de l'offre de stationnement,
- L'hypothèse de mutualisation du stationnement évoquée dans le dossier peut créer une situation hasardeuse débouchant sur une tension des relations,

✓ Ecole maternelle :

Le projet prévoit le passage de la voie structurante au contact de l'école maternelle au point d'empiéter sur la cour de l'établissement, supprimant une moitié de la zone actuelle de stationnement.

3

✓ Ancienne gare :

Le bâtiment de l'ancienne gare qui appartient au patrimoine de la commune doit être conservé.

✓ Voie piétonne vers la rue de La Tuilerie :

La partie terminale du cheminement, côté rue de la Tuilerie, se trouve dans le domaine privé, entre deux habitations très proches de la limite de propriété ; ce cheminement ne peut que nuire à la tranquillité des occupants de ces habitations. De plus la configuration au niveau de la rue de la Tuileries rend l'accès au cheminement plus que compliqué. La maîtrise foncière n'est pas assurée.

Enfin Monsieur et Madame ROUANET évoquent, dans leur courrier, leur situation personnelle et s'inquiètent des conséquences en matière de sécurité et de nuisances sonores de la création de la nouvelle voie. Ils évoquent également les nuisances générées par la hauteur des nouvelles constructions, une hauteur accentuée par la pente du terrain. Ils considèrent que la présentation faite dans le dossier et les réponses de la municipalité minimisent les nuisances générées par l'opération.

Propositions :

- Transformer la voie structurante en liaison verte et créer un contournement à l'est,
- Limiter les constructions dans la zone afin d'éviter une densification excessive, des difficultés de circulation et de stationnement ainsi que des difficultés relationnelles,
- Ne pas construire de bâtiments en R+2 au contact de la zone pavillonnaire,
- Inclure dans l'OAP des dispositions contraignant le promoteur à prendre des mesures pour limiter les différentes nuisances,
- Corriger les erreurs graphiques.

En conclusion, Monsieur et Madame ROUANET évoquent un projet insuffisamment précis, de préparation superficielle, sans aucune maîtrise foncière, avec une forte densité de construction justifiée par le coût des terrains, des nuisances importantes minimisées dans le dossier de présentation, l'absence de souci de préservation des riverains déjà place. Ils écrivent que ce projet apportera plus d'inconvénients que de bien être sans même être certain qu'il pourra être terminé un jour. Ils se posent enfin la question de savoir si cette opération n'aurait pas dû entrer dans le cadre d'une révision plutôt qu'une modification.

➢ **7 - Monsieur Christian FAURIE 25 rue du 19 mars 1962 31620 BOULOC**

Cette observation a fait l'objet d'un courrier qui m'a été remis lors de la permanence du 15 décembre 2017. Ce courrier de 5 pages, accompagné de 4 photocopies (photocopie de 2 pages du dossier d'enquête et document de 2 pages relatant l'histoire de la gare de BOULOC), a été joint, par mes soins, au registre d'enquête.

Monsieur FAURIE précise tout d'abord qu'il ne conteste pas globalement le projet mais qu'il souhaite néanmoins faire part de ses observations sur certains aspects qui ne manquent pas de l'interpeller. Les observations portent sur 5 thèmes :

✓ La densité de la construction et la faisabilité du projet :

« Nombreuses sont les modifications apportées aux pièces écrites du règlement du PLU qui vont dans le sens de l'accroissement de la densité » et « plusieurs éléments portent à croire que la densité de construction envisagée sera très forte ». « De plus une fourchette mini-maxi indiquant le type et le nombre approximatif de logement, par zone, devrait être mentionnée ». Enfin Monsieur FAURIE écrit « qu'on ne peut sacrifier la vie des boulocains au nom de la rentabilité financière d'une opération ».

Monsieur FAURIE évoque ensuite la faisabilité du projet car « elle paraît très complexe et donc incertaine » en raison de l'absence de maîtrise foncière notamment en zone 1AU. Il ajoute que « seule la zone UBp serait maîtrisée, les autres terrains appartenant à des propriétaires résidents et non vendeurs ».

✓ La création d'une voie structurante

Monsieur FAURIE rappelle que le projet prévoit la création d'une nouvelle route. Il reconnaît qu'une telle voie de délestage est nécessaire côté est du village tout en ajoutant que la position prévue n'est

pas judicieuse (impacts sur l'environnement des riverains et de l'école maternelle). Monsieur FAURIE évoque un trafic automobile de 2500 véhicules /jour qui sera en constante augmentation du fait du développement de la commune et des communes environnantes. Il ajoute que l'absence de maîtrise foncière de la commune sur l'emprise de la voie laisse planer des doutes sur la réalisation complète du projet et sur son phasage.

Monsieur Faurie évoque « un carrefour à sécuriser, oublié » au débouché de la nouvelle voie sur la rue de La Violèze et estime que cette partie devra faire l'objet d'un aménagement sécurisé nécessitant probablement des acquisitions foncières pour sa réalisation.

Monsieur FAURIE regrette que « l'emprise de la nouvelle vois structurante grignote sensiblement le terrain de l'école ».

Enfin il ajoute que la réalisation d'une nouvelle voie structurante doit être envisagée ailleurs sans pour autant compromettre le projet d'aménagement de la zone de La Tuilerie.

✓ La problématique du stationnement

Monsieur FAURIE rappelle que la problématique du stationnement se pose depuis longtemps et déplore que le projet de nouvelle voie vienne occuper une partie de la zone actuelle de stationnement prés de la bibliothèque et face à la Maison des Solidarités.

Il regrette que le projet ne précise pas le nombre de places créées et s'inquiète des modifications apportées, dans ce domaine, au règlement écrit. Le pari de la mutualisation évoqué par la municipalité lui paraît être, pour diverses raisons évoquées dans son courrier, un pari risqué car purement théorique.

✓ L'impact du projet sur le milieu existant

Monsieur FAURIE considère, contrairement aux informations contenues dans le dossier, que « le projet aura une forte incidence sur l'environnement des Boulocains et apportera des nuisances pour certains » en raison notamment d'une densité élevée et d'un trafic automobile important. Il considère que certaines modifications apportées au règlement écrit du PLU autorisant les toitures dites plates font peser « un risque de rupture dans l'harmonie architecturale ».

Monsieur FAURIE propose de créer « une zone tampon » située en bordure de la voie structurante afin d'éviter d'y construire des bâtiments hauts surplombant les propriétés riveraines et l'école maternelle.

Enfin il évoque la nécessité de préserver le bâtiment de l'ancienne gare de BOULOC actuellement occupé par la bibliothèque et parle « d'habitations sacrifiées » en évoquant les constructions existantes sur l'emplacement desquelles prennent place certains aménagements du futur projet.

✓ Voie piétonne vers la rue de La Tuilerie

Monsieur FAURIE rappelle que la partie terminale de ce cheminement piétonnier, côté rue de La Tuilerie, se trouve dans le domaine privé, entre 2 habitations très proches de la limite de propriété, la construction d'une de ces maisons ayant été autorisée cette année.

Monsieur FAURIE écrit que ce chemin ne pourra que nuire à la tranquillité des occupants de ces habitations et fait état de l'absence de maîtrise foncière. Enfin il évoque la complexité à réaliser un accès sur la rue de La Tuilerie en raison d'un dénivelé important et de présence d'un pont et d'une station de relèvement des eaux usées.

En conclusion Monsieur FAURIE écrit que « l'opération d'Aménagement Programmée du secteur de La Tuilerie est judicieuse mais que celle proposée dans le cadre de la modification N°10 du PLU manque de données précises pour en apprécier l'impact réel et qu'elle n'est pas réaliste ».

➢ **8 - Monsieur et Madame BALS 5 rue des écureuils 82410 SAINT ETIENNE DE TULMONT**

Monsieur et Madame BALS sont propriétaires de la parcelle N°674. Ils ont obtenu, le 12 juin 2017, un permis de construire pour faire édifier sur cette parcelle une construction dont le chantier est déjà largement avancé. Dans une observation écrite portée au registre d'enquête lors de la permanence du 15 décembre, ils dénoncent le projet de création d'un cheminement piétonnier prévue dans le cadre de la modification N°10 du Plan Local d'Urbanisme. Ils précisent que si ce projet se réalisait, la construction en cours ne respecterait plus les distances imposées par rapport aux limites séparatives.

Monsieur et Madame BALS déclarent s'opposer à la réalisation d'un projet qui ne leur apporterait que des nuisances et ajoutent qu'il existe une autre solution à partir d'un parking municipal.

➢ **9 - M Jean-Louis BIASINI 169 chemin Peyrot 31620 BOULOC**

Monsieur BIASINI est propriétaire des parcelles 1824 et 1826. Dans une observation écrite portée au registre d'enquête lors de la permanence du 15 décembre 2017, il déclare formuler les mêmes observations que Monsieur et Madame BALS. Il précise que si le cheminement piétonnier devait passer au bord de sa maison située à 4 mètres de la limite, il ne pourrait plus sortir son véhicule.

➢ **10 - M Jean-Philippe MARQUET 4 rue du 19 mars 1962 31620 BOULOC**

Cette observation a fait l'objet d'un courrier de 2 pages qui m'a été remis par monsieur MARQUET lors de la permanence tenue le 15 décembre 2017 ; ce courrier a été joint, par mes soins, au registre d'enquête.

Dans son observation Monsieur MARQUET fait d'abord état de ses remarques sur la démarche participative mise en œuvre à l'initiative de la municipalité de BOULOC : manque d'informations avant et à l'issue des réunions, projets sans maîtrise foncière, pas de prise en compte des attentes des habitants...

Il déplore que les projets soient mis en œuvre en modifiant à plusieurs reprises le PLU pour éviter une révision qui entraînerait une concertation publique.

Il rappelle que la circulation dans le bourg est de plus en plus difficile ; il écrit que cette question constitue une priorité et regrette que les propositions des habitants ne soient pas prises en compte (contournement du village).

Il évoque ensuite :

- ✓ la question de la densité qui ne semble pas accord avec les recommandations du SCOT et les incertitudes qui subsistent à ce sujet,
- ✓ la problématique de la création d'une nouvelle voie aux abords de l'école maternelle et ses conséquences en matière de sécurité et de nuisances notamment sonores,
- ✓ la nécessité de préserver l'ancienne gare actuellement occupée par la médiathèque,
- ✓ l'insuffisance du nombre de places de stationnement au regard des nouveaux logements et commerces prévus sur la zone,
- ✓ l'augmentation du nombre d'élèves à scolariser dans les écoles de la commune,
- ✓ les contraintes et nuisances générées par le nouveau zonage et par le projet pour les actuels propriétaires et riverains.

➢ **11 - Monsieur et Madame BRAIL 38A rue Jean Jaurès 31620 BOULOC**

Monsieur et Madame BRAIL sont propriétaires des parcelles 1350 et 1134.

Dans une observation écrite portée au registre d'enquête lors de la permanence du 15 décembre, ils demandent le retrait de leurs terrains de l'Orientation d'Aménagement de La Tuilerie, le maintien des parcelles en zone 1UB et le retrait des emplacements réservés N°51 et 52.

Ils rappellent que ces terrains supportent leur habitation ainsi qu'un cabinet d'architecture employant 10 salariés. Monsieur et Madame BRAIL déclarent s'opposer au projet qui impacte leur propriété et ajoutent qu'ils ne sont pas disposés à la vendre.

➢ **12 - Mme Annabelle EUGENE-MAS 7 rue du Petit Pré 31620 BOULOC**

Madame EUGENE-MAS est propriétaire des parcelles 1440, 1482, 1577. Dans une observation écrite portée au registre d'enquête, elle fait part de ses préoccupations et interrogations sur la mise en œuvre de l'Orientation d'Aménagement du secteur de La Tuilerie :

- ✓ Impacts de la création d'une route le long de l'école maternelle : problèmes de sécurité, nuisances sonores, pollution...
- ✓ Capacité d'accueil des écoles de Bouloc au regard des nouveaux logements créés,
- ✓ Trafic routier généré sur la nouvelle voie sans effet sur le carrefour de la rue Jean Jaurès,

- ✓ Bruit et pollution pour les maisons environnantes,
- ✓ Un projet de maillage qui va rajouter des véhicules dans le centre,

Madame EUGENE-MAS propose de créer une zone piétonne et cyclable le long de l'école avec des espaces de vie (espaces verts, parcs enfants...) et souhaiterait une concertation entre la municipalité et les habitants.

- ➢ **13 - M Jean-Michel GENIEZ et Madame Nancy BOULAIS 14 rue du Petit Pré 31620 BOULOC**

Cette observation a fait l'objet d'un courrier de 2 pages qui m'a été remis par monsieur GENIEZ lors de la permanence tenue le 15 décembre 2017 ; ce courrier a été joint, par mes soins, au registre d'enquête.

Monsieur GENIEZ et Madame BOULAIS sont propriétaires de la parcelle 1697.

Ils font état, dans leur observation écrite, de leurs remarques et interrogations sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune. Ils précisent, au préalable, qu'un projet d'aménagement avec desserte leur paraît légitime pour désengorger le carrefour et améliorer le centre bourg de BOULOC.

Ils estiment toutefois que le projet d'aménagement peut avoir un impact négatif sur les maisons en terme de nuisances sonores et de vis-à-vis (densité, hauteur du bâti, proximité de la desserte). Ils considèrent que le projet actuel n'est pas en adéquation avec la préservation du cadre de vie des habitants contrairement à ce qui est dit dans le PADD et les documents d'aménagements.

Ils ajoutent qu'il ne leur paraît pas opportun, notamment pour des raisons de sécurité, que le quartier du Petit Pré soit relié au carrefour de l'Intermarché par une nouvelle route.

Monsieur GENIEZ et Madame BOULAIS considèrent que des adaptations peuvent être trouvées sans remettre en cause le projet et font part de leurs interrogations sur :

- les mesures prévues pour réduire les nuisances sonores dans les quartiers limitrophes,
- les engagements pris par la municipalité pour protéger le cadre de vie des habitants,
- la nécessité de densifier autant le centre-bourg,
- la possibilité de décaler la nouvelle voie de desserte ou d'opter pour une autre solution passant derrière le lotissement de Fombernier.

Monsieur GENIEZ et Madame BOULAIS estiment qu'un compromis permettant de respecter davantage les administrés et notamment les riverains de proximité pourrait être trouvé avec un peu de concertation.

- ➢ **14 - Mesdames Béatrice et Marie-louise BELANDRA 38 rue Jean Jaurès 31620 BOULOC**

Cette observation a fait l'objet d'un courrier recommandé avec avis de réception qui m'a été adressé à la mairie de BOULOC. Cette lettre de 2 pages ainsi que les 3 documents qui l'accompagnaient (copie de 2 pages du dossier d'enquête et extrait de plan cadastral permettant de localiser les parcelles dont Mesdames BELANDRA sont propriétaires) a été jointe au registre d'enquête, par mes soins, à l'occasion de la permanence du 15 décembre 2017.

Mesdames Béatrice et Marie-louise BELANDRA sont propriétaires :

- ✓ des parcelles 830, 831, 851, 854 : elles évoquent « une pénalisation importante et regrettable » due au changement de zonage (passage de 1UB en 1 et 2AU) et à la création d'une voie structurante traversant leurs parcelles.
- ✓ Des parcelles 405 et 1801 ex 404) : elles évoquent la création d'un cheminement piétonnier qui viendrait amputer ces parcelles et créerait des nuisances trop proches de leur habitation.

Elles précisent, dans les 2 cas, qu'elles ne sont pas vendeuses de leurs parcelles.

Les autres observations formulées dans le courrier de Mesdames BELANDRA portent essentiellement sur la création de la voie structurante destinée à relier la rue de La Violèze au rond-point des Pélissières ; elles évoquent notamment un trafic automobile important, la proximité de

l'école maternelle, les nuisances et l'insécurité routière. Elles précisent, dans leur courrier qu'il existe une alternative à la création de cette voie (du lieu-dit La Violèze vers la route de Fronton).

➢ **15 - Monsieur Régis PANTAINE 105 impasse du peuplier 31620 BOULOC**

Cette observation a fait l'objet d'un courrier de 2 pages qui m'a été remis lors de la permanence du 20 décembre 2017 ; ce courrier a été joint, par mes soins au registre d'enquête.

Dans son courrier Monsieur PANTAINE déplore tout d'abord un manque de concertation ; il constate un déplacement du centre ville et l'abandon des projets concernant le centre ancien.

Il fait ensuite part de ses remarques, propositions et interrogations sur les principaux changements apportés par le projet de modification N°10 :

- ✓ Création d'une voie structurante : nombreux impacts, risques pour la sécurité des enfants, des enseignants et des parents, nuisances et pollution au niveau de l'école et pour les riverains, amputation d'une partie des terrains de l'école, suppression de places de stationnement. Monsieur PANTAINE demande pourquoi cette voie ne passe ailleurs, loin du centre ville, et propose de créer une voie piétonnière permettant de relier les 2 écoles.
- ✓ Création de logements sociaux : Monsieur PANTAINE rappelle que les boulocains sont favorables à la mixité sociale mais « sous réserve que les conditions d'accueil et de logement des nouveaux arrivants soient satisfaisantes ».
- ✓ Création de commerce : le déplacement des commerces vers la zone de l'Intermarché présente, pour Monsieur PANTAINE, un risque de « désertification du centre ville ». Les commerçants se considèrent en nombre suffisant (locaux vacants).

Enfin Monsieur PANTAINE demande pourquoi « cette modification N°10 (majeure) générée dans l'urgence, n'est pas intégrée à la révision du PLU en cours en y faisant participer la population (concertation) ».

➢ **16 - Monsieur et Madame FOGLIATA 765 chemin du moulin à vent 31620 BOULOC**

Cette observation a fait l'objet d'un courrier de 2 pages qui m'a été remis lors de la permanence du 20 décembre 2017 ; ce courrier a été joint, par mes soins, au registre d'enquête.

Dans son courrier, Monsieur FOGLIATA fait part de « son opposition au projet de modification N°10 du Plan local d'Urbanisme ». Il précise « que cette opposition ne résulte pas du fait que la population va fortement augmenter mais de la manière dont cet accroissement est envisagé et planifié ».

Monsieur FOGLIATA considère que « le développement des communes péri-urbaines doit se faire de manière à respecter les aspirations des résidents et à favoriser l'intégration réussie des nouveaux arrivants, ce que ne propose pas, de son point de vue, le projet envisagé par la municipalité ».

Monsieur FOGLIATA fait ensuite part de ses observations et interrogations sur le projet :

- Pourquoi une telle densité (82 à 86 logements) très éloignée des préconisations du SCoT (15 à 25 logements/hectare) ?

- Pourquoi supprimer toute possibilité d'extension de l'école maternelle alors que le développement démographique de la commune nécessitera la création de places supplémentaires ?

- Pourquoi exposer les jeunes enfants à la pollution sonore résultant du trafic routier estimé à 2500 véhicules jour ?

- Pensez-vous que les résidents implantés dans l'aire du projet puissent accepter le passage d'une route et l'édification de logements R+2 au ras de leur clôture avec vue plongeante sur leur espace de vie alors qu'ils sont venus chercher à BOULOC calme et sérénité ?

- je n'ai pas vu de projet économique dans le dossier si ce n'est la liberté de créer des commerces sur la zone concernée, ce qui n'arrangerait pas la situation des commerces existants déjà dans une situation précaire.

En conclusion, Monsieur FOGLIATA indique que le projet proposé n'est pas en accord avec les

attentes des citoyens exprimées lors des ateliers organisé par la mairie en octobre 2015 et qu'il n'y a pas eu de concertation. Il ajoute qu'aucun document n'a été publié avant le 20 novembre, jour de la réunion publique et d'ouverture de l'enquête publique. Il considère que ce projet, au regard de ses impacts, doit s'inscrire dans la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme et demande le retrait du projet de modification N°10.

➢ **17 - Monsieur Pierre RONJON, Président de l'association Comité de Défense du Cadre de Vie 11 rue du petit pré 31620 BOULOC**

Cette observation a fait l'objet d'un courrier de 6 pages qui m'a été remis lors de la permanence du 20 décembre 2017 ; ce courrier était accompagné de 6 annexes :

- Annexe 1 : Enquête publique 2015 - Réponse mairie, extrait du rapport du commissaire enquêteur et copie de la délibération du conseil municipal (13 pages)
- Annexe 2 : Approbation de la modification N°9 du PLU - Délibération du conseil municipal (8 pages)
- Annexe 3 : Extrait du rapport de présentation du PLU - Scénarii de développement étudiés (4 pages)
- Annexe 4 : Délibération du conseil municipal prescrivant la modification du PLU (3 pages)
- Annexe 5 : Arrêté N°17/182 prescrivant la modification N°10 du PLU (2 pages)
- Annexe 6 : Compte-rendu réunion CDCV/Mairie du 25 octobre 2017 (11 pages)

Tous ces documents ont été joints, par mes soins, au registre d'enquête.

Dans son courrier, Monsieur RONJON fait fart de l'opposition de l'association CDCV à la modification n°10 du Plan local d'Urbanisme. Le CDCV « souhaite que le développement de la commune se fasse dans le respect des habitants déjà établis sur la commune, comme pour les futurs arrivants, en les accueillant dans un environnement correct et agréable, sans nuisance pour qui que ce soit ». Le CDCV considère que le projet de modification apporte :

- de l'insécurité autour de l'école maternelle,
- des nuisances au niveau des zones de vie privée de plusieurs propriétaires,
- une sur-densification de la zone centre-bourg, avec des voiries étroites.

Monsieur RONJON relate, dans son courrier, la chronologie des évolutions récentes du Plan Local d'Urbanisme et évoque la démarche participative mise en œuvre, à l'initiative de la municipalité, en octobre 2015. Monsieur RONJON précise que les conclusions des 4 ateliers dont les thèmes portaient notamment sur « urbanisation et modes d'habitat » et « déplacements et stationnement » ont été transcrites dans le rapport de présentation du PLU (Cf. annexe3) ; il précise que le CDCV n'a reçu l'information sur la modification N°10 que début novembre.

✓ Nouvelle voie structurante :

Monsieur RONJON rappelle que « ce tracé de route n'est pas en accord avec les 3 scénarii définis dans le rapport de présentation de la révision. Des voies douces étaient prévues en centre-bourg ».

Le projet de création d'une voie à double-sens et dont le trafic est estimé entre 2000 et 2500 véhicules jour « réduirait le parking de la maternelle et exposerait les enfants à des risques évidents de circulation, de nuisances sonores et de pollution ». Monsieur RONJON évoque « une dégradation des conditions de vie et d'apprentissage à l'école » et écrit que les villes cherchent plutôt « à sécuriser les entrées/sorties des écoles ».

Il indique enfin que « réduire la superficie de l'école pour une route compliquerait les possibilités d'extension de l'école maternelle ... ».

Monsieur RONJON évoque également la situation des riverains et écrit que « la route les exposerait à des nuisances sonores, de pollution lumineuse, de pollution atmosphérique et de particules fines » et « qu'il y aura inévitablement des préjudices causés aux propriétaires ». Il précise également que « les documents de la modification ne tiennent pas compte de la topologie du terrain (pente à 8%) et minimisent les nuisances de vis-à-vis et de vue plongeante... ».

✓ Densification du centre-bourg :

Monsieur RONJON écrit que « certaines constructions sont prévues sur des terrains privés que les

propriétaires ne veulent pas vendre ». Il rappelle que la densité moyenne préconisée par le SCoT pour les pôles complémentaires est de 15 à 25 logements à l'hectare et « que la densification prévue sera 3 à 4 fois la densité moyenne d'un pôle complémentaire ». Il pose la question de la qualité de vie et de la situation économique des commerçants de BOULOC car « des locaux commerciaux restent ou deviennent vacants ».

En conclusion Monsieur RONJON écrit que « le projet proposé n'est pas en accord avec les attentes des citoyens exprimées lors des ateliers de consultation en octobre 2015 et inscrites dans le rapport de présentation du PLU. Il ajoute : « Aucune concertation n'a été organisée autour du projet centre-bourg, aucun document concernant la modification N°10 n'a été publié avant le 20 novembre, jour d'ouverture de l'enquête publique ».

Le CDCV demande le retrait de la modification N°10 « car au vu des nuisances et risques exposés, nous sommes en dehors du cadre d'une simple modification de PLU ».

Le CDCV souhaite :

- « une densification du centre bourg plus raisonnable avec des habitations mixtes (logements sociaux et privatifs) avec immeuble R2 côté rue Jean-Jaurès, puis R1 et enfin de plein pied du côté des lotissements existants »
- « la suppression de la route du centre bourg et son remplacement par une voie douce arborée faisant office de mitoyenneté entre zone à urbaniser et zone déjà urbanisée »,
- « que la route à créer (car nécessaire) soit installée plus au nord et soit donc définie dans l'OAP « Fombernier/Tournesol »,
- des « réunions de concertation autour concernant les projets urbanisation ».

➢ **18 - Maître Stéphane MONTAZEAU, avocat 3 rue Bayard 31000 TOULOUSE**

Cette observation a fait l'objet d'un courrier de 4 pages qui m'a été remis lors de la permanence du 20 décembre 2017 ; ce courrier a été joint, par mes soins au registre d'enquête.

Dans son courrier, Maître MONTAZEAU agissant « au bénéfice du Comité de Défense du Cadre de Vie de BOULOC fait part de ses observations sur le projet de modification n°10 du Plan Local d'Urbanisme.

Maître MONTAZEAU rappelle l'objectif de la modification (levée du périmètre de projet et traduction des objectifs de cette levée de périmètre en Orientation d'Aménagement et de Programmation) et précise que cette dernière doit intervenir dans le respect du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).

Maître MONTAZEAU souligne la concomitance de la procédure de modification N°10 et de la phase de concertation de la future révision du PLU et évoque « un problème de chronologie, l'écriture du PADD devant précéder celle des OAP ». Il rappelle « que le PADD d'origine doit être largement obsolète et que « ce support de modification N°10 ne doit pas parler de ces OAP et ces objectifs n'y sont pas contenus ». Maître MONTAZEAU écrit que « la commune a cherché à pallier au problème en lançant la concertation sur la révision du PLU, contenant le PADD et le rapport de présentation » et « qu'en clair on cherche à rendre effectif les OAP ce lors même que le PADD est en gestation et n'est pas opposable... ».

Maître MONTAZEAU rappelle ensuite « les obligations de concertation résultant de l'application de l'article L300-2 du code de l'urbanisme » qui précise que « la concertation doit être le préalable de l'action ». Il ajoute que « la concertation est en parallèle avec l'action et elle devient donc une fiction ce qui constitue un détournement de pouvoir et de procédure ». il ajoute que « le rapport de présentation et le PADD n'est pas acté ou opposable » et que « la concertation sera juste terminée lorsque le caractère opératoire de la modification interviendra après... délibération d'approbation de la modification ».

Maître MONTAZEAU indique que le reproche du CDCV porte sur « l'absence de discussion complète sur le sujet et la création de ces OAP et notamment que le centre ville peut devenir une zone de danger ». Il rappelle les observations faites par la Direction Des Territoires, notamment sur la question de la densification, et écrit « qu'au regard de leur importance, ces OAP modifient les

équilibres principaux du document d'urbanisme et ce en dehors du champ d'une modification ». Maître MONTAZEAU, évoquant l'objectif de créer 800 logements selon le rapport ou le PADD, et une augmentation de 21,7% de la population écrit « qu'il ne s'agit plus de modification mineure » et que cet objectif ne correspond pas au rapport de présentation et PADD d'origine qui vise au maintien du centre et à la poursuite de l'étalement urbain ».

Maître MONTAZEAU conclut : « Ainsi le PADD n'est mis à jour qu'à l'occasion de la modification parallèle, en l'absence de précisions concrètes notamment sur la densification, la traduction ne pouvant vérifier la compatibilité de ces OAP avec le SCOT local ».

➢ **19 - Madame Stéphanie MEDIEUX 4 rue du 19 mars 1962 31620 BOULOC**

Cette observation a fait l'objet d'un courrier de 2 pages qui m'a été remis lors de la permanence du 20 décembre 2017 ; ce courrier a été joint, par mes soins au registre d'enquête.

Dans son courrier, Madame MEDIEUX fait part de ses interrogations et inquiétudes au sujet de la modification n°10 du plan Local d'Urbanisme qui « ne lui semble pas satisfaire à la perspective de maintenir la qualité de vie des actuels habitants de BOULOC ».

✓ Nouvelle voie :

- Quelle qualité de vie et d'apprentissage et quelle sécurité pour les enfants alors soumis aux nuisances sonores, de pollution et de circulation ?

- Ne serait-il pas intéressant de faire procéder, préalablement, à une « Evaluation d'Impact en Santé (EIS) » ?

- Quelles perspectives d'extension restera t-il pour ce groupe scolaire amené à accueillir de nouveaux élèves ?

- Quel est l'avis des riverains de la future voie ?

Madame MEDIEUX précise que « cette route ne correspond en rien aux différents scénarii étudiés voire recommandés pour désengorger le village (cf. étude présentée en réunion par l'équipe municipale) et pose la question des scénarii de désenclavement prévus plus au nord.

✓ Logements sociaux et densification :

- Une telle densification est-elle nécessaire alors que le SCoT préconise de « renforcer la densité de la construction en prenant en compte la qualité de cette urbanisation, son adaptation aux différents contextes locaux, le cadre de vie et l'intimité de chacun » ?

- Le projet prévoit l'arrivée de populations dans des logements sociaux mais sans établir de projet d'accompagnement à long terme au sein de la cité.

Madame MEDIEUX déplore que la mise en œuvre de cette modification ne prévoit pas de co-construction ni de concertation avec les actuels habitants de BOULOC ; ce processus offrirait des garanties, à terme, pour l'intégration réussie des nouveaux venus.

Madame MEDIEUX s'étonne que ce projet de modification ait été présenté à l'occasion d'une réunion publique qui s'est tenue le 20 novembre, après l'ouverture de l'enquête publique, et demande pourquoi il n'a pas fait l'objet de présentation lors des réunions précédentes. Elle craint que ce procédé de non concertation, de présentation « au dernier moment » et d'information à minima se reproduise.

Madame MEDIEUX exprime le souhait que le projet de modification soit retiré ou suspendu pour laisser place à un travail de co-construction.

➢ **20 - Monsieur Alain FEVRIER 7 rue de Fombernier 31620 BOULOC**

Cette observation a fait l'objet d'un courrier de 2 pages qui m'a été remis lors de la permanence du 20 décembre 2017 ; ce courrier a été joint, par mes soins au registre d'enquête.

Monsieur FEVRIER fait part de ses observations sur le projet de modification n°10 du Plan local d'Urbanisme et les objectifs qui semblent, selon lui, avoir motivé le projet :

✓ Logements sociaux :

Monsieur FEVRIER « se félicite de la volonté de la commune d'accroître le nombre de logements sociaux » et rappelle que 2 projets de logements sociaux ont déjà vu le jour sur la commune. Il considère que cette vague importante de logements de facilitera pas l'intégration des nouveaux arrivants et que ces logements vont certainement créer des difficultés dans une zone située en plein centre du village.

Monsieur FEVRIER souhaite :

- avoir confirmation « que l'objectif de la commune en terme de logement sociaux n'excède pas les recommandations relative à la Solidarité et Renouvellement Urbain pour une commune aussi éloignée de l'agglomération toulousaine »,
- que « le projet de logements sociaux fasse l'objet d'une concertation avec la population dans le cadre de la prochaine révision du PLU ».

✓ Maillage routier :

Monsieur FEVRIER écrit que le besoin d'une voie supplémentaire dans le secteur nord du village est incontestable, que plusieurs options ont été présentées par la commune ; ces options plus à l'écart de la commune ont été rapidement écartées pour des raisons de financement. Il conteste aujourd'hui cette approche purement économique et non consensuelle qui entoure ce projet de voie qui va générer différents problèmes :

- augmentation considérable des nuisances pour les constructions situées en bordure de cette voie ainsi que pour les enfants fréquentant l'école maternelle et atteinte à leur qualité de vie,
- amputation d'une partie importante du terrain de l'école maternelle,
- suppression du parking de l'école maternelle alors que le stationnement génère déjà des perturbations avec des risques pour la sécurité,

Monsieur FEVRIER souhaite :

- avoir confirmation que les conditions d'utilisation de la procédure de modification du PLU ont été respectées,
- que le projet de voie additionnelle fera l'objet d'une concertation avec la population dans le cadre de la prochaine révision du PLU.

Il déplore la précipitation et le manque de cohérence de ce projet de modification et émet des doutes sur le respect des exigences du PADD et du SCoT. Monsieur FEVRIER déclare ne pas comprendre qu'un tel projet ne soit pas développé dans le cadre de la future révision du PLU.

➢ **21 - Monsieur et Madame BRU 12C rue de la tuilerie 31620 BOULOC**

Cette observation a fait l'objet d'un courrier de 2 pages qui m'a été remis lors de la permanence du 20 décembre 2017 ; ce courrier a été joint, par mes soins au registre d'enquête.

Monsieur et Madame BRU souhaitent appeler l'attention sur plusieurs points du projet de modification n°10 du plan Local d'Urbanisme :

✓ Ecole maternelle : la création de la nouvelle voie va générer des problèmes d'insécurité et des nuisances sonores. Le projet va conduire à supprimer le parking et à amputer une partie du terrain de l'école. Monsieur et Madame BRU considèrent que la superficie de l'école doit être maintenue afin de pouvoir accueillir, dans les années futures, les nouveaux écoliers qui vont arriver suite au développement de la commune et à l'accroissement de sa population.

✓ Construction d'un complexe médical / habitat / commerce : la superficie du terrain alloué à ce projet va entraîner une « densification extrêmement forte » avec un impact sur les conditions de vie des nouveaux arrivants et des riverains. Ce projet aura pour conséquence de déplacer la vie du centre bourg vers la zone des Pélissières et le nouveau projet; le centre « historique est amené à mourir au profit des nouveaux programmes. Monsieur et Madame BRU posent la question de la viabilité des nouveaux commerces alors que d'autres, sur la zone des Pélissières, ont fermé ou vont fermer ; il serait préférable de conforter l'existant.

- ✓ Riverains /concertation : Monsieur et Madame BRU craignent qu'en l'absence de concertation avec les habitants et les associations de parents d'élèves, leurs remarques ne soient pas prises en compte.

Monsieur et madame BRU demandent « la suspension du projet et souhaitent que la mairie établisse un dialogue plus approfondi avec les administrés pour construire des projets concertés réfléchis et viables pour l'avenir du village ».

➢ **22 - Association Autonome des Parents d'Elèves (AAPE) 31620 BOULOC**

Cette observation a fait l'objet d'un courrier de 2 pages qui m'a été remis lors de la permanence du 20 décembre 2017 ; ce courrier a été joint, par mes soins au registre d'enquête.

Dans son courrier, l'AAPE appelle mon attention sur les conséquences, pour l'école maternelle, des changements apportés par la modification N°10 (création d'une nouvelle voie, amputation de la superficie de l'école, diminution des possibilités de stationnement) du Plan Local d'Urbanisme :

- ✓ Exposition des enfants au risque d'accident,
- ✓ Dégradation des conditions de vie et d'apprentissage en raison des nuisances sonores, et de la pollution (les bâtiments les plus touchés des préfabriqués),
- ✓ Suppression de toute possibilité d'extension de l'école.

L'AAPE déplore le manque de réponses précises apportées aux questions posées sur la future voie et ses aménagements aux abords de l'école, la sécurité des piétons et la protection contre les nuisances. L'association déplore un manque d'information et de concertation.

➢ **23 - Monsieur et Madame BRAUD 15 rue du petit pré 31620 BOULOC**

Cette observation a fait l'objet d'un courrier de 3 pages qui m'a été remis lors de la permanence du 20 décembre 2017 ; ce courrier a été joint, par mes soins au registre d'enquête.

Monsieur et Madame BRAUD expriment leur « plus profond désaccord concernant la modification N°10 du Plan local d'Urbanisme ». Propriétaires des parcelles 1698 et 1708, ils sont directement impactés par le projet de nouvelle voie prévue à moins de 10 mètres de leur terrasse/salon.

Ils évoquent les risques d'accident, la pollution, les nuisances sonores et visuelles et le fort impact sur leur qualité de vie.

Ils évoquent une alternative sur la zone 2AU de Fombernier vierge de toute habitation et exposent leurs arguments.

Monsieur et Madame BRAUD demandent le retrait du projet de modification N°10 et l'étude approfondie d'une alternative. Ils souhaitent néanmoins savoir, si en cas de réalisation, il serait envisageable qu'il soit aidés pour la mise en place de dispositifs destinés à réduire les différentes nuisances.

➢ **24 - Madame Francine ISELY 713A route de Fronton 31620 BOULOC**

Cette observation a été portée sur le registre d'enquête lors de la permanence du 20 décembre 2017.

Madame ISELY exprime le souhait que ses parcelles N°593 et 594, aujourd'hui classées en zone A, puissent devenir constructibles.

Madame ISELY précise également qu'elle n'adhère pas au projet de modification du plan local d'Urbanisme qui aurait notamment pour effet de densifier fortement le centre bourg ; elle évoque des conséquences en matière d'accès aux équipements, de stationnement et de circulation et craint que BOULOC ne devienne une « ville dortoir ». Elle évoque également un risque de baisse des recettes fiscales et de diminution des activités économiques.

➢ **25 - Monsieur et Madame FERNANDEZ 354 route de Castelnau 31620 BOULOC**

Cette observation a fait l'objet d'un courrier de 2 pages qui m'a été remis lors de la permanence du 20 décembre 2017 ; ce courrier a été joint, par mes soins au registre d'enquête.

Dans leur courrier, Monsieur et Madame FERNANDEZ font part de leurs réserves concernant les changements apportés par le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme :

- ✓ suppression d'une bonne partie du parking de l'école maternelle et de la bibliothèque,
- ✓ nouvelles possibilités de stationnement qui semblent insuffisantes au regard du nombre de logements et des futurs effectifs de l'école,

- ✓ hypothèse de mutualisation des parkings : toutes les conditions sont-elles réunies ?
- ✓ création d'une nouvelle voie prés de l'école entraînant des risques en matière de sécurité et des nuisances sonores et environnementales. Qu'en est-il de l'aménagement au débouché de la rue de La Violèze ?
- ✓ impact environnemental avec la destruction d'une ancienne ferme avec son pigeonnier au profit de bâtiments aux toitures plates.

Monsieur et madame FERNANDEZ demandent l'abandon du projet de modification et son examen dans le cadre de la révision.

➢ 26 - Monsieur André LE MEN 410C chemin des bosquets 31620 BOULOC

Cette observation a été portée sur le registre d'enquête lors de la permanence du 20 décembre 2017.

Monsieur LE MEN fait part de plusieurs propositions d'aménagement de voies existantes (doubler le chemin St Jean et faire un rond-point route de Fronton, inverser le sens de circulation rue de la Rispe pour alléger le STOP direction Bruguières, créer une liaison route de Fronton/chemin du moulin à vent.

Il propose également le déplacement de l'arrêt du bus « HOP » devant Intermarché et de positionner le pôle santé derrière Intermarché.

➢ 27 - Madame Sylvie AGUT 169 chemin Peyrot 31620 BOULOC

Cette observation a été portée sur le registre d'enquête lors de la permanence du 20 décembre 2017. Madame AGUT déclare s'opposer à création d'un passage piéton devant sa maison (elle mentionne les problèmes occasionnés pour sortir les voitures du garage du fait de l'étroitesse du passage). Elle indique qu'il existe déjà un passage piéton devant les écoles.

➢ 28 - Madame Sylvie HINGANT-RONJON 11 rue du petit pré 31620 BOULOC

Cette observation a fait l'objet d'un courrier de 7 pages qui m'a été remis lors de la permanence du 20 décembre 2017 ; ce courrier a été joint, par mes soins au registre d'enquête.

Madame HINGANT-RONJON appelle mon attention sur la mise en œuvre du projet de modification n°10 du Plan local d'Urbanisme, les conséquences de la création d'une nouvelle voie structurante et de la densification prévue sur la zone de la Tuilerie.

A titre personnel, elle constate les nombreuses et importantes nuisances que va entraîner, pour elle et sa famille, la réalisation de la nouvelle voie (pollution sonore et lumineuse). Elle précise également que la partie de terrain destinée à accueillir la route est en pente.

Madame HINGANT-RONJON évoque ensuite l'implantation proche de futurs bâtiments en R+2 et les conséquences qui en découlent pour son habitation: bâtiments en surplomb du fait de la pente du terrain, perte d'intimité, incidence sur la clarté et l'ensoleillement.

Elle ajoute que « ce projet n'a aucune considération pour les habitants déjà en place ».

En tant que citoyenne, Madame HINGANT-RONJON regrette également que le projet de nouvelle voie empiète sur le périmètre de l'école alors que le terrain devrait être laissé libre en prévision d'un futur agrandissement ; elle évoque également:

- ✓ les risques, en matière de sécurité, pour les enfants et leurs parents dans un contexte de plan Vigipirate.
- ✓ l'augmentation de la pollution de l'air et des nuisances sonores préjudiciables à la santé et à la tranquillité des enfants et des enseignants.

Madame HINGANT-RONJON s'interroge ensuite :

- ✓ sur les conditions de vie qui seront proposées aux nouveaux habitants des 86 logements prévus sur la zone voisine,
- ✓ sur le sort réservé, dans le projet, aux vieux arbres, dont certains « remarquables », présents sur le site et suggère de faire une voie douce en conservant la végétation comme cela était prévu précédemment.

Madame HINGANT-RONJON considère qu'il s'agit aujourd'hui de faire un choix pour l'avenir de

BOULOC : village dortoir ou village il fait bon vivre avec des logements de moindre densité, privilégiant la mixité sociale, et dans lequel on peut se déplacer en toute sécurité grâce à un maillage de voies douces. Elle dénonce l'absence de concertation en considérant que la tenue d'une réunion publique n'est pas de la concertation et regrette :

- ✓ d'avoir appris, en mai 2017, lors d'une réunion publique que la voie douce inscrite au rapport de présentation du PLU se soit transformée en route à double-sens,
- ✓ que le projet de modification N°10 n'ait été dévoilé que le 20 novembre, les décisions étant déjà prises,
- ✓ que les habitants et propriétaires en place ne soient pas pris en considération

En conclusion de son courrier, madame HINGANT-RONJON évoque l'alternative d'une « rocade » permettant d'éviter le centre de BOULOC et demande pourquoi on ne privilégie pas le projet de route Fombernier Nord qui passerait dans une zone encore vide d'habitations.

- ➢ **29 - Monsieur Laurent DASTE 235A chemin de Geordy 31620 BOULOC**

Cette observation a fait l'objet d'un courrier de 2 pages qui m'a été remis lors de la permanence du 20 décembre 2017 ; ce courrier a été joint, par mes soins au registre d'enquête.

Dans son courrier, monsieur DASTE déplore « le manque de bon sens » dans les changements apportés par la modification N°10 du plan local d'Urbanisme :

- ✓ création d'une route de déviation passant devant l'école et réduisant la surface de celle ci,
- ✓ création d'un pôle santé sans concertation avec les professionnels de santé et la population,
- ✓ création de 80 logements sur un terrain à capacité réduite,
- ✓ création de nouveaux commerces alors que certains sont vacants,
- ✓ réduction des possibilités de stationnement devant l'école,

Monsieur DASTE demande le retrait du projet de modification N°10 ainsi que la mise en œuvre d'une concertation avec les habitants.

- ➢ **30 - JURIADIS GRAND SUD 41 rue des Tourneurs 31000 TOULOUSE**

Cette observation a fait l'objet d'un courrier recommandé avec avis de réception qui m'a été adressé à la mairie de BOULOC. Cette lettre de 4 pages ainsi que les documents (8 pages) qui l'accompagnaient ont été joints au registre d'enquête.

Dans son courrier, Maître Clémence LAPUELLE, intervenant pour le compte de Madame BEROUTY, conteste le classement de la parcelle N°110 en zone agricole, dans le cadre de la procédure de révision du Plan local d'Urbanisme.

Cette demande de modification de zonage n'entre pas dans le cadre de l'enquête en cours relative à la modification N°10 du Plan Local d'Urbanisme.

3 - SYNTHESE DES OBSERVATIONS

Les observations formulées par le public, oralement ou par écrit, et que j'ai rapportées aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus sont ici synthétisées et classées par thème.

LA PROCEDURE DE MODIFICATION

- Certains aspects de la mise en œuvre du projet sont en contradiction avec l'affirmation en préambule de la notice de présentation selon laquelle « la modification ne constitue pas une évolution de nature à induire de grave risques de nuisances et n'a donc pas d'incidence significative sur l'environnement ». Cette présentation justifiant le passage par une modification sans nécessiter une révision du PLU (obligation de concertation) : 6-20
- Cette opération n'aurait-elle pas du faire l'objet d'une révision ? : 6-17
- Des modifications successives pour éviter une révision (concertation) : 10
- Pourquoi ne pas intégrer cette modification à la révision (concertation) : 15-20

- Concomitance de la procédure de modification du PLU et de la concertation relative à la révision du même PLU : problème de chronologie des documents, l'écriture du PADD doit précéder celle des OAP : 18

- Au regard de leur importance, les OAP modifient les équilibres principaux du document d'urbanisme : 18

- Vu l'impact social, environnemental et démographique sur le centre du village, ce projet sort du cadre d'une modification et doit s'inscrire dans la révision en cours : 16

LES DOCUMENTS DE REFERENCE

- Doutes sur le respect des orientations du PADD et /ou du SCoT : 17-18-19-20

- Le PADD d'origine doit être largement obsolète et ne doit pas parler des OAP : 18

- On cherche à rendre effectif les OAP alors même que le PADD est en gestation et n'est pas opposable : 18

- Le rapport de présentation et le PADD ne sont pas actés ou opposables : 18

- L'objectif poursuivi ne correspond pas au rapport de présentation et au PADD d'origine : 18

- Absence de prise en compte de la prescription du SCOT relative à la limitation des nuisances sonores des infrastructures de déplacement : 6

LA CONCERTATION

- Absence de concertation : 3-10-15-16-17-19-21-22-28-29

- Manque d'information : 13

- Demande de concertation : 12-13-29

- Pas de documents ou d'information sur le projet de modification avant le 20 novembre, premier jour de l'enquête publique : 16-17-19-28

- Connaissance tardive du projet : 17

- Demande de concertation sur le projet de voie structurante : 20

- Demande de concertation sur le projet d'implantation de logements sociaux dans le cadre de la future révision : 20

- Demande de concertation autour des OAP concernant les projets d'urbanisation : 17

- La concertation (révision) se fait parallèlement à l'action (modification) et devient une fiction : 18

- Avec de la concertation, un compromis pourrait être trouvé : 13

LE PROJET

- Opposition au projet, demande de retrait ou de suspension : 5-11-14-16-17-19-21-23-25-29

- Un projet « mal monté » qui ne tient pas compte de l'humain ni de l'écologie : 3

- Des incidences fortes pour les habitants et leur cadre de vie : 7-13

- Une municipalité trop à l'écoute du promoteur et pas assez des administrés : 3-6

- Des données manquant de précisions pour apprécier l'impact du projet : 7

- Un projet pas réaliste : 7

- Manque de bon sens : 10-29

- Un projet d'aménagement est nécessaire : 7-13

- Un déplacement du centre-ville vers la mairie, l'abandon des travaux de réhabilitation prévus de l'esplanade de Verdun, un centre historique amené à « mourir » : 15-21-25

- Un manque de cohérence et de rigueur : 10-20

- Un projet pas cohérent avec les attentes exprimées lors des ateliers : 16

- Ne pourrait-on faire précéder ce projet d'une Evaluation Impact en Santé : 19

- Une absence de prise en compte des besoins réels et des attentes des habitants en place : 17-24-28

- De graves conséquences en matière d'accès aux équipements, de stationnement de circulation : 24

- Installer le pôle santé dernière Intermarché : 26

- Le centre-ville peut devenir une zone de danger : 18

- Absence de projet économique : 16

LA MAITRISE FONCIERE

- Les aménagements de la nouvelle voie au débouché de la rue de La Violèze et du rond-point des Pélissières sont soumis à la vente de terrains par les propriétaires : 3- 6 -7
- Aucun des terrains concernés par le projet n'appartient à la commune : 6-10
- De nouvelles poches de stationnement prévues sur un terrain appartenant à un propriétaire privé : 6-20
- Une faisabilité du projet incertaine en raison de l'absence de maîtrise foncière : 7
- Des propriétaires qui déclarent ne pas vouloir vendre : 11-14
- Présence d'habitations sur la zone du projet : 7

LE ZONAGE

- Opposition au déclassement de la parcelle 1965 en 2AU : 5
- Demande de maintien en 1UB des parcelles 1350 et 1134 : 11
- Demande de retrait de l'OAP des parcelles 1350 et 1134 : 11
- Demande de retrait des emplacements réservés 51 et 52 : 11
- Demande de classement en zone constructible des parcelles 593 et 594 : 24
- Contestation du classement en zone agricole de la parcelle N°110 : 30
- L'emplacement réservé 51 déborde sur les parcelles 1708, 1709, 1710 et 1711 : 6
- Un changement de zonage qui oblige à une densification à outrance : 14

LA DENSIFICATION

- Une densification aberrante en zone non tendue : 3
- Un manque d'informations sur les questions de densité : 6- 7-10-17-25
- Une densité bien supérieure aux préconisations du SCoT : 6-10-16-17
- Une densité élevée : 17-21-24-29-28
- Limiter les constructions sur la zone : 6-17
- Nécessité de créer une zone tampon (pas de bâtiments R+2 au contact de la zone pavillonnaire) : 6-7-17
- Une telle densité est-elle nécessaire et pourquoi une telle densité ? : 13-19-28
- Des nuisances liées aux bâtiments construits en hauteur et en surplomb du lotissement existant : 6-16-2
- Le fait que la densification entraînera une augmentation du nombre d'élèves dans les écoles n'est pas pris en compte : 10
- Des écoles déjà chargées : 12

LES LOGEMENTS SOCIAUX

- Les conditions d'accueil et de logement des nouveaux arrivants doivent être satisfaisantes : 15-17-28
- Favorable à la mixité sociale : 5
- Nécessité de rester dans des proportions permettant l'intégration progressive et confortable des nouveaux arrivants : 15-20
- Les nouveaux logements vont certainement créer des difficultés dans une zone située en plein centre du village : 20
- Quel projet d'accompagnement à long terme ? : 19
- L'objectif de la commune en nombre de logements sociaux n'excède t-il pas les recommandations SRU ? : 20

LA NOUVELLE VOIE STRUCTURANTE

- Une nouvelle voie est nécessaire : 7 - 20

- Des nuisances sonores et environnementales au niveau de l'école, dégradation des conditions de vie et d'apprentissage : 4-6-7-10-12-14-15-16-17-19-20-21-22-23-25-28
- Des risques routiers pour les enfants de l'école : 4-10-14-17-21-22-23
- Un risque pour la sécurité des enfants de l'école maternelle (notamment contexte vigipirate) : 7-12-15-17-28
- Une route qui ampute une partie du terrain actuelle de l'école, qui compromet les extensions futures : 7-10-12-15-16-17-19-20-21-22-28-29
- Quelle protection pour l'école maternelle ? : 3
- Quel accès à la maternelle avec la nouvelle route ? : 3

- Des nuisances sonores et environnementales pour les riverains : 6-7-10-12-13-15-16-17-20-21-23-28
- Des risques pour les propriétés riveraines (risque routier) : 4-6
- Des risques liés aux écoulements pluviaux accélérés par la création de la voie : 4
- Quelle protection pour les riverains ? : 3
- Existence d'une zone de danger au débouché de la voie secondaire arrivant du pôle santé sur la nouvelle voie structurante (propriétés riveraines en contrebas) : 6
- Problématique de la topologie du terrain (pente à 8%) destiné à accueillir la voie structurante : 6-17-28
- Quels dispositifs de protection et de limitation des nuisances, quelle aide de la municipalité : 6-13-23
- Quel est l'avis des riverains de cette future route :19-21
- Opposition au fait de relier la zone du petit pré avec le rond point d'Intermarché : 13

- Une création inappropriée et préjudiciable au cadre de vie : 5-7
- Pourquoi cette voie de circulation dont l'intérêt avait déjà été contesté lors d'une précédente enquête publique ne passe t-elle pas plus loin du centre-ville ? : 15
- Quel aménagement au débouché de la rue de la Violèze : 3- 6-7-14-25
- Comment sera traité le carrefour avec la rue Jean Jaurés (au débouché du pôle santé) : 3

- Une alternative existe en en zone non urbanisée : 6-7-10-13-14-15-17-20-23-28
- Cette route serait plus efficace à l'extérieur du village : 3
- Proposition de transformation en liaison verte : 6-12-17-28
- Pourquoi ne pas créer une voie piétonne entre les 2 écoles : 15
- Décaler la future voie par rapport aux habitations actuelles : 13
- Le projet de route ne correspond pas aux scénarii étudiés lors des ateliers : 17-19
- Nous comprenons l'intérêt de trouve des solutions pour fluidifier l'avenue principale mais pourquoi ne pas étudier d'autres possibilités : 23
-Un trafic élevé appelé à grossir : 7-12

LE STATIONNEMENT

- Des possibilités de stationnement réduites ou insuffisantes : suppression parking école maternelle, modification du règlement écrit : 6-7-10-15-16-17-20-21-22-25-29
- Doutes par rapport à la réalité de la mutualisation : 7-25

LE VOLET FINANCIER

- Un coût de la nouvelle route pris en charge par le promoteur avec pour conséquence une augmentation du nombre de logements sur la zone : 3
- Un coût élevé du terrain qui impose de densifier pour équilibrer le budget de l'opération : 6
- Des alternatives à la voie structurante ont été rejetées pour des questions de coûts : 20
- Construction d'une nouvelle voie, une approche purement économique contestée : 20
- Aucune garantie en ce qui concerne la sécurisation financière pour la construction de l'ensemble de la voie et des intersections associées : 20
- On ne peut sacrifier la vie des boulocains au nom de la rentabilité financière d'une opération : 7

LES COMMERCES

- Une création de nouveaux commerces contestée par les commerçants actuels :15-16
- Des commerces sont déjà vacants : 15-16-17-21-25-29
- Quelle viabilité économique pour les nouveaux commerces ? : 17-21

LES CHEMINEMENTS PIETONNIERS

- Opposition au projet : 8-9-14-27
- Une alternative est possible : 8-9-27
- La partie terminale du cheminement, côté rue de la Tuilerie, se trouve dans le domaine privé entre deux habitations très proches de la limite de propriété - Une construction est actuellement en cours : 6-7
- Création de nuisances pour les riverains du futur cheminement : 6-7-8-9-27
- Un accès compliqué au débouché de la rue de La Tuilerie : 6

LE PATRIMOINE ET L'ARCHITECTURE

- Nécessité de conserver le bâtiment de l'ancienne gare : 3-6-7-10
- Risque de rupture dans l'harmonie architecturale (toits plats, hauteur des constructions) : 7-14
- Destruction d'une ancienne ferme avec son pigeonnier : 25

LES ESPACES VERTS

- Quelle place pour la nature dans le projet : 28
- Quel sera le sort des vieux arbres en place : 28

LES DELAIS DE MISE EN ŒUVRE

- Le projet mettra 10 à 15 ans à se concrétiser ; le problème du carrefour au centre bourg est loin d'être réglé : 3
- En attendant les 10 à 15 ans, comment se fera le flux routier sur cette zone : 3
- Risque que le projet soit réalisé par tronçons étalés sur plusieurs années : 6
- Comment sera traité le flux routier de la rue Jean Jaurés alors que l'on va rajouter des logements : 2

4 - QUESTIONS ET DEMANDES DE PRECISIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

- *Les Personnes Publiques Associées auxquelles vous avez notifié le projet de modification N°10 du Plan Local d'Urbanisme ont émis un avis favorable assorti, pour certaines, de réserves et de recommandations. Quelle suite entendez vous réserver aux observations des Personnes Publiques Associées ?*

- *Pourquoi ne pas avoir intégré la levée de la servitude de projet et la définition d'orientations d'aménagement pour le secteur de La Tuilerie dans la prochaine révision du Plan Local d'Urbanisme ?*

- *Le rapport de présentation (version mai 2016) élaboré dans le cadre de la future révision et mis en ligne sur le site de la mairie évoque « un maillage du centre-bourg par des liaisons douces de proximité desservant et reliant les principaux équipements, les zones prioritaires ». Comment concilier cette orientation et le projet d'aménagement du secteur de La Tuilerie ?*

- *L'absence de maîtrise foncière pourrait compromettre la réalisation de tout ou partie des orientations d'aménagement prévues pour le secteur de La Tuilerie. Le projet partiellement mis en œuvre présente t-il le même intérêt ?*

Madame Ghislaine CABESSUT,
Maire de BOULOC

Pris connaissance le 28/12/2017

Monsieur Jean-Marie ALVERNHE,
Commissaire enquêteur,

Remis et commenté le 28/12/2017

20

Enquête publique relative à la
MODIFICATION N°10 du PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BOULOC
(Haute-Garonne)

AVENANT AU PROCÈS-VERBAL DES OBSERVATIONS REÇUES PENDANT L'ENQUÊTE

J'ai été informé par vos services, le 2 janvier 2018, de l'existence de 4 observations écrites transmises par courriel sur la boîte électronique créée spécifiquement pour les besoins de l'enquête publique. Ces observations écrites mentionnent toutes une date d'envoi antérieure à la date de fin de clôture de l'enquête fixée au 20 décembre 2017 à 17 heures ; elles sont donc bien évidemment prises en compte et j'en ferais état dans mon rapport.

Ces 4 observations supplémentaires portent le nombre total d'observations reçues à 34 (2 observations orales et 32 observations écrites).

J'ai donc rédigé un avenant au « procès-verbal des observations reçues pendant l'enquête » que je vous avais remis le 28 décembre.

Les 4 observations supplémentaires sont résumées ci-après.

Vous disposez des documents originaux, courriels et pièces jointes.

1 - OBSERVATIONS ECRITES

- **Mme Nelly RAMILHON 9 rue de Fombernier 31620 BOULOC**

Cette observation a été transmise par courriel, le 17 décembre 2017, sur l'adresse électronique spécialement créée par la mairie de BOULOC pour les besoins de l'enquête publique. Je n'ai été informé de l'existence de cette observation, par la mairie de BOULOC, que le 2 janvier 2018.

Dans son observation, Madame RAMILHON fait part de ses inquiétudes par rapport à la création d'une voie de circulation prévue dans les orientations d'aménagement portant sur le secteur de La Tuilerie. Elle évoque les nuisances notamment sonores et les risques générés par cette nouvelle voie dont le tracé longe l'école maternelle. Elle regrette que cette voie empiétant sur la cour de récréation rende impossible toute future extension de l'école.

Madame RAMILHON évoque ensuite les difficultés actuelles en matière de stationnement et déplore le manque d'informations sur le sujet. Evoquant enfin la création de 96 logements sociaux, Madame RAMILHON écrit que la commune ne dispose pas des infrastructures suffisantes pour accueillir un surcroit de population et proposer aux habitants la qualité de vie qu'ils attendent.

- **Maître Frédéric DUNYACH 72 rue Pierre-Paul Riquet 31000 TOULOUSE**

Cette observation a été transmise par courriel, le 18 décembre 2017, sur l'adresse électronique spécialement créée par la mairie de BOULOC pour les besoins de l'enquête publique. Je n'ai été informé de l'existence de cette observation, par la mairie de BOULOC, que le 2 janvier 2018.

Maître DUNYACH exprimait le souhait que ses observations soient annexées au dossier d'enquête publique. Le courriel de Maître DUNYACH contenait, en pièce jointe, un courrier de 14 pages.

Dans son observation, Maître DUNYACH indique intervenir à la requête de la EURL Norbert BRAIL et de la famille FRANCOIS qui s'inquiètent du parti d'aménagement porté par la municipalité. Il rappelle que M et Mme FRANCOIS et Madame FRANCOIS-BRAIL sont propriétaires de plusieurs parcelles dont certaines supportent des immeubles à usage d'habitation et des locaux professionnels. Maître DUNYACH écrit que « ce parti d'aménagement lui apparaît être illégal à plus d'un titre » et formule des observations propres à chacune des propriétés

✓ Parcelles N°1134 et 1350 :

Il rappelle que ces parcelles incluses dans le périmètre de l'OAP et actuellement classées en zone 1UB doivent être déclassées en zone 1AU et grevées de deux emplacements réservés (ER52 et 53). Dans son argumentaire, Maître DUNYACH évoque successivement une erreur de droit, un détournement de pouvoir et une erreur manifeste d'appréciation.

Une erreur de droit :

Maître DUNYACH faisant référence à l'article R151-20 du code de l'urbanisme ainsi qu'à la jurisprudence administrative écrit que le déclassement des parcelles N°1134 et 1350 est juridiquement erroné et que ces parcelles déjà urbanisées « supportent, de longue date, un immeuble à usage d'habitation, disposent d'un accès sécurisé à la voirie publique et sont parfaitement desservies par l'ensemble des réseaux publics ».

Maître DUNYACH indique « qu'aucune justification tant spatiale que juridique permet de justifier ce classement qui, de fait, est entaché d'une erreur de droit ».

Un détournement de pouvoir :

Maître DUNYACH rappelle que la parcelle N°1134 qui n'est pas concernée par la servitude de projet se retrouve aujourd'hui incluse dans la démarche de projet et s'interroge sur les raisons qui ont motivé ce choix ; il précise que le classement en zone 1AU modifie « substantiellement » les droits à construire sur les parcelles concernées et induit « une baisse considérable de leur valeur vénale ». Maître DUNYACH écrit que « le classement des parcelles N°1134 et 1350 en zone 1AU n'a pas d'autres raisons d'être que d'en faciliter, à terme, leur acquisition par la collectivité publique » et ajoute que « dans la mesure où ce classement est urbanistiquement et juridiquement illégal, il participe à un véritable détournement de pouvoir... »..

Une erreur manifeste d'appréciation :

Maître DUNYACH écrit que le fait d'avoir classé les parcelles N°1134 et 1350 dans le périmètre de l'OAP constitue « une erreur manifeste » et rappelle que le représentant de l'Etat avait, dans son avis, invité la commune à compléter la notice de présentation afin de préciser si elle était propriétaire d'une partie du secteur.

Maître DUNYACH rappelle que la parcelle N°1134 qui est appelée, dans le projet, à supporter différents aménagements s'étend sur 9 384 m2 et supporte aujourd'hui un immeuble d'habitation et des locaux professionnels. Il s'interroge sur le coût, pour la commune, d'une telle opération de renouvellement urbain. Maître DUNYACH précise que ses clients ne sont pas vendeurs et écrit que « la faisabilité opérationnelle d'une majeure partie du projet est déjà remise en question ». Il considère « qu'en ne s'assurant pas de la possibilité d'acquérir cette parcelle à un prix en adéquation avec les investissements à réaliser pour cette ambitieuse opération de renouvellement urbain, la commune a entaché son projet de modification du PLU d'erreur d'appréciation ».

✓ Parcelle N°1364 :

Maître DUNYACH rappelle que cette parcelle qui supporte une maison d'habitation et des locaux professionnels n'est pas directement impactée par le projet de modification n°10. Il indique néanmoins que le projet d'aménagement aura un impact négatif sur l'actuel cadre de vie des propriétaires et générera de multiples nuisances : « création du parc de stationnement public en limite de propriété », « création d'un cheminement piéton le long de la limite ouest de la parcelle mais il ressort des documents du concours d'architecte lancé par la commune qu'il est en réalité envisagé la création d'une véritable voie de desserte ».

S'agissant de la densification prévue sur la zone, Maître DUNYACH souligne l'absence d'informations sur le sujet, un problème d'ailleurs évoqué, dit-il, par le SCoT, et de concertation avec la population et les riverains. Il ajoute que « la commune ne fera croire à personne qu'elle ne dispose pas de ces

éléments d'information » et que « si la servitude de projet est aujourd'hui levée, c'est que les études ont abouti et qu'elles ont révélé un projet urbain finalisé ». Maître DUNYACH indique que la commune ambitionne de « densifier exagérément un secteur où les questions de mobilité urbaine posent aujourd'hui beaucoup de difficultés »... « en croyant que le problème de la circulation automobile se règlera par la création de nouvelles voies ».

En conclusion, Maître DUNYACH ajoute « qu'il est dommage qu'un tel projet à fort impact pour la commune n'ait pas été décidé dans le cadre de la révision du PLU pourtant lancée depuis le 30 avril 2015. Les administrés auraient aimé échanger sur ce projet lors de la concertation ou exprimer leur regard sur cette politique de renouvellement urbain lors d'une réunion publique de présentation ».

- **Mme Christine PERON-MAGNAN**

Cette observation a été transmise par courriel, le 19 décembre 2017, sur l'adresse électronique spécialement créée par la mairie de BOULOC pour les besoins de l'enquête publique. Je n'ai été informé de l'existence de cette observation, par la mairie de BOULOC, que le 2 janvier 2018.

Dans son observation, Madame PERON-MAGNAN évoque « une modification impactant profondément le centre bourg en le déplaçant vers l'Intermarché ». Elle indique que ce projet ne correspond pas au scénario envisagé dans la révision (centre médical avec des voies douces autour) et que la création d'une voie importante mérite une véritable étude d'impact.

Considérant que la modification envisagée est porteuse d'un « nouveau projet de vie pour les habitants » elle sollicite le retrait de la modification et la mise en œuvre, par la municipalité, d'une véritable concertation.

- **M Manuel BUSSIERE 197 chemin de Geordy 31620 BOULOC**

Cette observation a été transmise par courriel, le 20 décembre 2017, sur l'adresse électronique spécialement créée par la mairie de BOULOC pour les besoins de l'enquête publique. Je n'ai été informé de l'existence de cette observation, par la mairie de BOULOC, que le 2 janvier 2018.

Le courriel de Monsieur BUSSIERE contenait, en pièce jointe, un courrier d'une page.

Dans son observation, Monsieur BUSSIERE sollicite le retrait de la modification N°10 du PLU et la mise en place d'une concertation.

Monsieur BUSSIERE constate que le tracé de la route destinée à relier le rond-point des Pélissières et la rue de La Violèze n'est pas en accord avec les scénarii contenus dans le rapport de présentation de la révision et évoque les conséquences de la création d'une nouvelle voie : impact sur la cour de l'école et les places de stationnement, intensification du trafic du fait du transit, nuisances sonores, pollution et risques d'accidents pour les enfants, dégradation des conditions de vie des riverains. Il propose de déplacer cette route vers une zone non encore urbanisée.

Monsieur BUSSIERE évoque enfin la création de nouveaux commerces et s'interroge sur les conséquences pour les actuels commerçants présents au centre-bourg.

2 - SYNTHESE DES OBSERVATIONS

J'ai mis à jour, pour les thèmes concernés par les observations supplémentaires résumées ci-dessus, la synthèse des observations formulées par le public jointe au procès-verbal initial des observations reçues.

LA PROCEDURE DE MODIFICATION

- Certains aspects de la mise en œuvre du projet sont en contradiction avec l'affirmation en préambule de la notice de présentation selon laquelle « la modification ne constitue pas une évolution de nature à

induire de grave risques de nuisances et n'a donc pas d'incidence significative sur l'environnement ». Cette présentation justifiant le passage par une modification sans nécessiter une révision du PLU (obligation de concertation) : 6-20

- Cette opération n'aurait-elle pas du faire l'objet d'une révision ? : 6-17
- Des modifications successives pour éviter une révision (concertation) : 10
- Pourquoi ne pas intégrer cette modification à la révision (concertation) : 15-20
- Concomitance de la procédure de modification du PLU et de la concertation relative à la révision du même PLU : problème de chronologie des documents, l'écriture du PADD doit précéder celle des OAP : 18
- Au regard de leur importance, les OAP modifient les équilibres principaux du document d'urbanisme : 18
- Vu l'impact social, environnemental et démographique sur le centre du village, ce projet sort du cadre d'une modification et doit s'inscrire dans la révision en cours : 16
-Il est dommage qu'un tel projet à fort impact n(ait pas été décidé dans le cadre de la révision : 32

LA CONCERTATION

- Absence de concertation : 3-10-15-16-17-19-21-22-28-29
- Manque d'information : 13
- Demande de concertation : 12-13-29-33-34
- Pas de documents ou d'information sur le projet de modification avant le 20 novembre, premier jour de l'enquête publique : 16-17-19-28
- Connaissance tardive du projet : 17
- Demande de concertation sur le projet de voie structurante : 20
- Demande de concertation sur le projet d'implantation de logements sociaux dans le cadre de la future révision : 20
- Demande de concertation autour des OAP concernant les projets d'urbanisation : 17
- La concertation (révision) se fait parallèlement à l'action (modification) et devient une fiction : 18
- Avec de la concertation, un compromis pourrait être trouvé : 13
-Les administrés auraient aimé pouvoir échanger sur ce projet : 32

LE PROJET

- Opposition au projet, demande de retrait ou de suspension : 5-11-14-16-17-19-21-23-25-29-33-34
- Un projet « mal monté » qui ne tient pas compte de l'humain ni de l'écologie : 3
- Des incidences fortes pour les habitants et leur cadre de vie : 7-13
- Une municipalité trop à l'écoute du promoteur et pas assez des administrés : 3-6
- Des données manquant de précisions pour apprécier l'impact du projet : 7
- Un projet pas réaliste : 7
- Manque de bon sens : 10-29
- Un projet d'aménagement est nécessaire : 7-13
- Un déplacement du centre-ville vers la mairie, l'abandon des travaux de réhabilitation prévus de l'esplanade de Verdun, un centre historique amené à « mourir » : 15-21-25-33
- Un manque de cohérence et de rigueur : 10-20
- Un projet pas cohérent avec les attentes exprimées lors des ateliers : 16
- Ne pourrait-on faire précéder ce projet d'une Evaluation Impact en Santé : 19
- Une absence de prise en compte des besoins réels et des attentes des habitants en place : 17-24-28
- De graves conséquences en matière d'accès aux équipements, de stationnement de circulation : 24

- Installer le pôle santé derrière Intermarché : 26
- Le centre-ville peut devenir une zone de danger : 18
- Absence de projet économique : 16

LA MAITRISE FONCIERE

- Les aménagements de la nouvelle voie au débouché de la rue de La Violèze et du rond-point des Pélissières sont soumis à la vente de terrains par les propriétaires : 3- 6 -7
- Aucun des terrains concernés par le projet n'appartient à la commune : 6-10
- De nouvelles poches de stationnement prévues sur un terrain appartenant à un propriétaire privé : 6-20
- Une faisabilité du projet incertaine en raison de l'absence de maîtrise foncière : 7
- Des propriétaires qui déclarent ne pas vouloir vendre : 11-14 - 32
- Présence d'habitations sur la zone du projet : 7 - 32

LE ZONAGE

- Opposition au déclassement de la parcelle 1965 en 2AU : 5
- Demande de maintien en 1UB des parcelles 1350 et 1134 : 11, 32
- Demande de retrait de l'OAP des parcelles 1350 et 1134 : 11, 32
- Reclassement en zone 1AU des parcelles 1134 et 1350 : une erreur de droit, un détournement de pouvoir et une erreur manifeste d'appréciation : 32
- Demande de retrait des emplacements réservés 51 et 52 : 11
- Demande de classement en zone constructible des parcelles 593 et 594 : 24
- Contestation du classement en zone agricole de la parcelle N°110 : 30
- L'emplacement réservé 51 déborde sur les parcelles 1708, 1709, 1710 et 1711 : 6
- Un changement de zonage qui oblige à une densification à outrance : 14
- Densification excessive dans un secteur où les questions de mobilité urbaine posent beaucoup de difficultés : 32

LA DENSIFICATION

- Une densification aberrante en zone non tendue : 3
- Un manque d'informations sur les questions de densité : 6- 7-10-17-25-32
- Une densité bien supérieure aux préconisations du SCoT : 6-10-16-17
- Une densité élevée : 17-21-24-29-28-32
- Limiter les constructions sur la zone : 6-17
- Nécessité de créer une zone tampon (pas de bâtiments R+2 au contact de la zone pavillonnaire) : 6-7-17
- Une telle densité est-elle nécessaire et pourquoi une telle densité ? : 13-19-28
- Des nuisances liées aux bâtiments construits en hauteur et en surplomb du lotissement existant : 6-16-2
- Le fait que la densification entraînera une augmentation du nombre d'élèves dans les écoles n'est pas pris en compte : 10
- Des écoles déjà chargées : 12

LES LOGEMENTS SOCIAUX

- Les conditions d'accueil et de logement des nouveaux arrivants doivent être satisfaisantes : 15-17-28

- Favorable à la mixité sociale : 5

- Nécessité de rester dans des proportions permettant l'intégration progressive et confortable des nouveaux arrivants : 15-20

- Les nouveaux logements vont certainement créer des difficultés dans une zone située en plein centre du village : 20

- Quel projet d'accompagnement à long terme ? : 19

- L'objectif de la commune en nombre de logements sociaux n'excède t-il pas les recommandations SRU ? : 20

-La commune ne dispose pas des infrastructures suffisantes pour accueillir ce surcroit de population et proposer aux habitants la qualité de vie qu'ils attendent : 31

LA NOUVELLE VOIE STRUCTURANTE

- Une nouvelle voie est nécessaire : 7 - 20

- Des nuisances sonores et environnementales au niveau de l'école, dégradation des conditions de vie et d'apprentissage : 4-6-7-10-12-14-15-16-17-19-20-21-22-23-25-28-31-34

- Des risques routiers pour les enfants de l'école : 4-10-14-17-21-22-23-31-34

- Un risque pour la sécurité des enfants de l'école maternelle (notamment contexte Vigipirate) : 7-12-15-17-28

- Une route qui ampute une partie du terrain actuelle de l'école, qui compromet les extensions futures : 7-10-12-15-16-17-19-20-21-22-28-29-31-34

- Quelle protection pour l'école maternelle ? : 3

- Quel accès à la maternelle avec la nouvelle route ? : 3

- Des nuisances sonores et environnementales pour les riverains : 6-7-10-12-13-15-16-17-20-21-23-28-34

- Des risques pour les propriétés riveraines (risque routier) : 4-6

- Des risques liés aux écoulements pluviaux accélérés par la création de la voie : 4

- Quelle protection pour les riverains ? : 3

- Existence d'une zone de danger au débouché de la voie secondaire arrivant du pôle santé sur la nouvelle voie structurante (propriétés riveraines en contrebas) : 6

- Problématique de la topologie du terrain (pente à 8%) destiné à accueillir la voie structurante : 6-17-28

- Quels dispositifs de protection et de limitation des nuisances, quelle aide de la municipalité : 6-13-23

- Quel est l'avis des riverains de cette future route :19-21

- Opposition au fait de relier la zone du petit pré avec le rond point d'Intermarché : 13

- Une création inappropriée et préjudiciable au cadre de vie : 5-7

- Pourquoi cette voie de circulation dont l'intérêt avait déjà été contesté lors d'une précédente enquête publique ne passe t-elle pas plus loin du centre-ville ? : 15

- Quel aménagement au débouché de la rue de la Violèze : 3- 6-7-14-25

- Comment sera traité le carrefour avec la rue Jean Jaurès (au débouché du pôle santé) : 3

- Une alternative existe en en zone non urbanisée : 6-7-10-13-14-15-17-20-23-28-34

- Cette route serait plus efficace à l'extérieur du village : 3

- Proposition de transformation en liaison verte : 6-12-17-28

- Pourquoi ne pas créer une voie piétonne entre les 2 écoles : 15

- Décaler la future voie par rapport aux habitations actuelles : 13

- Le projet de route ne correspond pas aux scénarii étudiés lors des ateliers : 17-19-34

- Nous comprenons l'intérêt de trouve des solutions pour fluidifier l'avenue principale mais pourquoi ne pas étudier d'autres possibilités : 23

-Un trafic élevé appelé à grossir : 7-12-34

-La création d'une telle route mérite une véritable étude d'impact : 33

LE STATIONNEMENT

- Des possibilités de stationnement réduites ou insuffisantes : suppression parking école maternelle, modification du règlement écrit : 6-7-10-15-16-17-20-21-22-25-29-31-34

- Doutes par rapport à la réalité de la mutualisation : 7-25

-La création d'un parc de stationnement public en limite de propriété va générer des nuisances : 32

LES COMMERCES

- Une création de nouveaux commerces contestée par les commerçants actuels ou qui risque de leur porter préjudice :15-16-34

- Des commerces sont déjà vacants : 15-16-17-21-25-29

- Quelle viabilité économique pour les nouveaux commerces ? : 17-21

LES CHEMINEMENTS PIETONNIERS

- Opposition au projet : 8-9-14-27

- Une alternative est possible : 8-9-27

- La partie terminale du cheminement, côté rue de la Tuilerie, se trouve dans le domaine privé entre deux habitations très proches de la limite de propriété - Une construction est actuellement en cours : 6-7

- Création de nuisances pour les riverains des futurs cheminements : 6-7-8-9-27-32

- Un accès compliqué au débouché de la rue de La Tuilerie : 6

- Il est en réalité envisagé la création d'une véritable voie de desserte (le long de la parcelle 1364) : 32

3-QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

- Pouvez vous me préciser le périmètre sur lequel porte le concours d'architectes lancé par la commune et dont il est fait état dans une des observations ?

Madame Ghislaine CABESSUT,
Maire de BOULOC

Pris connaissance le 3/01/2018

Monsieur Jean-Marie ALVERNHE,
Commissaire enquêteur,

Remis et commenté le 3/01/2018

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE
Arrondissement de Toulouse

MAIRIE DE BOULOC

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

55, rue Jean-Jaurès - BP 2 - 31620 BOULOC - Tél. 05.62.79.94.94 - Fax 05.62.79.94.99 - Internet : www.mairie-bouloc.com

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 ».

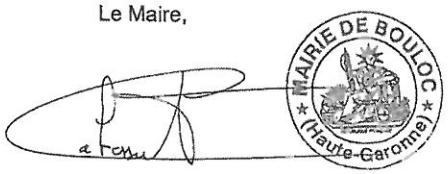
❑ Concernant votre troisième question, les orientations exprimées à travers la révision du PLU en cours font parties intégrantes des éléments de projet inscrits dans l'OA pour le secteur : de nombreuses et nouvelles continuités piétonnes sont créées soit sous forme de trottoirs accompagnant les voies de desserte soit sous la forme d'emprises dédiées. Les différents équipements et notamment les deux écoles doivent être reliées 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,



Ghislaine CABESSUT

MODIFICATION N°10 DU PLU DE LA COMMUNE DE BOULOC

Observations 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		
Conditions d'accessibilité des bâtiments aux engins de secours	- 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 ».	La commune prend acte cet avis. Ces dispositions seront respectées et pris en compte dans les programme de travaux des différentes opérations.
	- En raison de leur hauteur, certains bâtiments devront permettre la mise en station des échelles ariennes, ces zones sont dénommées « voies d'échelles ».	La commune prend acte cet avis. Ces dispositions seront respectées et pris en compte dans les programme de travaux des différentes opérations le cas, le règlement autorisant des hauteurs maximales mais ne les imposant pas.
Défense en eau contre l'incendie	- 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 commune prend acte cet avis. Ces dispositions seront respectées et pris en compte dans les programme de travaux des différentes opérations.
	- 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.	La commune prend acte cet avis. Ces dispositions seront respectées et pris en compte dans les programme de travaux des différentes opérations.

MODIFICATION N°10 DU PLU DE LA COMMUNE DE BOULOC

Observations 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 règlementaires	- Sont à intégrer dès le début du projet, elles sont jointes en annexe 4, à savoir : ✓ Les bâtiments industriels et les bureaux ne relevant pas de la règlementation 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.	La commune prend acte cet avis. Ces dispositions seront respectées et pris en compte dans les programme de travaux des différentes opérations.
✓ **Avis sur la modification du PLU de la Commune de BOULOC.** 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.		

MODIFICATION N°10 DU PLU DE LA COMMUNE DE BOULOC
Observations 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.		
La notice explicative	- Selon la Direction Départementale des Territoires, il serait souhaitable, d'avoir dans la notice explicative, un plan actualisé en date de l'année 2017. *(Une construction ne serait plus présente à ce jour, contrairement aux plans*	Le dernier cadastre disponible sera repris comme fond de plan pour le plan (il s'agit du bâtiment de l'ancien Gamm Vert aujourd'hui démoli).
	- 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 *(parcelle n°1134 en zone 1UBp)* et la démolition de construction existantes *(parcelle n°1054)*.	La présente modification intervient dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme avant l'entrée en vigueur des Loi Grenelle de l'Environnement. La modification prévoit donc d'intégrer des Orientations d'Aménagement (OA), et non des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Les OA s'appliquent en cas de projet. Si le terrain qui est concerné par le mail planté ne fait l'objet d'aucune autorisation d'occuper le sol, le problème ne se pose pas. Le mail planté pourrait éventuellement être réalisé tout en conservant la construction existante, tout en étant compatible avec l'OA. Enfin, la concertation menée avec le propriétaire permet d'envisager une opération de renouvellement urbain sur son terrain, et le respect de l'OA tel que figurant dans le dossier de modification.
	- 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.	La commune ne dispose pas de foncier sur le secteur. Les démarches de co-construction menées préalablement ont permis de caler les principaux points du parti d'aménagement.

Pièces concernées du dossier	Avis	Observations de la collectivité
Avis de la Direction Départementale des Territoires en date du 09/11/2017.		
OAP	- 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. 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.	Comme la notice explicative le précise, les OA s'appliquent sur un périmètre élargi du centre bourg.
	- 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).	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 AU.

MODIFICATION N°10 DU PLU DE LA COMMUNE DE BOULOC
Observations 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.		
	- L'OAP pourrait définir le nombre minimum de logements pour chaque ilot de secteur. Ceci afin de répondre aux objectifs de densification et de densité affichés dans le cadre de la révision du PLU.	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.
	- Les indications sur l'OAP sont en l'état insuffisantes (en termes de logements, logements individuels / ou collectifs attendus).	
Dispositions règlementaires	- Les dispositions règlementaires 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.	Le règlement et les OA s'appliquent de manière complémentaires. Le règlement de la zone AU laisse une liberté d'implantation sauf quand les OA viennent préciser les conditions d'implantation. Il n'y a donc aucun incohérence.

MODIFICATION N°10 DU PLU DE LA COMMUNE DE BOULOC

Observations 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.		
	- 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.	Ce point n'a fait l'objet d'aucun changement dans le cadre de la présente modification, l'article 6 n'est pas réglementé dans le PLU en vigueur. Ce point sera réexaminé par la collectivité avant l'approbation de la modification du PLU
✓ Avis favorable		

MODIFICATION N°10 DU PLU DE LA COMMUNE DE BOULOC
Observations 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

Observations 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	- Il pourrait être attendu au sein même de l'OAP *(malgré ce qui est écrit au sein du règlement concernant le CES et hauteurs* maximales), une répartition indicative chiffrée des 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.	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. Les règles édictées permettent d'atteindre les objectifs de densité s'imposant au PLU à travers le SCoT. Leur réalisation dépend des projets de chacun des propriétaires sur le secteur.
La notice de présentation	- 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.	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 très théoriques et hypothétiques ne sont pas des éléments obligatoires dans le cadre d'une modification de PLU.
	- 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.	La commune prend acte cet avis.

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 leur 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 aucun 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.	La commune prend acte de cet avis
✓ Avis favorable du SCOT Nord Toulousain sous réserve de ses préconisations		

MODIFICATION N°10 DU PLU DE LA COMMUNE DE BOULOC

Observations 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

Observations 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

Observations 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		
OAP	- <u>Réserves</u> : 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 Réservé 53 indique 3 mètres de large alors que l'OAP porte cette emprise jusqu'à 5 mètres.	Cette vérification a déjà été réalisé, la réserve d'emprise a été positionnée en tenant compte de ce projet. L'OA sera modifiée pour être cohérente avec la réserve d'emprise inscrite au plan de zonage.
	- <u>Recommandations</u> : <u>Concernant la voie structurante à créer :</u> - 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.	La commune prend acte de cet avis. Ce point sera réexaminé avant l'approbation de la modification. Pour mémoire, 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.
	- Le raccord de cette voie sur la rue de la Violèze nécessitera un aménagement (giratoire ou autre ...) l'emprise foncière devra être suffisante.	La commune prend acte de cet avis. L'aménagement de ce carrefour sera étudié en phase opérationnel, et devra envisager une solution correspond à une situation de centre bourg (rond-point peu adapté a priori).

MODIFICATION N°10 DU PLU DE LA COMMUNE DE BOULOC

Observations 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		
	Concernant la rue Jean Jaurès : - 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)	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.
	Concernant les rues secondaires : - 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 *(voirie partagée).* - 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. Présence d'une incertitude sur le zonage même si la logique de l'unité foncière tendrait à les rattacher à la zone UB.	L'OA fixe des principes qui s'appliquent avec un lien de compatibilité. Le programme de travaux en phase opérationnel permettra d'étudier plus finement le dimensionnement des infrastructures. Le plan de zonage et la représentation des limites de zone seront améliorés.

MODIFICATION N°10 DU PLU DE LA COMMUNE DE BOULOC
Observations 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	- 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 commune prend acte de cet avis. Le découpage de la zone UB pourra être modifié pour tenir compte de cette remarque.
	- La parcelle D1134 comporte deux zonages à savoir 1 AU et 1UB dans l'extrait au 1/2500.	Il s'agit d'une erreur matérielle qui sera corrigée lors de l'approbation de la modification
Règlement	- Page 11, le paragraphe 8 n'a plus d'utilité.	La commune prend acte de cet avis.
	- Page 11 ; l'article 1UB 1-4 : Le terme logements sociaux « pourra être exigé » donc la possibilité de ne pas en faire existe.	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.
	- Page 12, 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.	Le règlement et les OA s'appliquent de manière complémentaires.

Pièces concernées du dossier	Avis	Observations de la collectivité
Avis de la Communauté de Communes du Frontonnais en date du 30/11/2017		
	- 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.	La commune prend acte de cet avis. Ce point pourra être modifié pour tenir compte de cette remarque.
	- 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.	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 retarit de 1 mètre. Le règlement de la zone AU laisse une liberté d'implantation sauf quand les OA viennent préciser les conditions d'implantation. La modification n'a pas apporté de changement sur cet article de la zone AU.
	- Page 15 : l'article 1UBp : Se pose un problème d'interprétation de cette règle sur la différence d'altitude. Ex : H/2.	La commune prend acte de cet avis. Ce point pourra être modifié pour tenir compte de cette remarque.
	- 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.	La commune prend acte de cet avis. Ce point pourra être modifié pour tenir compte de cette remarque.
	- Article 1UB12 : Stationnement. Le stationnement pour le pôle médical sera assimilé à des bureaux et à des commerces et applicable par destination.	La commune prend acte de cet avis.

Pièces concernées du dossier	Avis	Observations de la collectivité
Avis de la Communauté de Communes du Frontonnais en date du 30/11/2017		
	- Page 44 : logement social *« pourra être exigé »* donc non obligatoire.	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.
	- 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.	Cette disposition s'applique également aux abords des emplacements réservés qui constituent des futures voies publiques.
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. Ce point pourra être modifié pour tenir compte de cette remarque.
✓ Avis favorable de la Communauté de Communes de Frontonnais avec réserves/recommandations/attentions :		

ANNEXE A LA DELIBERATION
TIRANT LE BILAN DE LA CONCERTATION

COMMUNE DE BOULOC 31620

Objet : Bilan de la concertation

Madame le Maire rappelle les modalités de la concertation inscrites dans la délibération de révision générale du Plan Local d'Urbanisme n° 15/03/01 en date du 30 avril 2015 :

- Installation de panneaux d'exposition en mairie avec mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations ;
- Insertion d'articles dans le bulletin municipal informant sur l'avancement des études concourant au projet de révision du PLU ;
- Information sur l'avancement de la procédure et des études concourant à l'élaboration du projet de révision du PLU ;
- Organisation d'une réunion publique de présentation des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

Madame le Maire indique que la concertation s'est déroulée conformément à cette délibération et durant toute la durée des études. Plusieurs dispositifs complémentaires ont été mis en place pour renforcer l'information et la participation du public à la procédure de révision du PLU.

Un courrier individuel de Madame le Maire a été envoyé le 18/03/2015 à tous les administrés et propriétaires de la commune. Ce courrier informait du lancement de la révision du PLU avec la démarche Bimby et l'opportunité de s'inscrire aux ateliers thématiques. Il précisait également les moyens mis à disposition pour suivre et participer à l'évolution du projet de PLU.

Le bilan de cette concertation se traduit par les éléments suivants :

Affichages et exposition publique :

Chaque délibération du Conseil Municipal concernant le Plan Local d'Urbanisme a été affichée en mairie. Plus particulièrement, celle n° 15/03/01 en date du 30 avril 2015 ayant prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme et organisant les modalités de la concertation. De même, le procès verbal du débat en Conseil Municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), du 19 mai 2016 a été affiché.

Mise à disposition de l'ensemble des pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme

Ont été mis à la disposition du public, les éléments du diagnostic, les plans de travail et les principaux documents de synthèse élaborés dans le cadre de l'étude relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme sous format panneaux

- **Cahier d'observations et courriers reçus :**

Un cahier d'observations et de propositions a été ouvert, en mairie, suite à la délibération de prescription du Plan Local d'Urbanisme n° 15/03/01 en date du 30 avril 2015. Une adresse courriel plurevision@mairie-bouloc.fr a été mise à la disposition des administrés et largement diffusée (presse quotidienne locale, site internet de la mairie, bulletins municipaux, lettre du maire).

Ainsi au total, 59 observations sur le cahier d'observations et 32 lettres reçues en mairie ont été recensées tout au long de la procédure dans le cadre de la concertation.

56 courriers ont été reçus depuis l'approbation du PLU actuel, soit du 17/05/2005 au 30/04/2015. Ils ont été également pris en compte.

De nombreuses demandes individuelles ont été formulées concernant des demandes de classement de terrains en zones constructibles, de maintien sur le même classement, d'expression de projets, d'expression de mécontentement. Ces demandes ont toutes été étudiées dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme. Ces demandes ont été analysées au regard du projet global de développement de la commune, des capacités d'urbanisation des secteurs concernés (état des divers réseaux publics entre autres), de la volonté de protection de l'environnement et des espaces agricoles, ainsi qu'au regard de la réglementation en vigueur dans le domaine de l'urbanisme. Un travail spécifique à été mise en place à ce sujet dans le cadre de réunions de travail de la commission urbanisme afin d'analyser l'ensemble de ces demandes qui ont toutes été cartographiées afin de faciliter cette analyse.

Synthèse du cahier d'observations : 59 observations

- 24 observations sur l'aire d'accueil des gens du voyage
- 8 observations diverses sur la procédure de révision du PLU et des demandes d'information notamment sur les futures OAP
- 10 observations sur le maintien de constructibilité des terrains : il a été donné une suite favorable à 4 requêtes répondant aux critères définis dans le cadre du PADD.
- 3 observations sur le maintien en zone agricole : il a été donné une suite favorable à 1 requête répondant aux critères définis dans le cadre du PADD.
- 14 observations sur des demandes de modification de classement de terrain : il a été donné une suite favorable à 5 requêtes répondant aux critères définis dans le cadre du PADD.

Synthèse des courriers reçus depuis la prescription de la révision du PLU : 32 courriers

- 1 pétition a été reçue concernant l'aire d'accueil des gens du voyage
- 5 courriers portant notamment sur la partie réglementaire du PLU, des changements d'affectation de bâtiments et des questions environnementales : il a été donné une suite favorable à 4 requêtes répondant aux critères définis dans le cadre du PADD.
- 1 courrier a été reçu demandant le maintien de constructibilité d'un terrain : il a été donné une suite favorable à cette requête répondant aux critères définis dans le cadre du PADD.
- 25 courriers ont été reçus demandant une modification de classement de terrain : il a été donné une suite favorable à 3 requêtes répondant aux critères définis dans le cadre du PADD.

56 courriers ont été reçus depuis l'approbation du PLU actuel du 17 Mai 2005 jusqu' à la prescription de la révision du PLU (30 Avril 2015) : ces demandes de modification de classement de terrain ont été également prises en compte. Il a été donné une suite favorable à une requête répondant aux critères définis dans le cadre du PADD.

Voie de Presse :

La Dépêche du Midi 21/01/2015 article « Bouloc - Vœux aux acteurs économiques » Article annonçant la révision du PLU et la concertation

La Dépêche du Midi 30/09/2015 article « Bouloc - Quel avenir pour les propriétés bâties ?» Article annonçant les entretiens BIMBY et la réunion publique du 1er octobre 2015.

La Dépêche du Midi 12/04/2016 article « Bouloc - Agriculture - Trouver un avenir à l'agriculture locale » Compte rendu d'une rencontre autour des enjeux et de l'avenir de l'agriculture dans la commune organisée par la mairie en parallèle la révision générale du PLU

La Dépêche du Midi 24/05/2016 article « Bouloc - Une réunion publique pour l'aménagement » Compte rendu de la réunion publique du jeudi 26 mai 2016 sur le PADD

La Dépêche du Midi 3/07/2016 article « Sensibilisation et formation- Urbanisme : assemblée générale du CAUE 82 » Article évoquant l'opération BIMBY et la révision du PLU de Bouloc

La Gazette des Communes 16/09/2016 article de Christiane Wanaverbecq rubrique « à la une » « actus » « experts techniques » « Innovations et territoires » « Régions » « Bouloc et ses habitants s'associent pour repenser le tissu urbain » page 45

La Dépêche du Midi 23/02/2017 article « Le quartier de la Tuilerie en 2030 » : invitation réunion de concertation du 4 Mars 2017

La Dépêche du Midi 11/05/2017 article « Déplacements : quelles solutions ? » : invitation réunion publique

La Dépêche du Midi 27/05/2017 et le 29/05/2017 article « Bouloc Quartier de la Tuilerie » : deuxième réunion publique

La Dépêche du Midi 15/07/2017 article « Bouloc - Projet de zonage du plan local d'urbanisme »

Le Petit Journal 02/10/2015 au 08/10/2015 article « Bouloc–Gros plan sur une révision du Plan Local d'Urbanisme avec un dispositif innovant » Ghislaine CABESSUT : « un PLU qui nous ressemble, un PLU qui nous rassemble »

Le Petit Journal 16/10/2015 au 22/10/2015 article « Bouloc-Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) » Révision du PLU : dans le vif du sujet !

Le Petit Journal 20/05/2016 au 26/05/2016 article «Bouloc-Projet d'Aménagement et de Développement Durable »Jeudi 26 Mai, le Conseil Municipal présente le PADD.

Le Petit Journal 11/03/2017 au 17/03/2017 article « Bouloc-Vie Locale » Une centaine de personnes pour la concertation

Le Petit Journal 13/05/2017 au 19/05/2017 article « Bouloc – Vie Locale » Quartier Tuilerie : le bilan de la concertation

Le Petit Journal 21/07/2017 au 27/07/2017 « Bouloc-Urbanisme » PLU : la Mairie dévoile son projet de zonage

Informations dans le bulletin municipal et site internet

Site internet

Article http://mairie-bouloc.fr/urbanisme-voirie/revision-du-plu mis en ligne en juin 2015 et actualisé au fur et à mesure de l'avancement de la révision du PLU présentant :

La révision, ses objectifs, son calendrier, la délibération de prescription, et permettant d'accéder en téléchargement aux documents suivants :

Le PADD, mis en ligne le 22 juin 2016.

Le rapport de présentation, mis en ligne le 21 juin 2016.

La délibération de prescription de la révision, mise en ligne le 19 juin 2015.

La lettre du maire aux administrés, mise en ligne le 19 juin 2015.

Les articles des nouvelles de Bouloc relatifs à la révision du PLU.

Article http://mairie-bouloc.fr/urbanisme-voirie/comptes-rendus-reunions-publiques mis en ligne en mai 2017 et actualisé au fur et à mesure de l'avancement de la révision du PLU présentant les comptes rendus des réunions publiques.

Article http://www.mairie-bouloc.fr/urbanisme-voirie/bimby mis en ligne en septembre 2015 présentant la démarche de concertation BIMBY initiée dans le cadre du PLU.

Bulletin municipal « les nouvelles de Bouloc »

Ce bulletin est distribué à tous les foyers de la commune et mis en ligne sur le site de la mairie.

N°82 juin 2017 p. 10, 11 « Le nouveau PLU étape par étape »

N°82 juin 2017 p. 12 « Restitution de la concertation publique Quartier de la Tuilerie»

N°82 juin 2017 p. 12 « Réunion publique sur les déplacements et la circulation »

N°81 avril 2017 p. 12 « Participation citoyenne – Une concertation pour coconstruire la ville de demain » restitution de la rencontre de concertation du 4 mars 2017

N°80 décembre 2016 p. 6 « de nouveaux locaux scolaires dans le centre-bourg » article sur les prévisions démographiques et les premières orientations du PLU

N°80 décembre 2016 p. 12 « Où en est-on du Plan Local d'Urbanisme ? »

N°80 décembre 2016 p. 13 « PLU – Questions à Daniel Nadalin, adjoint au maire urbanisme et droit des sols »

N°78 juin 2016 p. 6 « La présentation du PADD, une nouvelle étape dans la révision du PLU »

N°77 avril 2016 p. 3 « Bouloc s'engage pour accompagner ses agriculteurs » restitution de la réunion de concertation avec le monde agricole du 22 février 2016

N°76 janvier 2016 p. 4 « Plan Local d'Urbanisme, le séminaire de restitution : une nouvelle étape »

N°75 novembre 2015 pp. 10 et 11 « Plan Local d'Urbanisme des ateliers très instructifs » restitution des ateliers de concertation.

N°75 novembre 2015 p. 12 « Urbanisme – Les entretiens BIMBY plébiscités »

N°74 septembre 2015 p. 6 « Urbanisme - Bouloc : une démarche innovante à l'occasion de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) »

N°74 septembre 2015 p. 7 « Urbanisme – Rappel des ateliers de concertation thématique »

N°73 juin 2015 p. 12 « Urbanisme – Les objectifs de la révision du PLU + présentation des ateliers thématiques »

N°73 juin 2015 p. 13 « Urbanisme – BIMBY (build In My Backyard) Construire dans mon jardin, écoute et accompagnement individuel des propriétaires »

N°71 janvier 2015 p. 6 « Urbanisme – Révision du Plan Local d'Urbanisme »

Réunions de concertation thématiques

Madame le Maire précise qu'au delà des modalités de concertation qui ont été définies par la délibération du Conseil Municipal du 30 avril 2015 et notamment de l'information sur l'avancement de la procédure, un certain nombre d'actions et réunions supplémentaires ont permis de concerter et partager davantage le contenu du Plan Local d'Urbanisme.

- **Entretiens BIMBY**

Pour accorder une écoute et un accompagnement individuel des propriétaires occupants d'une parcelle bâtie, mais également pour élaborer les règles du PLU en connaissance d'une partie des projets qu'elles seront appelées à encadrer, des entretiens individuels d'une heure entre chaque ménage volontaire et une équipe d'architectes et d'urbanistes ont été organisés, sur rendez-vous.

Ces entretiens ont été organisés les vendredis et samedis 2, 3, 9 et 10 octobre 2015 en mairie. Les propriétaires avaient été conviés par voie de presse le 30 septembre 2015, d'affichage dans les lieux publics, de site web municipal et d'article dans le bulletin municipal. Un flyer a été distribué et la commune a également tenu un stand sur la révision du PLU et les entretiens BIMBY avec des panneaux d'information lors du forum des associations du 5 Septembre 2015.

150 ménages (soit 10% des propriétaires de maisons individuelles) ont souhaité participer, soit la réalisation de 150 heures d'entretien dans le cadre de la démarche. Lors de chaque entretien, les participants ont fait part de leurs réflexions, interrogations et projets concernant leur(s) parcelle(s). A l'issue des entretiens, ils ont également répondu à une enquête plus générale leur permettant de s'exprimer sur l'évolution des tissus bâtis de la commune. Certains d'entre eux se sont exprimés dans le cadre d'un film documentaire réalisé par le CAUE de Haute Garonne.

A l'occasion des 150 entretiens, les ménages participants ont fait représenter aux architectes et urbanistes du bureau d'étude des projets portant sur la création au total de 197 logements sur parcelles déjà bâties, 32 extensions, et 8 locaux d'activité ou d'hébergement touristique.

Une convention avec le CAUE 31 a été signée pour permettre à 50 ménages supplémentaires de bénéficier de la même démarche.

- **Tables rondes de concertation**

Dans une période concomitante à celle des entretiens individuels BIMBY, quatre ateliers thématiques collectifs de concertation ont été organisés. Les habitants et les associations de Bouloc ainsi que tous les maires des communes riveraines ont été conviés à s'inscrire volontairement, par voie de presse, d'affichage dans les lieux publics, de site web municipal et d'article dans le bulletin municipal. Auparavant, Madame le Maire avait adressé un courrier le 18 mars 2015 annonçant les ateliers et invitant les administrés et propriétaires à y prendre part.

Le mardi 6 octobre 2015 à 19h30, un premier atelier thématique de concertation consacré à l'environnement, au patrimoine, et au paysage s'est tenu en mairie. Il a réuni 14 participants. A l'occasion de l'atelier, les premiers travaux de l'équipe d'étude ont été présentés et confrontés aux points de vue et aux questions des habitants. Au terme de l'atelier un questionnaire a permis de recenser les priorités des participants pour chacun des thèmes abordés, mais aussi de constater pour l'environnement, le paysage ou le patrimoine l'attente d'un niveau de protection fort de la part du PLU.

Le jeudi 8 octobre 2015 à 19h30, un second atelier thématique de concertation consacré à l'urbanisation et aux modes d'habitat s'est tenu en mairie. Il a réuni 21 participants. Les débats y ont été particulièrement animés avec des prises de positions fortes, mais très différentes selon les participants, sur ce qui est acceptable ou non, en matière d'accueil de nouveaux logements (taille des parcelles, implantation, consommation d'espaces naturels et boisés, renforcement du village...). Les contradictions ont été parfois très fortes d'une intervention à une autre. Egalement les points de vue développés à l'occasion de cet atelier ont été souvent très différents de ceux des participants à l'atelier précédent.

Le mardi 13 octobre 2015 à 19h30, un troisième atelier thématique de concertation était consacré aux déplacements et au stationnement. Il a réuni 13 participants. Les premiers axes de travail développés par le groupement de bureaux d'études se sont avérés plutôt en accord avec les approches des habitants, qui ont toutefois formulé en détail des propositions complémentaires, notamment pour la sécurité des piétons au bord des routes de campagne. Les propositions des participants, détaillées et réalistes, intégraient une appréciation du niveau de difficulté que présente leur mise en œuvre.

Le jeudi 15 octobre 2015 à 19h30 pour le quatrième atelier de concertation consacré à l'économie et aux équipements publics, a réuni 12 participants dont plusieurs professionnels implantés dans la commune. Les discussions ont été passionnées, entre navetteurs et entrepreneurs installés dans la commune, entre nouveaux habitants et enfants du pays (qui ne reconnaissent pas toujours le village de leur enfance dans la ville périurbaine d'aujourd'hui). Les participants ont formulé constats et propositions autour de 6 thèmes : Habiter, consommer, rencontrer, vivre en famille - se soigner, travailler, se détendre... Ils se sont révélés très attachés à ce que l'économie de la commune ne repose pas uniquement sur l'effervescence immobilière, attendent un soutien aux fonctions commerciales du centre-bourg et ne souhaitent pas voir disparaitre l'agriculture. L'avenir de la station-service suscite beaucoup d'inquiétude, tout comme l'avenir de l'agriculture, pour laquelle des propositions concrètes ont été émises.

Les conclusions de ces quatre ateliers ont permis d'alimenter la rédaction du projet de Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune.

- **Atelier de participation citoyenne sur l'aménagement du nouveau quartier de la Tuilerie (Ruisseau de Ribals)**

Des ateliers de participation citoyenne ont été organisée le 4 mars 2017 à 9H30, à la salle des fêtes de Bouloc. Au total ce sont plus de quatre-vingts personnes qui se sont rendues à cette réunion. L'ensemble des habitants de la commune a été invité par voie de presse et un courrier d'invitation a été distribué aux riverains sur un périmètre de 100m de rayon par rapport au projet des Ribals. Un affichage en mairie et sur les principaux lieux publics de la commune, et une présentation sur le site internet de la commune sont venus compléter ces articles de presse. Les participants ont apporté des contributions à la construction de ce nouveau quartier sur les thèmes de l'habitat (mixité et densité), des espaces publics, du patrimoine et du paysage, de la qualité environnementale et sanitaire, des transports et des modes de déplacements doux. Ces éléments ont alimenté la réflexion du projet de PLU

- **Restitution de la Concertation sur l'aménagement du nouveau quartier de la Tuilerie (Ruisseau du Ribals)**

Une réunion de concertation publique a été organisée le 29 avril 2017 à 9H30, à la salle des fêtes de Bouloc. Au total ce sont environ une cinquantaine de personnes qui se sont rendues à cette réunion. L'ensemble des habitants de la commune a été invité par voie de presse. Un affichage en mairie et sur les principaux lieux publics de la commune, et une présentation sur le site internet de la commune sont venus compléter ces articles de presse Elle a eu pour objet, suite à un recueil des points

de vue auprès des habitants de Bouloc le 4 mars 2017, de faire un retour sur les choix qui ont été retenus pour l'aménagement du futur quartier de la Tuilerie (ruisseau du Ribals) et de répondre aux questions.

- **Réunion publique sur les déplacements et la circulation**

Une réunion de concertation publique a été organisée le 17 mai 2017 à 20H00, à la salle des fêtes de Bouloc. Au total ceux sont environ une cinquantaine de personnes qui se sont rendues à cette réunion. L'ensemble des habitants de la commune a été invité par voie de presse. Un affichage en mairie et sur les principaux lieux publics de la commune, et une présentation sur le site internet de la commune sont venus compléter l'article de presse. Durant cette soirée, plusieurs éléments ont été abordés : déroulement de la mission d'étude du plan de déplacements et de la circulation diagnostic de structuration actuelle et future des déplacements, périmètre du diagnostic, principaux enjeux, les tests et comparaisons des variantes.

- **Rencontre du 29 Septembre 2014 avec les agriculteurs et exploitants agricoles sur la commune**

La commune a souhaité rencontrer tous les acteurs agricoles pour échanger sur la dynamique agricole de la commune (invitation par courrier). Cette rencontre a donné lieu à un diagnostic agricole du territoire de la commune réalisé par les conseillers agricoles du Département.

- **Réunion de travail avec les agriculteurs de la commune le 22 Juin 2015**

La réunion a débuté par la présentation du diagnostic agricole par les conseillers du Département puis par des échanges entre les acteurs avec la présence du bureau d'études Id de Ville.

- **Réunion de travail avec les agriculteurs et les représentants professionnels**

Le 22 février 2016 à 9h00 s'est déroulée une réunion de travail spécifique avec les représentants de structures professionnelles (Chambre d'Agriculture, Conseil Départemental, Syndicat des Jeunes Agriculteurs, SAFER, Maison des Vins, Lycées agricoles d'Ondes et de Montat, Vinovalie, Association Terre de lien, Maison des Vins de Fronton, DDT) et les exploitants présents sur la commune. Ces derniers avaient été conviés à cette réunion par courrier postal. Compte tenu des enjeux liés à l'activité agricole sur la commune et du rôle stratégique du PLU sur le devenir du foncier agricole, il est apparu indispensable aux élus d'associer ces personnes dans les réflexions et démarches ainsi engagées.

Cette réunion a été l'occasion plus particulièrement de partager les principaux enjeux et l'avenir de l'agriculture sur la commune, de présenter une étude sur l'état des friches agricoles (DDT31), d'établir un bilan individuel du devenir de toutes les exploitations et de recueillir les projets de développement et les besoins dans ce domaine, et d'enclencher une démarche de mise en réseau de l'ensemble des acteurs des filières agricoles du territoire. Un compte-rendu de cette rencontre a été publié dans « Bouloc Les Nouvelles » d'Avril 2016.

Réunions publiques

- **1ère réunion publique :**

Dans le cadre de la mise en place de la première réunion publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (abordant également les projets de revitalisation du centre-ville et du plan de déplacements), l'ensemble des habitants de la commune a été invité par voie de presse le 30 septembre 2015, par un affichage en mairie et sur les principaux lieux publics de la commune, des flyers, une présentation sur le site internet de la commune.

Cette réunion publique a été organisée le 1er octobre 2015 à la salle des fêtes de BOULOC à 20h30. Au total ce sont 120 personnes qui ont répondu présentes à l'invitation faite par les élus.

Elle a permis de présenter à la population, à la fois la procédure et le contenu du Plan Local d'Urbanisme en cours de révision. Le groupement de bureaux d'études chargé de la révision générale du PLU et de sa concertation ont présenté les grandes lignes du diagnostic communal au travers notamment des divers aspects socio économiques, les thèmes environnementaux et ceux liés à la revitalisation du centre-ville, des dysfonctionnements en matière de mobilités sur la ville et les aspects paysagers de l'ensemble du territoire.

Les premiers éléments de réflexion, et notamment le diagnostic communal, ont permis de définir des enjeux, que la municipalité souhaitait partager et débattre avec la population, afin de recueillir ses attentes.

Enfin, un débat s'est engagé entre l'assemblée, les élus et le groupement de bureaux d'études présents afin de répondre aux diverses interrogations. Une partie de la réunion a également permis de présenter les ateliers de concertation à venir et le dispositif d'entretiens « BIMBY » avec les propriétaires.

La commune a tenu un stand d'information sur la révision du PLU et les entretiens Bimby lors du forum des associations du 5 septembre 2015.

- **2ème réunion publique :**

Une seconde réunion publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme a été organisée le jeudi 26 mai 2016 à 20H00, à la salle des fêtes de Bouloc. Au total ce sont environ une centaine de personnes qui se sont rendues à cette réunion. L'ensemble des habitants de la commune a été invité par voie de presse, avec notamment un article paru dans le journal La Dépêche le 24 mai 2016, le petit journal du 20 mai 2016. Un affichage en mairie et sur les principaux lieux publics de la commune, et une présentation sur le site internet et Facebook de la commune sont venus compléter ces articles de presse.
Les 3 chapitres du Projet d'Aménagement du Développement Durable (PADD) ont été abordés lors de cette réunion de Présentation.

- **3ème réunion publique :**

Une troisième réunion publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme a été mise en place.

Cette réunion publique a été organisée le 6 juillet 2017 à 20H00, à la salle des fêtes de Bouloc. Au total ce sont environ une centaine de personnes qui se sont rendues à cette réunion. L'ensemble des habitants de la commune a été invité par voie de presse. Un affichage en mairie et sur les principaux lieux publics de la commune, et une présentation sur le site internet de la commune sont venus compléter la presse.

Les points portant sur la traduction règlementaire du PADD (présentation du règlement et des OAP) ont plus particulièrement été abordés lors de cette réunion.

A la suite de cette réunion, l'adresse plurevision@mairie-bouloc.fr a été confirmée aux habitants pour communiquer avec la mairie et ses bureaux d'études. Cette adresse a été également confirmée par le journal « La Dépêche » dans son édition du 15 juillet 2017.