

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

SEANCE DU 16 SEPTEMBRE 2019

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

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

Absents excusés : R. BERINGUIER - V. FERVEL-RABAYROL - Ch. ROBERT – G. LE CHARPENTIER

Absents : F. JAUNAY– M. KECHAR - S. MESSEGUE - D. HENRY - C. ROUX - A. PAGES

Procuration de R. BERINGUIER à A-M. FERNEKESS
Procuration de Ch. ROBERT à R. CLAVIE

Secrétaire de séance : Monsieur Patrice BOISSELIER a été nommé secrétaire de séance.

N°19/06/06

**OBJET : Bilan de la mise à disposition du public et approbation de la
modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme**

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 151-1 à L 151-43, L 151-45 à L 151-48, R 153-20 et R 153-21 ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 08 novembre 2018 ayant approuvé le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 28 janvier 2019, autorisant le Maire à engager la procédure de modification simplifiée ;

Vu l'arrêté du Maire en date du 29 janvier 2019 prescrivant la modification simplifiée du PLU qui a fait l'objet d'un avis dans la Dépêche du Midi du 4 février 2019 ;

Vu les raisons qui ont conduit la commune à engager la modification simplifiée n°1 du PLU à savoir :

- Supprimer l'emplacement réservé N°1, qui n'est plus nécessaire, la création d'un parvis d'accès au projet étant compris dans celui-ci ;
- Majorer conformément à l'article L. 151-28 2° du code de l'urbanisme, le volume constructible de 50 %, en portant la hauteur maximale possible en zone UA2 à 10 mètres ou R+2, pour les constructions comportant des logements sociaux. Cette évolution nécessite de reprendre les articles 3.2 et 4.1 du règlement de la zone UA2 ;
- Rajouter dans les modèles d'insertion et d'implantation des constructions à l'article 4.2 du règlement de la zone UA2, pour les entrées de bourg, les bâtiments avec façade sur rue ;
- Rectifier le modèle d'insertion et d'implantation des constructions avec jardin à l'avant dans une rue de village en zone UA et UB, article 4.2 du règlement ;
- Reprendre l'article 1 du règlement du PLU, en autorisant le stationnement des caravanes isolées dans les zones UB / UC et UH, pour répondre à une demande de l'Etat au titre du contrôle de légalité de la délibération d'approbation du PLU le 08 novembre 2018.

Vu la notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) du projet de modification simplifiée n°1 du PLU en date du 12 mars 2019 ;

Vu les avis des PPA sur le projet de modification simplifiée n°1 :

- Absence d'avis dans les délais, équivalent à un avis favorable, pour :
 - ✓ La chambre de commerce et d'industrie ;
 - ✓ La Communauté de Communes du Frontonnais ;
 - ✓ La Région OCCITANIE.
- Remarques sans avis pour :
 - ✓ ENEDIS, sur la desserte électrique ;
 - ✓ Le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS), sur la défense incendie.
- Avis favorable sans observations ou réserves pour :
 - ✓ La Chambre des Métiers et de l'Artisanat en date du 14 mars 2019 ;
 - ✓ Le Conseil Départemental le 05 avril 2019 ;
 - ✓ La Chambre d'Agriculture en date du 18 avril 2019 ;
 - ✓ Le syndicat mixte en charge du SCoT du nord toulousain le 13 mai 2019 ;
 - ✓ Les services de l'Etat (DDT), en date du 15 mai 2019.

Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 27 mai 2019 précisant les modalités de la mise à disposition du public du projet de modification simplifiée et les mesures de publicités prévues ;

Considérant que la mise à disposition du public s'est déroulée du 11 juin au 12 juillet 2019 et qu'elle a fait l'objet d'un avis dans la Dépêche du Midi du 31 mai 2019, d'un affichage en mairie et sur 15 panneaux répartis sur la commune et d'une information sur le site internet de la commune ;

Considérant que le public a pu prendre connaissance du dossier et formuler ses observations ;

Considérant que dans le cadre de la mise à disposition, la commune a reçu qu'une observation, provenant du comité de défense du cadre de vie de Bouloc (CDCV) sous la forme d'un courrier reçu le 6 juillet 2019 en mairie, dont le contenu est analysé dans le document « bilan de la mise à disposition du dossier au public » en annexe de la présente délibération.

Considérant :

- les besoins de diversification de la typologie des logements produits sur la commune, afin d'accueillir tous les types d'habitants ;
- le respect des prescriptions du SCoT, notamment la P106, en matière de production de logements sociaux pour une commune classée en pôle complémentaire comme Bouloc ;
- la nécessaire réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, prévue par les différentes lois sur l'urbanisme (Grenelle de juillet 2010, ALUR de mars 2014 et ELAN de novembre 2018) et faisant l'objet de prescriptions du SCoT (P113 et P116 notamment), oblige à une densification plus importante.

La commune décide de ne pas donner une suite favorable à la demande de l'association CDCV, mais continuera à favoriser la concertation avec la population dans le cadre de l'aménagement des secteurs de projet et notamment sur la zone Centre-bourg / Tuilerie.

De plus, il est rappelé que la suppression de l'emplacement réservé n°1 prévu par la modification simplifiée n°1 est sans conséquence sur l'obligation de sécuriser la desserte des opérations, qui est appréciée lors de la demande d'autorisation d'aménager ou de construire le terrain.

Considérant que la modification simplifiée n°1 du PLU, telle qu'elle est présentée au Conseil Municipal, est prête à être approuvée, conformément à l'article L153-47 du Code de l'Urbanisme ;

Vu la décision du 25 avril 2019 de la mission régionale d'autorisation environnementale Occitanie, de dispense d'évaluation environnementale après examen au cas par cas en application de l'article R 104-28 du Code de l'Urbanisme,

Entendu l'exposé de Madame le Maire,
Après en avoir débattu et délibéré,

Madame le Maire propose au Conseil Municipal :

☐ d'approuver le bilan de la mise à disposition du public, tel qu'il lui a été présenté et tel qu'il est annexé à cette délibération ;

☐ d'approuver la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme, telle qu'elle est annexée à cette délibération ;

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, d'une publication au recueil des actes administratifs et d'une mention insérée en caractères apparents dans le journal La Dépêche du Midi ;

Conformément à l'article L.153-22, le PLU ainsi approuvé sera mis à disposition du public en mairie, aux jours et heures d'ouverture habituels ;

La présente modification simplifiée du PLU deviendra exécutoire dès sa transmission au Préfet et que les mesures de publicités prévues à l'article 3 seront réalisées.

Le Conseil Municipal approuve, à la majorité des membres présents, la proposition présentée (1 abstention : P. EDARD et 1 vote contre : G. NAVLET).

Fait à BOULOC, le 17 Septembre 2019

Le Maire,



Ghislaine CABESSUT

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE BOULOC
Bilan de la mise à disposition du dossier au public

Demandeur	Nature de la demande	Réponses et observations de la commune
Comité de défense du cadre de vie de Boulloc Courrier reçu le 6 juillet 2019	● Recours gracieux contre la modification n°1	La demande de recours gracieux n'entre pas dans le champ de la mise à disposition du public dans la mesure où la délibération visée n'a pas encore été prise. La commune apporte les réponses suivantes aux différents points soulevés par le demandeur.
	● La suppression du parvis génère l'incertitude sur la sécurisation des accès	La suppression de la réserve d'emprise n°1 inscrite aux documents graphiques du PLU en vigueur ne génère aucune incertitude sur la sécurisation des accès. En effet, l'objet de l'emplacement réservé n°1 tel que précisé dans le tableau figurant aux documents graphiques est « Création d'un parvis le long de la RD4 ». Le rapport de présentation mentionne (page 213) que « l'aménagement de cette emprise réservée devra permettre d'organiser et de pacifier l'espace public en conciliant flux automobiles et emprises destinées à la vie sociale (notamment le parvis du pôle santé). » Comme le précise la notice de présentation de la présente procédure de modification n°1 du PLU, le projet porté par l'Office Public d'Habitat 31 (OPH31) sur le terrain concerné prévoit la création d'un parvis sous une géométrie différente de celle prévue par la réserve d'emprise n°1 mais compatible avec les dispositions de l'OAP « La Tuilerie » : la mise en valeur de la façade bâtie et la création d'un espace destiné aux piétons et à la vie sociale sont prévues dans le projet de construction de l'OPH31. A fortiori, la suppression de l'emplacement réservé n°1 prévue par la modification simplifiée n°1 est sans conséquence sur l'obligation de sécuriser la desserte des opérations, qui est appréciée lors de la demande d'autorisation d'aménager ou de construire le terrain.
	● Absence de maîtrise foncière empêchant la réalisation des voies et parkings au sein et aux abords du pôle santé	L'absence de maîtrise foncière a justement motivé la création de l'emplacement réservé n°37 inscrit aux documents graphiques du PLU pour désenclaver le secteur « La Tuilerie » avec la réalisation d'une voie nouvelle prévue. Le projet porté par l'OPH31 prévoit, conformément aux dispositions de l'OAP qui s'applique sur le secteur « La Tuilerie », la création d'une voie entre la RD4 et cette future voie inscrite en réserve d'emprise n°37. Ces prévisions et éléments de projets apparaissent parfaitement adaptés et en adéquation avec les conditions d'équipements prévues par le PLU en vigueur.

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE BOULOC
Bilan de la mise à disposition du dossier au public

Demandeur	Nature de la demande	Réponses et observations de la commune
Comité de défense du cadre de vie de Boulloc (suite)	● Densité excessive des constructions	En premier lieu, le développement de la commune de Boulloc s'inscrit dans une politique territoriale encadrée notamment par le SCoT Nord Toulousain. Identifié comme commune pôle, Boulloc doit répondre aux besoins importants en logements qui s'exprime sur le secteur, et notamment pour les ménages jeunes et/ou modestes qui rencontrent de sérieuses difficultés pour s'installer sur le territoire. Le PLU approuvé en 2018 apporte à travers ses différents outils, des réponses aux besoins en logements tout en cherchant à réduire les incidences sur l'environnement d'un développement urbain dynamique. Pour ce faire, le PLU en vigueur lutte contre l'étalement urbain en privilégiant la densification des terrains déjà bâtis, bien équipés et bien situés au regard de l'offre d'équipements collectifs et de services publics, notamment de transports en commun. La majoration des droits à bâtir pour la réalisation de logements locatifs sociaux au sein de la zone UA2 s'inscrit dans cette ambition de promouvoir un développement urbain vertueux en matière de consommation d'espace mais également de déplacements. En effet, la proximité des équipements collectifs et d'une offre de transports collectifs permet d'envisager des taux de motorisation et un nombre de trajets motorisés journaliers moins importants pour les ménages qui s'installeront dans les futures opérations sur le secteur « La Tuilerie ».
	● Absence de mixité sociale	Ce point évoque le projet de permis de construire porté par l'OPH31 et son programme de construction, et donc indirectement la majoration des droits à bâtir pour la réalisation de logements sociaux au sein de la zone UA2. Le projet de l'OPH31 prévoit un programme mixte regroupant une pharmacie, un centre médical, un relais assistance maternelle, des bureaux et 79 logements sociaux. Au regard des différents services et activités attendues, l'opération bénéficiera d'une très grande mixité sociale en termes d'usages des lieux. S'agissant du programme de construction, la réalisation exclusive de logements dits « sociaux » ne s'oppose à une diversité de profils et de catégories de ménages accueillis, en fonction de la taille des logements proposés (T1 au T5), des publics visés (jeunes, seniors, familles, parents isolés...) et des typologies de logements construits (logements individuels, intermédiaires ou collectifs).
	● Confirmation de l'amputation de la cour d'école maternelle	Ce point évoque la réserve d'emprise n°37 inscrite aux documents graphiques du PLU en vigueur. Cette demande n'entre pas dans le champ de la modification simplifiée n°1 et de ses objets.
	● Non prise en compte des recommandations du Commissaire Enquêteur	Ce point évoque la réserve d'emprise n°37 inscrite aux documents graphiques du PLU en vigueur. Cette demande n'entre pas dans le champ de la modification simplifiée n°1 et de ses objets.

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU DE LA COMMUNE DE BOULOC
Bilan de la mise à disposition du dossier au public

Demandeur	Nature de la demande	Réponses et observations de la commune
Comité de défense du cadre de vie de Boulac (suite)	Lacunes dans la consultation des PPA	La procédure de modification simplifiée n°1 est menée en parfaite application des dispositions du code de l'urbanisme. Ces deux collectivités ont régulièrement été convoquées mais n'ont pas formulé d'avis ou de réponse. Comme le prévoit son article L.153-47, « le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public ». La formule « le cas échéant » employée par l'article L.153-47 implique que les personnes publiques peuvent émettre un avis mais qu'il n'a un caractère ni obligatoire ni systématique. L'absence de réponse d'une personne publique associée dans le délai qui lui est imparti vaut avis favorable.

