

Département de la Haute-Garonne

Ville de Bouloc

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 6.1

COURRIERS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES ET CONSULTEES

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal en date
du 08 novembre 2018

Le Maire

Ghislaine CABESSUT



DÉCISION N° 2018/ 16



PORTANT AVIS SUR LE PLU ARRÊTÉ DE LA COMMUNE DE BOULOC



Le Vice-Président du Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain,

Vu l'article L. 5211-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'article L. 132-9 du Code de l'Urbanisme mentionnant le Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain parmi les personnes publiques associées,

Vu la délibération n° 2012/ 09 du 4 juillet 2012, portant approbation du Schéma de Cohérence Territoriale du Nord Toulousain,

Vu la délibération n° 2016/ 25 du 20 décembre 2016 approuvant la 1^{ère} modification du SCoT du Nord Toulousain,

Vu la délibération n° 2017/ 33 du 4 décembre 2017, donnant délégation de compétences pour les avis à rendre sur les élaborations et révisions des PLU,

Vu la délibération n° 15/03/01 du Conseil Municipal en date du 4 Mai 2015 prescrivant la révision du PLU,

Vu la délibération n° 18/01/03 du Conseil Municipal en date du 16 janvier 2018 arrêtant le projet de révision du PLU de la commune de Bouloc,

Considérant le projet de révision de PLU arrêté de la commune de Bouloc reçu en date du 24 janvier 2018 au Syndicat Mixte pour avis,

Considérant que l'analyse du projet de PLU de la commune de Bouloc met en évidence une prise en compte dans son PADD de la plupart des objectifs énoncés dans le PADD du SCoT, notamment :

- Préserver l'identité communale
- Encourager le vivre ensemble
- Préparer et accompagner la croissance urbaine.

Considérant les éléments d'appréciation du projet exposés en Commission Urbanisme en date du 13 avril 2018.

Considérant les réserves, les recommandations et les remarques émises en Commission Urbanisme, dont le relevé est annexé à la présente Décision,

Considérant la qualité globale du projet et notamment l'effort produit pour avancer sur le thème de l'intensification urbaine en engageant une véritable démarche de densification qualitative et maîtrisée des zones déjà urbanisées.

DÉCIDE

Article 1 : **DE DEMANDER** à la commune de **Bouloc**, avant approbation de son PLU, d'améliorer son projet et son argumentation sur la base **des réserves, recommandations et remarques** dont le relevé est annexé à la présente Décision.

Article 2 : **D'ÉMETTRE UN AVIS FAVORABLE** avec réserves sur le projet de PLU de la commune de **Bouloc**.

Article 3 : La présente décision sera transmise à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne et notifiée à la commune intéressée.

Fait en triple exemplaires,
À Villeneuve-lès-Bouloc, le 20 avril 2018

Par subdélégation du Président,

Edmond VINTILLAS,
Premier Vice-Président



Le Vice-Président certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte et informe que la présente décision peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif, dans un délai de 2 mois à compter de sa notification.

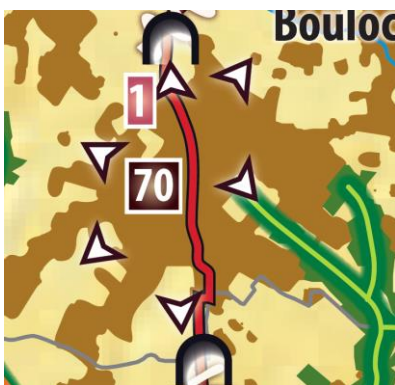
ANNEXE À LA DÉCISION N° 2018/ 16 :
Avis du Syndicat Mixte du SCoT du Nord Toulousain sur le
PLU arrêté de la commune de Bouloc



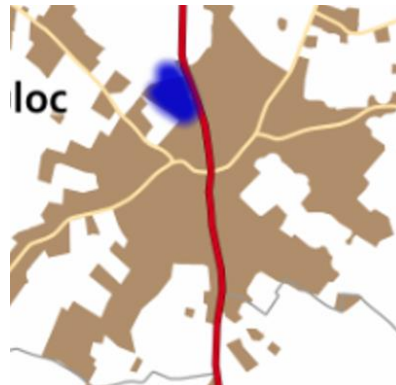
Relevé des réserves, recommandations et remarques sur le
projet arrêté de l'élaboration du PLU de la commune de Bouloc

1- Réserves :

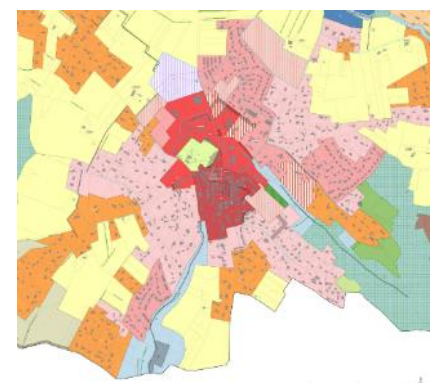
1.1 Réserve sur la vignette rouge 1 ha potentiel foncier maximum dévolu spécifiquement aux activités commerciales



Source : Carte du DOO du SCoT



Source : SIP du DAAC



Source : Projet arrêté

Au projet de règlement graphique, une zone 1AUm d'environ 4,5 ha est présente à proximité directe du centre-bourg sur la zone dite Les PéliSSIères. Elle existe déjà pour partie dans le PLU en vigueur en AUFb.

Au SCoT, une vignette de 1 ha, potentiel d'extension maximum du foncier dévolu spécifiquement aux activités commerciales, figure sur ce secteur, ainsi qu'un secteur d'implantation périphérique (SIP) cartographié dans le DAAC.

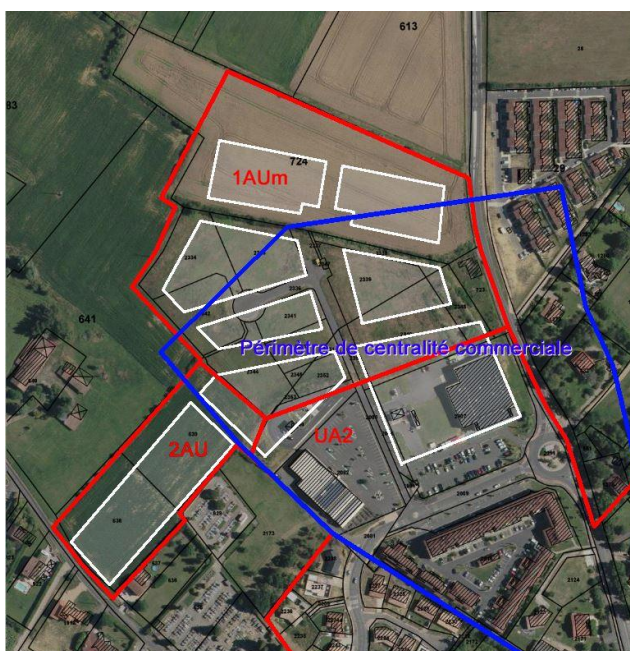
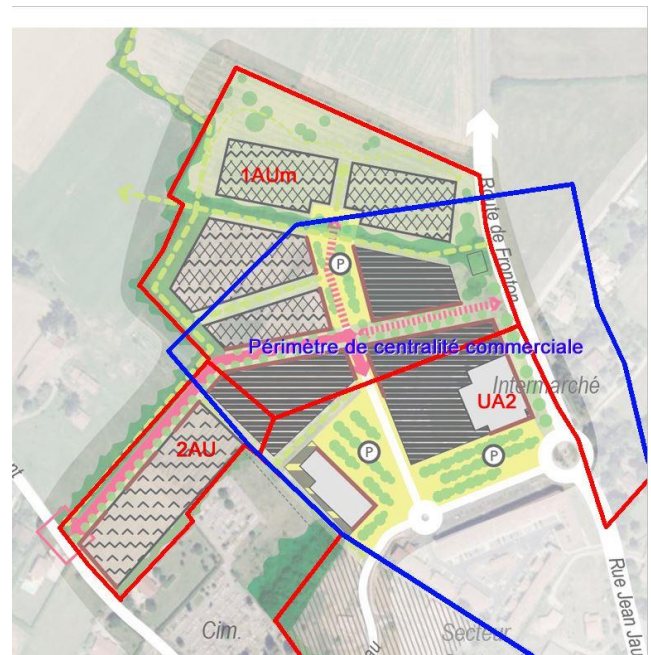
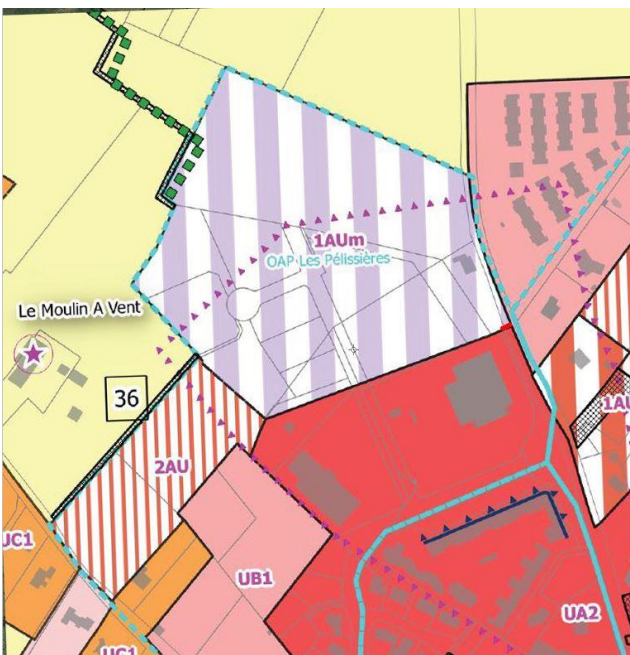
La commune souhaite diversifier cette zone en lui attribuant une vocation mixte.

Au projet de règlement écrit de la zone 1AUm, à l'article 2.3, « conditions particulières relatives à la destination des constructions », il est fait mention que « les opérations de construction destinées aux activités artisanales, commerciales, de services, de restauration, à l'hébergement hôtelier ou touristique, ou à des activités et services d'intérêt collectif peuvent comprendre une part destinée à l'habitat ».

Cette disposition est compatible avec la P95 préconisant : « les projets urbains qui comportent la création d'ensemble commerciaux significatifs situés dans les territoires localisés au DAAC sont conçus en tenant compte des exigences d'économie de foncier. À cette fin, l'aménagement proposé recherche : (...) la mixité des fonctions et d'usages en offrant des solutions immobilières à des destinations compatibles avec la présence commerciale, comme du logement, des locaux artisanaux, de services ou de bureaux, (...) ».

Réserve : Toutefois, **le bilan de la consommation foncière** de la vignette d'extension urbaine de 1 ha « potentiel foncier maximum dévolu spécifiquement aux activités commerciales », n'a pas été fait dans le rapport de présentation du PLU. Ce bilan **est attendu par le syndicat pour en déduire le potentiel foncier restant.**

Selon les données que nous avons recueillies auprès du service urbanisme de la Communauté de Communes du Frontonnais, l'autorisation d'urbanisme relative à l'Intermarché de Bouloc a été donnée le 15/09/2006 et l'autorisation d'urbanisme concernant le Gamm Vert a été donnée le 26/06/2009. Ces autorisations d'urbanisme ont été délivrées avant l'approbation du DOO du SCoT NT, ainsi la consommation foncière de la vignette de 1 ha est de 0 ha. Le potentiel offert par la vignette n'est jusqu'à présent toujours pas consommé.



Fonctionnement et aménagement urbain	Éléments de programmation
Voies principales à créer	Secteur à dominante d'activités économiques
Voies secondaires à créer	Secteur à dominante mixte
Carrefour à créer et à sécuriser	Secteur à dominante d'habitat
Stationnement à optimiser et/ou à créer	Ordonner les façades bâties (proche de l'alignement)
Liaisons piétonnes à créer	Espaces publics à requalifier (plantations d'arbres, qualité de sol, et création d'espaces piétons apaisés)
Éléments paysagers à créer et à valoriser	Structure arborée à conforter, à densifier et/ou à créer
	Espaces paysagers à créer

Source : Zoom sur la zone 1AUm et le « périmètre de centralité commerciale » - projet de règlement graphique arrêté – OAP - photo

La commune souhaite qu'une partie seulement du foncier soit dédiée spécifiquement aux commerces. Le rapport de présentation, partie justification des choix, mentionne:

« une partie du foncier seulement sera dédiée spécifiquement à l'accueil d'activités commerciales tel que prévu par le SCoT Nord Toulousain à travers le Secteur d'Implantation Périphérique identifié sur Boulouc. La vignette commerciale de 1 hectare ainsi prévue par le SCoT pourra ainsi être réalisée au sein de la zone 1AUm couverte par le "Périmètre de centralité commerciale" ».

De fait, un zonage spécifique dénommé « périmètre de centralité commerciale » a été instauré, dans les règlements graphiques et écrits, pour autoriser les activités commerciales seulement à l'intérieur de ce périmètre.

Or, ce périmètre traverse la zone 1AUm en plein milieu et selon l'analyse menée par le syndicat, l'intersection de ce « périmètre de centralité commerciale » et du zonage 1AUm est d'environ 2,3 ha. Seule cette surface peut accueillir entre autres du commerce.

Le nombre de logements attendus sur ce secteur ne figure ni au rapport de présentation, ni au projet de règlement écrit, ni à l'OAP. En outre, aucun pourcentage de commerce attendu n'est exprimé sur ce secteur et aucune densité n'est mentionnée sauf pour la zone 2AU "Pélissières". Sans ces éléments, il est difficile d'apprécier la compatibilité avec le DOO du SCoT NT. **Il conviendrait d'apporter au règlement ou à l'OAP des précisions (un pourcentage d'affectation des sols ou de surfaces de plancher par exemple) pouvant être compatibles avec la vignette de 1 ha et de le justifier.**

De plus le syndicat attire l'attention: il est possible qu'une coquille soit présente au règlement de la zone 1AU:

Organisation du règlement

Le règlement se compose du présent règlement de la zone 1AU (Pièces 3.1.1) et de pièces graphiques (voir Pièces N°3.2).

Les pièces graphiques du règlement intègrent sur l'ensemble de la commune (la zone 1AU **n'est pas concernée** par toutes ces dispositions) :

.....

> Des dispositions et intentions opérationnelles :

- Les emplacements réservés destinés à l'implantation de futurs équipements publics (voirie, élargissement voie, espaces verts, installations d'intérêt général) ;
- Les linéaires de diversité commerciale à protéger
- **Le périmètre de centralité commerciale**
- Les périmètres où des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) s'imposent aux opérations de construction et d'aménagement (voir Pièce n°4).

En effet, si le périmètre de centralité commerciale ne devait pas s'appliquer sur la zone 1AUm, la justification de la compatibilité porterait sur les 4,5 ha.

Outre cette réserve, une recommandation:

L'OAP « secteur Les Pélissières » a été élaborée sur 3 zones, UA2, 1AUm et 2AU, pour définir les choix d'aménagement de la commune sur ce secteur.

Les orientations graphiques ne reprennent pas une raquette de retournement existante, or une « liaison piétonne à créer » est identifiée à l'OAP sur cet endroit.

Selon les données du service urbanisme de la Communauté de Communes du Frontonnais, sur ce secteur, en AUFb au PLU en vigueur, un Permis d'Aménager a été délivré le 21/04/2010 pour accueillir 7 lots et une autre autorisation d'urbanisme a été délivrée le 01/06/2011 pour accueillir 13 lots. Cette dernière n'a été mise en œuvre que partiellement, ce qui explique la présence de la raquette de retournement. Est-il réellement prévu de la détruire pour la transformer en liaison piétonne paysagée? Sinon, il serait préférable de revoir les principes de l'OAP graphique afin d'éviter tout risque contentieux.

De plus, en superposant l'OAP au projet de règlement graphique, on constate des principes d'orientations d'aménagement « à cheval » sur plusieurs zonages, UA2, UB1, 2AU, plus le périmètre commercial.

Notamment, 1 des lots à dominante d'activités économiques, dont le principe est posé par l'orientation graphique, se retrouve sur trois zones, dont une non ouverte à l'urbanisation. Cela risque de rendre l'instruction d'une autorisation d'urbanisme très délicate.

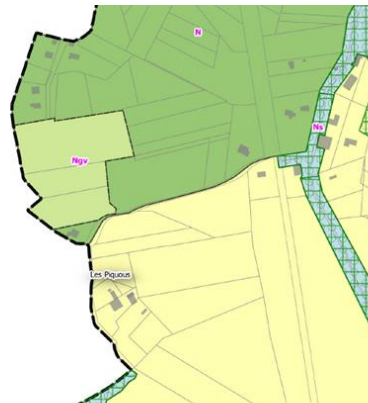
Recommandation : Ces deux points interrogent sur la mise en œuvre du projet. **Des informations sont à apporter pour faciliter sa faisabilité.**

1.2 Sur le STECAL Ngv : création d'une aire d'accueil des gens du voyage

La commune de Bouloc a souhaité créer un STECAL (Ngv) d'environ 2,5 ha destiné à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage, positionné à l'Ouest de la RD4, au nord de la commune. Sa localisation au projet de règlement graphique en zone naturelle (N) est compatible avec la P18 du DOO du SCoT.



Source: Rapport de présentation du PLU



Source: Projet arrêté de la révision du PLU



Source: Carte du DOO du SCoT NT

Bien que du point de vue du syndicat du SCoT du Nord Toulousain, on ne devrait pas considérer une aire d'accueil des gens du voyage comme un « développement urbain nouveau », la commune, par précaution, a préféré positionné le STECAL en retrait de la RD4 à environ 230 m pour répondre à la P8 relative aux coupures d'urbanisation. Celle-ci préconise « sur une épaisseur de 200m de part et d'autre de la voie, il est attendu des mesures de protections strictes pour préserver ces espaces de développements urbains nouveaux ».

Au rapport de présentation, partie justification des choix, la localisation est justifiée ainsi : « Le respect des dispositions du SCoT relatives à la coupure d'urbanisation le long de la RD4 a imposé un éloignement du secteur par rapport à la voie... ».

Toutefois, cette localisation mérite attention. Le STECAL est positionné sur une « continuité écologique verte » de la carte du DOO du SCoT.

Pour rappel, un corridor écologique est un réseau assurant des connexions entre réservoirs de biodiversité qui offre aux espèces des conditions favorables à leurs déplacements. Cette situation nécessite que le PLU assure le maintien « d'un couloir de transition d'une épaisseur d'environ 50m ou plus, variable en fonction du degré de protection assuré par les milieux » (P34).

Réserve : *Il conviendrait de s'assurer que le projet prend bien en compte cette continuité écologique et que le passage de la faune est garanti, soit par son contournement, soit par des solutions appropriées à sa traversée (par exemple un reboisement ou une plantation de haies...). Ainsi, le règlement écrit de la zone Ngv devrait être renforcé pour mieux répondre aux attentes du DOO du SCoT en matière de maintien de "continuités écologiques vertes" entre les milieux favorables aux espèces animales et végétales. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) pourrait être également élaborée pour permettre de localiser l'aire équipée, avec une protection des boisements et une localisation de la clôture, si celle-ci devait être imperméable au passage de la faune.*

1.3 Sur les espaces naturels

Il est identifié sur la carte du DOO du SCoT pour la commune de Bouloc « des espaces naturels de qualité notable » et « des espaces naturels remarquables ». Pour rappel, ces espaces sont des secteurs de biodiversité du territoire qui sont à préserver de toute urbanisation. P22 à P27.

Concernant les "espaces de qualité notable", la P27 précise notamment :

"D'une manière générale, ces espaces ... bénéficient des mêmes dispositions concernant l'usage des sols et leur protection que les espaces naturels remarquables..."

Ces espaces de biodiversité sont globalement bien repris sur les cartes de l'état initial de l'environnement et sont retranscrits en objectifs de préservation dans le PADD, puis traduits de manière réglementaire par des zonages naturels:

- Ns + EBC pour les « espaces naturels remarquables »
- N simple pour les « espaces naturels de qualité notable »

Remarque : *Quelques manques sont toutefois à noter dans leur cartographie au nord-ouest et au nord-est.*

Réserve: *Compte tenu de la P27 relative aux espaces naturels de qualité notable et de la rédaction de la P23:*

"à titre exceptionnel, il est autorisé la réalisation d'équipements liés aux activités agricoles si la localisation s'avère indispensable et si l'emprise au sol reste mesurée."

Au vu des couverts boisés existants sur une grande partie des « espaces naturels de qualité notable »,

le zonage en zone N ordinaire, qui autorise les constructions agricoles et sylvicoles sous seule "réserve de ne pas porter atteinte à l'environnement naturel", semble insuffisant.

Sans aller jusqu'à imposer systématiquement des EBC ou un zonage Ns qui interdit les constructions agricoles et sylvicoles, **un zonage avec un règlement renforcé devrait s'appliquer.**

2- Recommandations :

2.1 Sur le PADD :

Pour rappel, le DOO du SCoT NT identifie une répartition indicative des logements à produire à horizon 2030 pour répondre aux besoins de résidences principales à l'échelle du bassin de vie de Fronton. Pour le bassin de vie correspondant au périmètre de la Communauté de Communes du Frontonnais, il est envisagé de produire 6750 logements, dont 1800 sur les communes hors pôles.

Pour la commune de Bouloc, identifiée au DOO du SCoT comme « pôle complémentaire », il est affiché comme analyse prospective un accueil de 800 logements entre 2011 et 2030, soit en moyenne 42 logements/an.

Le bilan prévisionnel (cf. tableau ci-dessous), établi au rapport de présentation (page 252) sur le thème de la densité, fait état de 995 logements potentiels sur la période 2012-2030, dont 805 logements projetés de 2018 à 2030.

Densité bâtie projetée de 2018 à 2030
 Selon le règlement du PLU et les OAP

Lieu	Années	Nb de logements estimés	Surface consommée (m²)
1 AU OAP Les Ribals	2018 2025	100	26 000
2AU OAP Les Ribals	Après 2025	80	23 600
2AU OAP Pélissière	Après 2025	20	11 820
1AU OAP Tuilerie	2018 2025	40	11 100
1AU OAP Tuilerie	2018 2025	20	8 300
2AU OAP Tuilerie	Après 2025	20	9 000
2AU OAP Fontbernier	Après 2025	120	56 000
UB2 Gargasse	2018 2025	40	21 500 <i>(terrains non bâtis)</i>
TOTAL Extension		440	167 320
DENSITE Extension		26,3 logts/ha	
Intensification	**	365	295 000
DENSITE Intensification		12,4 logts/ha	
TOTAL Extension / Intensification		805	462 320
DENSITE Extension / Intensification		17,4 logements / ha	

Sur ces 805 logements potentiels, 365 logements sont comptabilisés au titre de l'intensification (fourchette haute des 25 à 30 logements/an inscrits au PADD) ; au projet de schéma d'assainissement, seulement 158 logements sont retenus sur 3 dents creuses, dont 80 pour l'OAP "Pôle santé" sur la zone UA2.

À noter que le nombre de logements envisageable sur la zone 1AUm n'a pas été compté dans les 805 logements, à défaut de précisions et compte tenu de la surface de la zone 1AUm, 100 logements est un nombre plausible.

Recommandation : L'objectif communal affiché au PADD est de produire 650 nouveaux logements avec un rythme de 40 à 45 logements/an entre 2015 et 2030, pour atteindre 5000 habitants en 2020 et 6 000 habitants en 2030.

- 25 à 30 logements par an en intensification douce des tissus d'habitat (démarche BIMBY) ;
- 5 à 10 logements par an dans les terrains non bâtis situés dans les parties urbanisées de la commune (dents creuses) ;

Cet objectif correspond à un scénario « balle au centre » valorisant le centre-bourg.

Au rapport de présentation du PLU (p253), il est identifié qu'entre 2012 et 2015, « 131 logements ont été autorisés ». Il n'est pas identifié le nombre de logements autorisés pour l'année 2011.

131 logements autorisés de 2012 à 2015 + 650 nouveaux logements d'ici 2030, nous mène à la perspective de 781 logements sur la période 2012-2030. **Cet affichage est compatible avec le SCoT.**

Toutefois, si l'intensification escomptée devait permettre d'atteindre les 995 logements potentiels, voire 1 100 (zone 1AUm) comptabilisés dans le bilan prévisionnel, il faudrait envisager de ne pas ouvrir les zones 2AU, dont la capacité est estimée à 220 logements, afin de ne pas dépasser les objectifs du PADD ou envisager une nouvelle révision du PLU.

La maîtrise de l'accueil affichée dans le PADD par la gestion de l'ouverture des zones 2AU est un outil tout à fait adapté, mais il convient d'affirmer cette volonté. Il est donc impératif de mettre en place un indicateur de l'intensification en mode "BIMBY" et de mettre en œuvre les moyens de son suivi.

2.2 Sur l'ensemble des OAP

Pour rappel, les OAP traduisent normalement les objectifs quantitatifs et qualitatifs souhaités par la commune qui sont avancés dans le rapport de présentation pour justifier des choix de zonage. Elles viennent préciser le règlement dans le but de garantir l'atteinte de ces objectifs, notamment à travers la définition des formes urbaines et des typologies de l'habitat qui sont attendues, tout en respectant l'environnement et le paysage dans lesquels elles s'inscrivent.

Pour Bouloc, l'ensemble des OAP traduit des principes d'aménagement qualitatifs avec la présence d'espaces publics, d'espaces verts, de liaisons douces, répondant notamment à la P39 qui préconise 10% d'espaces verts et de liaisons douces dans les opérations d'aménagement.

Les OAP du PLU de Bouloc, par une représentation graphique des principes d'aménagement, suggèrent un recours à des formes urbaines diversifiées constituées de lots individuels, de maisons en bande et de collectifs. Ce type de représentation permet d'atteindre une densité élevée correspondant aux attentes du syndicat pour un pôle complémentaire.

Recommandation : Toutefois, aucune typologie de l'habitat, relative à la composition des logements, n'est envisagée alors que le diagnostic du rapport de présentation identifie que « 85% des logements possèdent plus de 4 pièces » et définit comme enjeu une diversification de l'habitat, notamment en termes de besoin en petits logements : « Produire une offre de logement différente des biens surreprésentés dans le parc de logements actuel, afin de le rééquilibrer : manque de petits logements notamment et excès de grandes maisons familiales ». À noter que le PLH du Frontonnais invite également à réfléchir sur la typologie des logements en fonction de la population.

Ce constat soulève des interrogations pour répondre aux différents besoins de la population. Il convient d'inscrire cette volonté dans les OAP, afin de faciliter la compréhension et la mise en œuvre avec les opérateurs. Il est possible, par exemple, d'introduire des "quotas minimums" de petits logements.

2.3 Sur le phasage des OAP

Le SM du SCoT NT attend une progressivité de la production de logements avec une notion de répartition 50/50 qui fait référence aux périodes 2011-2020 et 2020-2030 (P15) et plus généralement de progressivité des développements urbains (P123).

Les seuls éléments concernant le phasage présents au rapport de présentation, partie justification des choix du PLU, sont : « Les raccordements envisagés au réseau d'assainissement collectif n'engendreront pas selon le schéma d'assainissement d'atteinte de limite de capacité de la STEP (à l'horizon de la prochaine décennie). Au-delà, une augmentation de capacité sera nécessaire ».

Le projet de schéma d'assainissement de la commune (notice et zonage) est joint en annexe du dossier de PLU arrêté. Le projet datant de janvier 2018 comprend des éléments de phasage (non opposables) des zones AU et U du PLU au regard de la capacité de la STEP.

Recommandation : Il conviendrait, dans les OAP, d'identifier les phasages souhaités des zones à urbaniser, en cohérence avec le projet d'assainissement pour un accueil de la population progressif et maîtrisé sur la prochaine décennie. (P49)

	Classement	Zone	Nombre de logements	Nombre de EH	0-5 ans (EH)	5-10 ans (EH)	10-15 ans (EH)
Urbanisation	1 AU	OAP Ribals	100	230	230		
	2 AU	OAP Derrière Maurou	83	191	0		191
	UB2	Gargasse	44	101	101		
	1 Aum	OAP Pélissière		50			50
	2 AU	OAP Pélissière	26	60			60
	1 AU	OAP Pole santé (2)	80	184		184	
	1 AU	Balandra	16	37		37	
	2 AU	Balandra	16	37			37
	2 AU	OAP Fontbernier	120	276			276
		Total	485	1166	331	221	614
Densification	UB 1	Ancien Mougins	28	64	21	21	21
	UA 2	Rond point Fontanas	50	115	38	38	38
	UA 2	OAP Pôle santé (1)	80	184	61	61	61
		Total	158	363	121	121	121
		Charge STEP			1992	2334	3069

Source : projet du schéma d'assainissement – notice

D'autre part, nous attirons l'attention sur le tableau ci-dessus: la zone 1AUm ne comporte aucun nombre de logements et les 50 EH, probablement attribués au titre des besoins en assainissement des activités, ne sont comptabilisés qu'à partir de 10 à 15 ans alors qu'il s'agit d'une zone directement ouverte à l'urbanisation.

2.4 Réserve spécifique à l'OAP "Secteur centre-bourg/tuilerie" -> "Balandra"- "pôle santé"

La commune de Bouloc a mené en parallèle de la révision du PLU, une 10^{ème} modification qui a été approuvée en date du 19 02 2018. L'OAP "Secteur centre-bourg/tuilerie" couvre entre autres le périmètre de cette 10^e modification. Les périmètres des zones 1AU, 2AU ont été repris, le zonage "1UBp", correspondant notamment au projet de "pôle santé", a été intégré dans le zonage plus large "UA2" de centre bourg.

Recommandation 2.4.1 : *Les règlements des zones UA2 et 1UBp présentent quelques différences. Il est recommandé de prendre attache auprès des services instructeurs afin de vérifier que ce projet, instruit selon les règles du PLU en vigueur, et dont l'aboutissement présente un caractère d'intérêt public, ne rencontrerait pas de difficultés s'il devait évoluer postérieurement à l'approbation du PLU révisé.*

Le tableau du rapport de présentation, sur la densité bâtie projetée, mentionne pour l'OAP Tuilerie 2 zones 1AU, respectivement de 20 et 40 logt, 1 zone 2AU de 20 logt, et ne précise pas la part de logements en zone UA2 dont on peut supposer qu'ils sont intégrés dans les 365 logements en "intensification", bien qu'il s'agisse plutôt de renouvellement urbain, s'agissant d'une friche commerciale.

Le tableau du projet de schéma d'assainissement mentionne, lui, 80 logt pour la zone 1AU de l'OAP "Pôle santé" dans 5 ans à 10ans, 16 logements puis 16 autres pour les zones 1AU et 2AU "Balandra", et 80 logements pour l'OAP "Pôle santé" en UA2 en 3 phases.

Recommandation 2.4.2 : *L'orientation de l'OAP stipule uniquement « Les opérations devront atteindre une densité au moins égale à 25 logements par hectare », dont environ "40% de logements locatifs", dont "15 à 25 % de LLS". C'est louable et va dans le sens des orientations du SCoT.*

Mais, l'OAP, très axée sur le fonctionnement viaire et les déplacements, ne précise ni la répartition géographique escomptée, ni le phasage attendu, et le rapport de présentation ne fait aucun état d'une possible rétention foncière. Il conviendrait d'apporter plus de clarté à la présentation d'une OAP de centre-bourg.

3- Remarques :

3.1 Sur le diagnostic territorial :

Remarque : *Les données du diagnostic sont exhaustives. Toutefois ces données, notamment l'analyse socio-économique, sont basées sur l'année 2009 du recensement INSEE avec quelques données communales ponctuelles de 2016 et 2017. Les dernières données INSEE de 2014 sont disponibles dans le « dossier complet INSEE » et peuvent être aisément annexées au dossier de PLU.*

3.2 Sur la consommation de la vignette mixte

Remarque : D'après l'analyse menée au rapport de présentation (page 251 – 252), il y a eu une bonne compréhension de la définition des surfaces qu'il convient de prendre en compte dans le calcul de la consommation totale de la vignette à l'horizon 2030 (P115). Selon les résultats de l'étude menée, seul 19,5 ha sont consommés de la vignette mixte de 70 ha allouée à la commune de Bouloc. La compatibilité avec le DOO du SCoT est acquise.

Toutefois, le chiffre de 19,5 ha est à revoir, car sur les 4,5 ha de la zone 1AUm, la part correspondant au complément de la vignette de 1 ha dévolue spécifiquement au commerce n'a pas été prise en compte.

3.3 Sur l'intensification des espaces déjà urbanisés

Pour rappel, avant de prévoir les extensions urbaines, la P113 préconise d'intensifier l'urbanisation dans les territoires urbanisés avec un objectif de production en zone urbaine le plus élevé possible. P113

Pour répondre à cette préconisation, la commune a choisi de mener un travail complet et précis sur la densification des zones déjà urbanisées. Cette analyse de type « capacité de densification en mode BIMBY », prend en compte le contexte local, la rédaction du projet du règlement écrit de chaque zone U et les perspectives de raccordement au réseau d'assainissement collectif.

Cette analyse est traduite au PADD. Il est prévu 25 à 30 logements par an « en intensification douce des tissus d'habitat (démarche BIMBY) » c'est-à-dire en division parcellaire et 5 à 10 logements par an « dans les terrains non bâtis situés dans les parties urbanisées de la commune » c'est à dire en dents creuses. Cette analyse aboutie à un objectif de réalisation de 30 à 40 logements par an en intensification.

Remarque : L'étude de densification menée à l'échelle de la commune est compatible avec la P113.

ZONE	Vocation et droit à bâtir	Nombre de logements en dents creuses par an	Nombre de logements sur parcelles bâties par an	Total par an	Total sur 10 ans
UA1	Intensification forte	0	2	2	22
UA2		3	4	7	70
UB1	Intensification mesurée	2	7	9	95
UB2		2	9	11	106
UC1	Intensification modérée	1	3	4	38
UC2		1	2	3	30
Uh	Intensification limitée	0	0	0	3
Total		9	27	36	364
Objectif PADD		5-10	25-30	30-40	300-400

Source : rapport de présentation du PLU

3.4 Sur la densité urbaine à atteindre en construction neuve pour Bouloc

Pour une commune identifiée « pôle complémentaire », il est attendu une densité moyenne des constructions neuves en zones U et AU de 15 à 25 logements à l'hectare / 1500 à 2200m² de surface de plancher à l'hectare "à favoriser à l'échelle de la commune". Il s'agit de fourchettes composées des moyennes des densités incluant habitat, équipements, commerces, services..., en deçà desquelles il n'est pas souhaitable de descendre mais que l'on peut dépasser.

Le rapport de présentation, partie justification des choix, fait un bilan de la densité visée au projet de PLU. Il a bien été pris en compte comme référence pour les calculs de densité, l'entrée en vigueur du SCoT. Pour rappel, la P116 du DOO du SCoT pour les calculs de densité, a été modifiée suite à la 1ère modification du DOO du SCoT approuvée le 20 décembre 2016.

Le tableau justificatif du rapport de présentation page 253 « Densité bâtie depuis septembre 2012 calculée selon la Prescription P116 du SCoT » présente un premier bilan de la densité depuis l'entrée en vigueur du SCoT jusqu'au 1^{er} décembre 2017. Ce bilan se base sur le nombre d'autorisations d'urbanisme délivrées sur la période en question. Selon les calculs affichés au rapport de présentation, la densité depuis l'entrée en vigueur du SCoT jusqu'à 2017 est de 11,5 logements/ha.

De ce constat affiché au rapport de présentation, le syndicat du SCoT NT attend que les densités non maîtrisées en zone U soient compensées dans les zones à urbaniser (AU). La commune ne pouvant avoir la maîtrise des opérations de division parcellaire, elle doit être particulièrement attentive aux opérations localisées en extension urbaine, par l'intermédiaire d'OAP.

Au rapport de présentation page 254, le tableau justificatif « Densité bâtie projetée de 2018 à 2030 selon le règlement du PLU et les OAP » établit un bilan de la densité projetée au projet de PLU. Pour les extensions urbaines (1AU et 2AU) et les zones U couvertes par une OAP (UB2 Gargasse), il est prévu une densité de 26,3 logements/ha, ce qui permet de renforcer l'équilibre des densités sur la commune. En intensification urbaine des zones U, une densité d'environ 12,4 logements/ha est envisagée.

En prenant en compte l'estimation affichée au rapport de présentation sur l'objectif de densité en construction neuve à favoriser à l'échelle de la commune, elle serait de 16 lgts/ha. **La compatibilité avec la fourchette basse de la P116 serait acquise.**

Remarque : Toutefois, rappelons que le tableau ne mentionne pas la densité attendue sur la zone 1AUm. Il conviendrait de le compléter à la fois pour la densité en logements/ha et la densité en surface de plancher d'activité / ha.

3.5 Sur les logements locatifs et les logements locatifs sociaux

Le PLU de Bouloc fixe des objectifs de production de logements locatifs, dont locatifs sociaux, traduits aux règlements graphique et écrit par le biais d'une servitude de diversité sociale de l'habitat imposant, pour les opérations de constructions, la réalisation d'une part de logements locatifs sociaux. En zones urbaines (zones UA, UB et UC) et en zone à urbaniser (zone 1AU), le règlement du PLU impose pour toute opération de plus de 5 logements ou d'une surface de plancher de plus de 450m², une part minimale de logements locatifs sociaux.

Les obligations augmentent avec la taille de l'opération pour atteindre 25% de logements sociaux, pour toutes opérations de 13 logements ou lots et plus.

Remarque : Ces objectifs sont compatibles avec la P106 préconisant pour les communes pôles « de tendre vers une production de logements constituée de 40% de logements locatifs dont la moitié constituée de logements locatifs sociaux (soit 20% de la production totale ».)

3.6 Sur le commerce de proximité en centre-bourg

La commune a choisi au projet de règlement de la zone UA1 d'interdire le changement d'affectation de locaux commerciaux situés en rez-de-chaussée des immeubles sur certaines rues du centre-ville en identifiant un « Linéaire de diversité commerciale à protéger ». Cette disposition a été instaurée au titre de l'article L151-16 CU, l'objectif étant de préserver ou développer la diversité commerciale.

En complément, « un périmètre de centralité commerciale » a été instauré au projet de règlement permettant de limiter les possibilités d'implantation de nouveaux commerces en dehors du bourg. Les activités commerciales ne sont autorisées qu'à l'intérieur de ce périmètre permettant le maintien et le renforcement des activités commerciales et de services de proximité en centre-bourg.

Remarque : Ces dispositions permettent de répondre à la P103 « préconisant le maintien et le développement du commerce par priorité dans les centres-bourgs et, le cas échéant, dans les centres de quartiers résidentiels, lorsque ceux-ci font l'objet de développements urbains significatifs ».

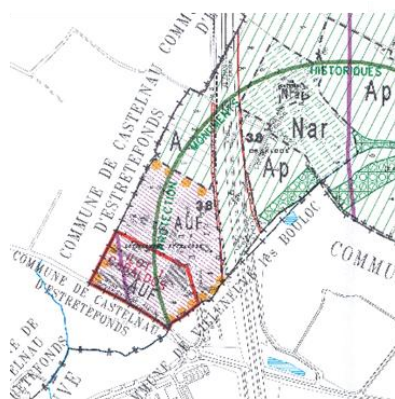
3.7 Sur la vignette bleue 10 ha potentiel foncier maximum dévolu spécifiquement aux activités économiques Pythagore

L'actuelle zone d'activités Pythagore au Sud de l'autoroute A62, au contact de la zone Eurocentre de Castelnau-d'Estrétefonds_Villeneuve-lès-Bouloc est classée au plan de zonage en zone UX. Une vignette de 10 ha, « potentiel foncier d'extension maximum dévolu spécifiquement aux activités économiques », est identifiée sur ce secteur sur la carte du DOO du SCoT. Au projet de plan de zonage, il est prévu une extension de la zone existante classée en zone 2AUX. La zone 2AUX a une superficie d'environ 2,4 ha.

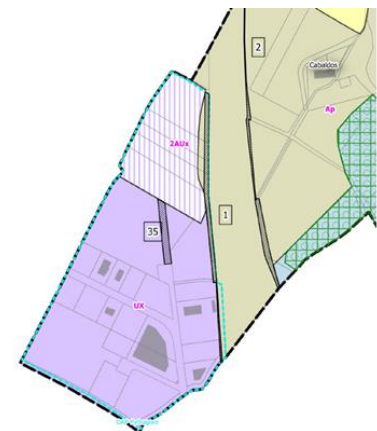
Remarque 3.7.1 : Cette extension de 2,4 ha est compatible avec le potentiel offert par la vignette.



Source: DOO du SCoT



Source: PLU en vigueur



Source: Projet de PLU arrêté

La zone UX admet à l'article 2 du projet de règlement écrit, l'implantation de constructions destinées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires, artisanales ainsi que de services. Les

constructions à vocation d'habitation sont limitées aux logements de fonction. Le commerce de détail y est également autorisé. Au rapport de présentation, partie justification des choix, il est mentionné : « Les zones économiques existantes classées en zone UX sont destinées aux activités économiques diversifiées à l'exclusion des activités purement commerciales (maintien des commerces dans la centralité du bourg) ».

Remarque 3.7.2 : La rédaction de l'article 2 pour la zone UX au projet de règlement écrit est compatible avec la P81 mentionnant « ces territoires accueilleront de manière privilégiée les activités industrielles et productives ».

3.8 Sur la vignette bleue 13 ha potentiel foncier maximum dévolu spécifiquement aux activités économiques Laffite

L'actuelle ZA Laffite (en 2UF au PLU en vigueur) se situe au Nord de la commune, le long de la RD4, elle est identifiée au projet de plan de zonage en UX.

Une vignette de 13 ha, « potentiel foncier d'extension maximum dévolu spécifiquement aux activités économiques », est identifiée sur ce secteur sur la carte du DOO du SCoT.

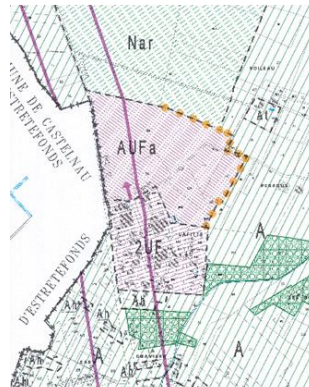
L'extension prévue en prolongement de la zone existante, classée en AUFa au PLU en vigueur a été réduite au projet de PLU.

Classée en zone 1AUX au projet de plan de zonage, elle a désormais une superficie d'environ 5,7 ha.

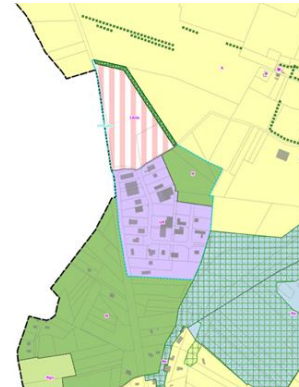
Remarque 3.8.1 : Cette extension de 5,7 ha est compatible avec le potentiel offert par la vignette.



Source: DOO du SCoT



Source: PLU en vigueur



Source: Projet de PLU arrêté

Les zones UX et 1AUX admettent à l'article 2 du projet de règlement écrit, l'implantation de constructions destinées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires, artisanales ainsi que de services. Les constructions à vocation d'habitation sont limitées aux logements de fonction. Le commerce de détail y est également autorisé. Pour rappel, au rapport de présentation, partie justification des choix, il est mentionné : « Les zones économiques existantes classées en UX sont destinées aux activités économiques diversifiées à l'exclusion des activités purement commerciales (maintien des commerces dans la centralité du bourg) ».

Remarque 3.8.2 : La rédaction de l'article 2 pour les zones UX et 1AUX au projet de règlement écrit est compatible avec la P81 stipulant : « ces territoires accueilleront de manière privilégiée les activités industrielles et productives ».

3.9 Sur la Trame Verte et Bleue du DOO du SCoT NT

Remarque : Le projet de PLU a identifié la Trame Verte et Bleue (TVB) au regard de la carte du DOO du SCoT NT mais aussi avec les orientations du SRCE complété par l'inventaire des Zones Humides du Département (CD31). L'État Initial de l'Environnement dresse la carte de la TVB et est reprise au PADD. Une traduction règlementaire a été faite. Le projet de PLU protège l'ensemble des trames bleues qui sont le réseau hydrographique de la commune et les zones humides par un classement spécifique protecteur Ns (zone naturelle et forestière sanctuarisée). Il protège également les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité de la trame verte par un zonage Ns et une protection paysagère « espace boisé classé à protéger ou à créer », à cela s'ajoute les haies existantes à protéger par une identification « haie à protéger ou à créer ».

3.10 Sur le Plan Vert

Le syndicat du SCoT NT attend pour les communes pôles, l'établissement d'un « plan vert » afin de déterminer une stratégie d'aménagement de la nature en ville et d'organiser un programme opérationnel de maillage en espaces verts et circulations douces (P37).

Remarque : La commune a eu la volonté au PADD d'instaurer un « plan vert » exprimé à l'orientation 6 « Instaurer « le plan vert » en développant les espaces verts à l'intérieur des espaces urbanisés (jardins, squares, alignements...) ». Cette orientation a été traduite au projet de PLU par des zonages spécifiques (N, NS, Npc...) et par l'intégration d'espaces verts au sein des zones urbaines par le biais d'OAP.

3.11 Sur le schéma d'organisation des déplacements doux

Au rapport de présentation du PLU, un schéma des modes de déplacements doux à l'échelle de la commune est proposé pour répondre à la P149 mentionnant la définition d'un schéma d'aménagement de liaisons douces dans les documents d'urbanisme. Ces aménagements sont proposés pour relier les différents quartiers et les services et équipements de la commune. Selon le rapport de présentation, plusieurs emplacements réservés au plan de zonage sont positionnés de manière à traduire le maillage piéton/cycle projeté au projet de PLU.

Remarque : La traduction de ce schéma dans les OAP est cohérente.

3.12 Sur le rapport de présentation

Remarque : Au rapport de présentation, partie justification des choix, paragraphe « les raisons des choix pour établir le PADD », il est identifié page 154 deux cartographies intitulées « Le SCoT zoom sur Bouloc Nord » et « Le SCoT zoom sur Bouloc Sud ». Ce sont des documents de travail qui sont non opposables. Ils sont donc à retirer du dossier de PLU. Seule la carte présente au DOO du SCoT NT est opposable.

3.13 Sur le règlement écrit

Remarque : Au projet de règlement écrit de la zone UC, le pied de page de la page 2 est identifié « zone UA » ; cette erreur matérielle est à corriger.

PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction départementale des territoires

Toulouse, le **20 AVR. 2018**

Service territorial

Affaire suivie par : Joël PAGANIN
Téléphone : 05.81.97.71.70
Télécopie : 05.81.97.73.09
Courriel : joel.paganin
@haute-garonne.gouv.fr

Le préfet de la région Occitanie,
préfet de la Haute-Garonne

à

Madame le Maire
55, rue Jean Jaurès
BP 2
31 620 BOULOC

Objet : projet de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté de la commune de Bouloc
avis de l'État

PJ : rapport de synthèse du directeur départemental des territoires
copie des avis des services

Le conseil municipal de la commune de Bouloc a prescrit, par délibération en date du 30 avril 2015, la révision de son PLU sur l'intégralité du territoire communal.

Le présent projet, soumis à la consultation des services de l'État, a été arrêté par délibération du conseil municipal en date du 15 janvier 2018.

Le présent avis et son annexe synthétisent les divers avis des services de l'État ayant répondu à la consultation sur le projet de PLU arrêté.

En préambule, je tiens à souligner la qualité générale de votre projet de PLU, notamment l'effort de densification des zones déjà urbanisées, le travail remarquable concernant la clarté des règlements écrit et graphique, la qualité des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) produites, ainsi que la pertinence des modalités d'implantation du bâti en fonction des voies et zones.

En synthèse, j'émet un avis favorable assorti de réserves qui devront être levées avant l'approbation du PLU ; ces réserves sont formulées par la direction départementale des territoires (DDT) et détaillées dans le rapport de synthèse du directeur départemental des territoires, joint en annexe du présent avis. Ces réserves portent notamment sur :

- le projet d'extension de la zone commerciale de « Pélissières », pour lequel la compatibilité avec les orientations du SCoT Nord Toulousain n'est pas démontrée. A ce titre, un état de la consommation foncière de la « vignette commerciale » de 1 hectare définie au SCoT est attendue ;

- sur le secteur Uh, une espèce protégée (« Sérapias cordigera ») est identifiée : ce secteur devra faire l'objet d'un inventaire précis de la flore présente et à minima, la parcelle cadastrée B295 devra être classée en zone N avec une protection paysagère ;
- sur la préservation des boisements aux lieux-dits « Peyrot » et « Les Aynats », pour lesquels les boisements compris dans le tissu pavillonnaire, devront être préservés par un classement en zone Ns.

Par ailleurs, le projet de PLU fait l'objet des observations mentionnées ci-après qui devront être prises en compte :

- compléter le rapport de présentation sur le volet habitat, notamment concernant l'ancienneté du parc de logements, la vacance et les logements locatifs et sociaux et en application de l'article R.151-4 du code de l'urbanisme définir les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats du projet de PLU ;
- effectuer un état des lieux de la consommation foncière des différentes vignettes définies au SCoT Nord Toulousain, depuis le 1er janvier 2011 (T₀ du SCoT) ;
- mentionner, aux orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un nombre minimum de logements pour chaque secteur afin d'atteindre la densité affichée par zone (et non par opération) comme le prévoit le SCoT. Par ailleurs, les formes urbaines à développer auraient pu être plus détaillées et illustrées dans les OAP ;
- pour répondre à votre objectif de diversifier l'offre de logements, appliquer les dispositions des articles L151-14 et 15 du code de l'urbanisme permettant de « *délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe* » et les retranscrire dans les OAP ;
- intégrer l'avis formulé par le service départemental d'incendie et de secours (SDIS).

Ces observations devront faire l'objet de réponses et de précisions au moyen d'un dossier complémentaire, validé en conseil municipal et joint au dossier d'enquête publique avec l'ensemble des avis des personnes publiques associées (PPA).

Les services de la DDT restent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et, pour échanger sur la prise en compte des avis et demandes formulées à l'issue de l'enquête publique.

Pour le préfet et par délégation,
le secrétaire général,

Jean-François Colombet

**rojet de révision du plan local d'urbanisme
de la commune de BOULOC,
arrêté par délibération du conseil municipal en date du 15 janvier 2018**

**RAPPORT DE SYNTHÈSE
DU DIRECTEUR DÉPARTEMENTAL DES TERRITOIRES**

L'avis de l'État sur ce projet est émis sur la base des enjeux identifiés sur le territoire communal lors de la procédure du « porter-à-connaissance » transmis à la commune le 26 octobre 2016 et au regard de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU), de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE) dite loi Grenelle II, de la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche, de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR), de la loi pour l'avenir de l'agriculture, de l'alimentation et de la forêt (LAAAF), de la loi n° 2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques.

Il s'agit de promouvoir un aménagement du territoire plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable par la préservation des espaces agricoles, forestiers et naturels, et de favoriser un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques, articulé avec les politiques de l'habitat, de transports-déplacements et des risques.

Préambule

La population de la commune de Bouloc est de 4 323 habitants (population légale INSEE en 2015, 4 496 habitants) pour 1697 logements en 2013. Elle est située à une vingtaine de kilomètres au nord de Toulouse, sur l'axe Toulouse-Montauban à une vingtaine de km de l'agglomération toulousaine.

La commune de Bouloc est membre de la communauté de communes du Frontonnais qui a approuvé son programme local de l'habitat (PLH) le 8 février 2018, pour la période 2017-2022 et appartient au schéma de cohérence territoriale (SCoT) Nord Toulousain, dont elle constitue un pôle complémentaire.

Le centre bourg se situe au sud du territoire communal. Au nord de la commune, trois grands secteurs d'habitats aux lieux-dits « Les Bousquets », « Les Aynats » et « Chemin de Peyrot » et 9 hameaux de moindre importance se sont développés. On note aussi une zone d'activités artisanales peu qualitative et excentrée au droit de la RD4, en direction de Fronton.

A ce jour, la commune de Bouloc dispose d'un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé le 17 mai 2005, dont la mise en compatibilité avec le SCoT Nord Toulousain (approuvé en juillet 2012) n'avait pas été réalisée. Ce PLU a fait l'objet de plusieurs modifications, dont la dernière a été approuvée le 19 février 2018.

Par ailleurs par délibération en date du 15 décembre 2016, le conseil municipal a opté pour le nouveau contenu des PLU. Aussi le PLU arrêté devra répondre aux dispositions des articles L. 151-1 à L. 151-43 et R. 151-1 à R. 151-53 du code de l'urbanisme.

1. Le projet communal et la gestion économe de l'espace

L'objectif communal est d'atteindre 6000 habitants (hab) à l'horizon 2030 ; la population pourrait ainsi passer de 4323 hab en 2013 à 5000 hab en 2020, puis à 6000 hab en 2030. Par ailleurs, le projet de développement démographique défini au SCoT Nord Toulousain prévoit une production d'environ 800 logements (à partir du T₀ du ScoT, janvier 2011).

Dans ce cadre, le PLU prévoit une production de 650 nouveaux logements entre 2015 et 2030 (orientation 27 du PADD), soit un rythme de construction de 40 à 45 logements par an, qui correspond à celui constaté ces dernières années. Le choix de développement, qui se porte essentiellement sur le centre bourg, est pertinent.

□ La production de logements en zones urbanisées

La commune a réalisé un travail sérieux concernant la densification des zones déjà urbanisées (U), qui se traduit par une consommation modérée des espaces agricoles et naturels. Aussi pour un rythme de construction annuel de 40 à 45 logements, le PADD (orientation 29) prévoit 25 à 30 logements en intensification (démarche « BIMBY »), 5 à 10 logements sur les terrains non bâtis situés en zones U (dents creuses), tout en limitant les possibilités de densification des secteurs éloignés du centre.

Un indicateur mesurant le nombre de logements réalisés dans ces espaces (renouvellement urbain, construction par division parcellaire et comblement dents creuses) devra être mis en œuvre ; ainsi la densification constatée permettra de justifier (ou non) l'ouverture à l'urbanisation des zones AU fermées.

□ Les projets de développement urbain en extension

La commune prévoit une consommation foncière de 10 hectares (ha) en extension urbaine (AU) avec une densité de 15 à 25 logements/ha et une réserve foncière de 10 ha (zones AU fermées) si la densification s'avérait être moindre. Par rapport à l'actuel PLU opposable, environ 60 ha de zones à urbaniser (AU) à vocation d'habitat et d'activités sont reclassés en zones agricoles (A) ou naturelles (N).

Pour mémoire, la densité moyenne en zones U et AU d'une commune pôle complémentaire, disposant d'un réseau d'assainissement collectif, doit être au minimum de 15 logements/ha (cf prescription n° 116 du ScoT) et doit être calculée en prenant en compte les logements réalisés depuis juillet 2012 (T₀ du ScoT) ; le rapport de présentation devra justifier cet objectif de densité.

Par ailleurs, le PLH approuvé pour la période 2017-2022 prévoit la production de 300 logements ; le rythme de construction annuel (40 à 45 logements) du PLU (2015-2030) est compatible avec l'objectif du PLH (50 logements par an).

□ La mobilisation des logements vacants

En 2014, la part de logements vacants était de 5,4 % (pour 1791 logements, données INSEE). La vacance se concentre généralement dans le bâti ancien (et notamment en centre-bourg) ; ainsi un objectif minimal de reconquête d'une quarantaine de logements vacants devrait être retenu et contribuer ainsi à l'objectif de modérer les besoins en extension urbaine (cf- PADD).

2. Produire une politique de l'habitat équilibrée

□ Le contexte

Le parc de logements est dominé par la maison individuelle qui représente 90 % des logements, avec un décalage important entre la structure des ménages (50 % des ménages sont constitués de 1 à 2 personnes) et les logements occupés (85 % des logements disposent de 4 pièces ou plus). Dans ce contexte, le rapport de présentation (page 19) signale un manque de petits logements d'une superficie inférieure ou égale à 80 m².

□ Le projet

La commune souhaite donc diversifier son offre de logements (orientation 28 du PADD), afin :

- de permettre aux familles avec enfants de s'installer sur le territoire de la commune ;
- d'accueillir de jeunes ménages primo-accédants et des ménages modestes ;
- de proposer une offre de logements adaptée aux personnes âgées ;
- développer significativement l'offre locative sur le bassin de vie.

La diversification de l'offre de logements est envisagée d'une part, par de la construction neuve et d'autre part, par de la réhabilitation/rénovation du parc existant.

Pour atteindre les objectifs de production de logements locatifs et/ou sociaux, le projet de règlement écrit impose, en zones UA, UB, UC et 1AU, la réalisation de LLS en fonction du nombre de logements réalisés (à partir de 5 logements) ou de la surface de plancher réalisée (à partir de 450 m²). De plus dans certaines orientations d'aménagement et de programmation (OAP), il est demandé 40 % de logements locatifs, dont 15 à 25 % de LLS.

Toutefois notamment en zone U et afin d'éviter les effets de seuil permettant d'échapper aux dispositions du règlement écrit, il serait souhaitable de définir des emplacements réservés (ER) pour permettre la réalisation de programme de logements comprenant des objectifs de mixité sociale (cf- article L.151- 41-4° du code de l'urbanisme). Cette possibilité réglementaire pourrait aussi s'appliquer en zone AU (avec des ER localisés), dans la mesure où le règlement n'impose pas la réalisation d'une opération d'un seul tenant.

Pour répondre de façon plus volontariste à l'objectif de diversification des logements, une réflexion devra aussi être faite sur la typologie de logements à produire puisque votre commune présente une part importante de logements de 4 pièces ou plus. A cet effet, le PLH dans ces objectifs assigne comme « *action sur l'offre locative sociale adaptée aux besoins du territoire* » (page 109 du PLH) de tenir des objectifs qualitatifs en développant l'offre en T2 et T3. **Aussi la commune devrait appliquer les dispositions de l'article L151-14 du code de l'urbanisme qui permettent de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe »** (cf- article L.151-15 du l'urbanisme) et les retranscrire dans les OAP.

Par ailleurs, la commune (qui projette d'atteindre 5000 habitants en 2020) a décidé d'anticiper ses futures obligations en matière de réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage, en créant un secteur Ngv au PLU. Toutefois ce secteur est très éloigné du bourg ; les services de l'État conseille que les aires d'accueil des gens du voyage soient situées préférentiellement au sein de zones adaptées à cette vocation, c'est-à-dire de zones urbaines ou à proximité de celles-ci, afin de permettre un accès aisé aux différents services urbains (équipements scolaires et services publics), de faciliter l'intégration sociale et la scolarisation des enfants présents sur l'aire et aussi d'éviter d'éventuels surcoûts liés aux travaux de viabilisation.

3. Encourager un développement économique équilibré des territoires

Deux zones d'activités (ZA) sont présentes sur le territoire de la commune :

- la Za « Pythagore » (zone UX): elle s'est développée à partir d'Eurocentre aux abords de l'autoroute A62. Le projet prévoit une extension future (zone 2AUx) sur une surface approximative de 2,5 ha et non 5 ha comme indiqué au PADD ; celui-ci devra être modifié. Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera subordonnée à la réalisation d'une étude « entrée de ville », car elle est située en partie non urbanisée et en bordure de l'autoroute A62. De plus, cette zone est concernée par le périmètre de protection des monuments historiques du château de Villefranche, situé sur le territoire de Villeneuve les Bouloc ; aussi le règlement écrit et l'OAP devront être réalisés en étroite collaboration avec l'architecte des bâtiments de France. Enfin, la superficie des zones UX et 2AUx de l'ordre de 9 ha est compatible avec la vignette de 10 ha définie au SCoT Nord Toulousain ;

- la zone « Lafitte » : elle est située au droit de la RD4 en direction de Fronton. Le projet prévoit une extension d'environ 5,6 ha ; la superficie des zones UX et 1AUx de l'ordre de 12ha est ainsi compatible avec la vignette de 13 ha inscrite au ScoT. Par ailleurs, le PADD mentionne la requalification de cette zone peu qualitative, constituée de diverses activités artisanales : à ce titre, l'OAP porte sur l'ensemble de la zone (existante et extension).

- Le volet commercial

La zone commerciale de « Pélistières », située au nord du centre bourg, s'est développée aux abords de l'Intermarché. Cette zone est référencée, au SCoT modifié en décembre 2016, comme un secteur d'implantation périphérique (SIP) avec une vignette d'1ha (T0, 1^{er} janvier 2011).

La collectivité prévoit la possibilité d'une mixité fonctionnelle sur l'ensemble du site compte-tenu de sa proximité avec le centre bourg. L'extension de la zone (approximativement 4 ha) se fait en partie le long de la RD4 (effet vitrine) en zone 1AUm. Compte-tenu des dispositions des OAP et du règlement écrit du secteur 1AUm qui permettent l'implantation d'activités commerciales sur la totalité de la zone (même si des secteurs à dominantes d'habitat et mixte sont identifiés), **la compatibilité avec la vignette d'1ha, définie au SCoT, n'est pas formellement démontrée**. De plus, le rapport de présentation devra indiquer l'état de la consommation foncière de cette vignette d'1ha.

- La préservation de l'activité agricole

L'agriculture est préservée par la suppression d'environ 60 ha de zones à urbaniser (AU). Toutefois pour assurer la compatibilité avec les orientations et objectifs du SCoT, notamment concernant les espaces naturels remarquables, une surface de 400 ha de zones agricoles (A) est reclassée en zones naturelles (N) par rapport au PLU actuellement opposable ; le règlement de la zone N autorise néanmoins les activités agricoles et sylvicoles, en dehors de secteurs particuliers (secteur Ns par exemple), soit sur une surface de 182 ha.

Par ailleurs, le diagnostic agricole ne mentionne pas d'activités générant des périmètres de réciprocité (pas d'élevage mentionné), ni de surface irriguée, ni de friches. Les sièges d'exploitation ont été localisés, sans précision sur les bâtiments annexes (stockage, séchage, conditionnement, transformation...).

En outre, le parc photovoltaïque est cartographié en surface agricole (rapport de présentation, pages 118 et 120) et comme un espace agricole consommé depuis 2002 (pages 122 et 123). Il y a lieu de rectifier le rapport de présentation : le secteur est classé en zone Npv.

- Les énergies renouvelables

La commune dispose donc d'un parc photovoltaïque d'une superficie de 30ha situé au nord de la commune (cf- ci-dessus). Ce parc représente 40 % de la consommation de l'espace (zone Npv) depuis 2002 (75ha).

- Le développement des activités de tourisme, sportives et de loisirs

La commune de Bouloc dispose d'un centre de loisirs (accueil de loisirs associés aux écoles les jours de classe et sans hébergement, les mercredi et pendant les congés scolaires) et d'un complexe sportif (salle omnisports et terrains). Le site du complexe sportif est susceptible d'accueillir la future salle des fêtes communale puisque l'actuelle salle des fêtes (aux abords de la mairie) ne répond plus aux besoins de la commune.

Par ailleurs, le PADD a pour objectif de permettre un hébergement touristique dans des bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial. À cet effet, le règlement graphique a repéré, en zone A, des bâtiments pouvant changer de destination (avec une vocation touristique possible). Le changement de destination sera soumis à l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), lors de l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

4. Prise en compte des risques et des nuisances – Réseaux

- les risques

La commune est concernée par un plan de prévention de risque sécheresse approuvé (retrait-gonflement des sols argileux qui engendrent des contraintes constructives), qui devra être annexé au PLU approuvé. Par ailleurs, la commune de Bouloc se situe sur une zone de sismicité très faible, où il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments dit à risque normal.

Le territoire communal n'est concerné que de façon très limitée (report difficilement visible sur le plan au 1/6000) en sa limite nord par une zone inondable qui ne concerne qu'une zone Ns (avec un classement en espace boisé classé).

- Le bruit

L'arrêté préfectoral de classement sonore des infrastructures de transports du 23 décembre 2014 concerne l'autoroute A 62 et la RD4 est bien annexé au projet PLU.

- la sécurité routière

L'accroissement de la population va entraîner une augmentation des déplacements qui se font actuellement essentiellement en véhicules particuliers.

Le PADD a pour objectif la réorganisation de la circulation en centre bourg avec un traitement des espaces au profit des piétons, une optimisation et une mutualisation de l'offre de stationnement

avec la création de parkings relais et d'arrêt minute notamment. Ces orientations trouvent des traductions par la création d'une trentaine d'emplacements réservés (ER) pour la création de voies, de cheminements doux et d'aménagement de voiries existantes (document graphique, OAP).

□ les réseaux

La commune dispose d'un réseau d'assainissement collectif avec une station d'épuration (STEP) d'une capacité de 2500 équivalents-habitants (EH) en service depuis 2007. Une extension à 5000 EH est possible (rapport de présentation, page 130) et fait l'objet d'un emplacement réservé n° 11. La charge hydraulique de la station d'épuration ne serait que de 40 % (avril 2017) ; le raccordement d'une grande partie des extensions prévues est donc possible. Ainsi les futures zones de développement concernant l'habitat et l'extension de la zone Pythagore seront raccordées au réseau d'assainissement collectif. Seule la zone d'activité « Lafitte » et son projet d'extension ne sont (et ne seront) pas desservis par le réseau assainissement collectif (le règlement écrit autorise toutefois les dispositifs d'assainissement autonome en zone 1AUx).

Concernant l'eau potable (EP), le rapport de présentation (page 98) et l'annexe « eau potable » n'indiquent pas si le réseau EP a une capacité suffisante pour permettre la mise en œuvre du projet de PLU ; aussi il y a lieu de vérifier si le réseau est suffisamment dimensionné pour les besoins des futurs usagers des zones AU. Pour mémoire, une zone insuffisamment desservie devra être fermée à l'urbanisation.

□ la sécurité incendie

Afin de délivrer un avis adapté à la situation locale, le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) a besoin de réaliser une analyse des risques et des moyens de couvertures existants ou prévus. Aussi le SDIS souhaiterait rencontrer un représentant de la commune, ainsi que le service gestionnaire du réseau d'eau potable (cf- avis du SDIS). Par ailleurs, vous trouverez en annexe des éléments sur les dispositions réglementaires d'accessibilité et de la défense extérieure contre l'incendie.

5. Protection des milieux naturels et de la biodiversité

□ **l'environnement et la biodiversité**

Un effort important a été réalisé en matière de prise en compte du milieu naturel : 455 ha sont classés en secteur Ns (zone de protection stricte prenant en compte les espaces naturels remarquables identifiés au SCoT, fonds de vallons et berges des rus), soit 24% du territoire communal et les espaces boisés classés (EBC) progressent de 207ha à 371ha.

L'état initial de l'environnement apporte une analyse correcte de la biodiversité et des milieux naturels du territoire communal, mais il omet la prise en compte des espèces protégées présentes sur la commune. L'identification de la trame verte et bleue locale hiérarchise les différents enjeux avec une traduction réglementaire plutôt satisfaisante, mis à part la préservation du milieu forestier fragmenté par l'urbanisation.

Aussi, le PLU doit prendre en compte les remarques suivantes (pour localisations voir annexe environnementale) :

- la préservation des espèces protégées :

L'état initial de l'environnement devra être complété par un inventaire des espèces flores protégées présentes sur la commune, notamment au lieu-dit « Falgarou ». Pour les stations

d'espèces flores protégées connues, elles seront identifiées comme des réservoirs verts de la trame verte et bleue locale. Le règlement graphique doit indiquer par une trame spécifique la présence de stations d'espèces flores protégées, soit un zonage N indicé sp, soit un classement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre écologique. La trame spécifique doit être assortie de prescriptions dans le règlement écrit.

D'après les données connues, (données bibliographiques disponibles auprès du Conservatoire Botanique National des Pyrénées et Midi-Pyrénées), **la zone Uh au lieu-dit « Falgarou » est concernée par la présence d'une espèce flore protégée « Serapias cordigera » sur la parcelle B295 ; à minima cette parcelle devra être classée en zone N avec une protection paysagère.**

Des inventaires terrains complémentaires auraient pu être menés sur certains secteurs dont les futures zones urbanisées. Ces inventaires doivent permettre au stade du document d'urbanisme, de décliner l'évitement pour la destruction d'espèces protégées en amont des projets d'aménagement, dans le respect de l'alinéa II-2° de l'article L110-1 du code de l'environnement introduit par la loi de Biodiversité du 8 août 2016.

- la préservation des boisements (cf- annexe environnementale):

L'urbanisation aux lieux-dits « Peyrot » et « Les Aynats » a fragmenté le milieu forestier avec un habitat qui se dégrade (rapport de présentation, p 108). Le PADD fixe l'objectif suivant : « *Certains secteurs ont fait l'objet d'un mitage par l'urbanisation (chemin de Peyrot, nord des Aynats notamment), l'objectif est de stopper ce mouvement d'urbanisation. Une zone tampon non urbanisable ceinturera ces espaces réservoirs.* ». Aussi, la zone tampon de protection doit être préservée et ainsi identifiée soit dans le règlement graphique (zone N), soit dans le règlement écrit par l'instauration d'une marge de recul par rapport aux boisements classés en zone Ns.

Dans le secteur UC2 partiellement boisé, il est projeté 30 logements à l'horizon 2030. Par cohérence avec le PADD, les boisements compris dans le tissu pavillonnaire doivent être préservés, soit par un classement en espace boisé classé (article L113-1 du code de l'urbanisme), soit par un classement en zone Ns notamment au niveau de la lisière forestière.

- la fragmentation des milieux boisés (cf- annexe environnementale):

Certains secteurs d'habitats diffus en milieu boisé participent à la fragmentation des continuités écologiques de milieux boisés. Ces secteurs sont classés en zone UH avec des règles limitant fortement la densification. **Cependant les boisements doivent être préservés par un classement, soit au titre des espaces boisés classés (L113-1 du code de l'urbanisme), soit par une protection paysagée (article L. 151-19 du code de l'urbanisme).**

Par ailleurs, le rapport de présentation mentionne la présence d'un ruisseau (page 102) entre la zone UX et son extension (zone 1AUx) ; ce ruisseau devra être classé en zone Ns comme les autres ruisseaux, ou faire l'objet d'une protection dans l'OAP.

□ les paysages

Le PADD a notamment pour objectif de préserver l'identité communale au regard de ses paysages ruraux, de son histoire intimement liée à l'agriculture et à son cadre géographique et naturel marqué par ses vallons.

Cet objectif se traduit par un recentrage de l'urbanisation au centre du village et un reclassement en zones A et N de zones AU de l'actuel PLU opposable. De plus, les principaux fonds de vallons sont classés en secteurs Ns, secteurs où seuls sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics, ou liées aux infrastructures routières et réseaux publics.

Des éléments du patrimoine bâti et naturel (haies) font aussi l'objet d'une protection au document graphique et les OAP traitent des éléments paysagers à créer et/ou à conforter. Ainsi une zone Ap inconstructible a été créée pour prendre en compte le périmètre de protection de monument historique du château de Villefranche, situé sur le territoire de Villeneuve les Bouloc ; un secteur Npc a été créé en centre-bourg pour le château et son parc, avec la possibilité de réaliser certains projets faisant l'objet des emplacements réservés, comme le projet d'extension du parking de la mairie (ER n°16).

6. Observations relatives aux pièces constitutives du dossier

Vous avez opté pour le nouveau contenu des PLU. Ainsi le PLU arrêté devra répondre aux dispositions des anciens articles R. 151-1 à R. 151-43 du code de l'urbanisme.

□ Le PADD

Des secteurs classés en espaces naturels remarquables au SCoT Nord Toulousain sont toujours identifiés comme secteurs à préserver pour leur valeur agronomique (cf- courrier de la DDT de juillet 2016) et certains de ces espaces classés en espaces naturels remarquables sont classés en zone agricole (avec une protection paysagère) ; les données cartographiques du PADD (pages 5 et 9) devront être mises en cohérence.

Les couloirs reliant les réservoirs de biodiversité (PADD, page 9) ne reprennent pas la totalité des continuités écologiques du SCoT ; aussi le rapport de présentation devra justifier ces choix.

Par ailleurs, le PADD devra faire référence au PLH du Frontonnais approuvé en février 2018.

□ le rapport de présentation

Le rapport de présentation devra faire état des « actions » et objectifs qualitatifs et quantitatifs projetés sur le territoire de la commune par le PLH du Frontonnais, approuvé le 8 février 2018 (à rectifier notamment à la page 14). Il conviendra également de mentionner que le SCoT Nord Toulousain a été modifié en décembre 2016 (page 10).

Même si le rapport de présentation est étoffé, il ne fait pas mention de l'ancienneté du parc de logements de la commune. En effet, 51 % des résidences principales ont été construites avant 1990 (dont 10 % avant 1946) et pourraient faire l'objet de rénovation énergétique. Cet état des lieux aurait permis d'anticiper les opérations à mener d'autant plus qu'une action a d'ailleurs été prise en ce sens dans le PLH.

De plus, le diagnostic devra être complété au sujet des logements locatifs et sociaux avec les données du PLH approuvé de la communauté de communes du Frontonnais, soit pour la commune de Bouloc un total de 1670 logements en 2012, dont :

- 5 % de logements vacants (soit 90 logements),
- 16 % de logements locatifs privés (soit 250 logements),
- 10 % de logements locatifs sociaux (soit 161 logements dont 108 construits entre 2010 et 2014),

avec une demande en logements locatifs se montant à 92 (68 en premier choix) et 8 logements attribués en 2015.

Par ailleurs, **un état des lieux concernant la consommation foncière des différentes vignettes définies au SCoT Nord Toulousain, depuis le 1er janvier 2011 (T₀ du SCoT) est à effectuer** (vignette mixte de 70 ha, vignettes activités de 13 et 10 ha et vignette concernant les activités commerciales de 1ha), **ainsi que sur la densité mise en œuvre, depuis septembre 2012, date**

d'opposabilité de l'approbation du SCoT, pour les constructions neuves en zones U et AU (vignette mixte de 70 ha).

En outre, un état des lieux de la capacité des réseaux (eaux potables et usées, électricité, voirie/accès sur route départementale), au droit des différents sites faisant l'objet d'une densification ou d'une extension de l'urbanisation, devra être effectué. Pour mémoire, des problèmes ont été évoqués en réunion d'association par ERDF et par le syndicat mixte de l'eau et de l'assainissement, notamment des difficultés à venir au poste de refoulement du secteur de la « Tuilerie ».

Enfin, le rapport de présentation devra comprendre des indicateurs de suivi en application de l'article R.151-4 du code de l'urbanisme ; il est notamment attendu pour mesurer le phénomène de densification, un indicateur mesurant le nombre de logements réalisés dans les espaces urbanisés (renouvellement urbain, construction par division parcellaire et comblement dents creuses).

□ les OAP

Pour mémoire, les OAP doivent respecter les objectifs du PADD et être compatibles avec le règlement écrit. Celles-ci doivent refléter les choix communaux et définir des partis-pris d'aménagement urbain. Elles traduisent les ambitions de qualité définies par les élus et que les aménageurs devront respecter. Elles doivent prendre en compte les zones urbanisées déjà existantes, en continuité desquelles s'inscrit ces nouveaux secteurs d'aménagement ; des liaisons entre ces quartiers et, également, avec le centre-bourg sont à privilégier. Ainsi elles doivent définir les formes urbaines et typologies d'habitat attendues et proposer des formes urbaines qui respectent la qualité du bourg existant et le paysage qui l'entoure. Elles peuvent porter sur les modalités de restructuration d'un quartier, le nombre et le statut de logements envisageables (densité, typologie, mixité sociale...), l'insertion du projet dans le paysage, la réalisation d'espaces publics, la création de nouveaux équipements...

Les OAP présentées sont globalement de qualité. Elles font l'objet des remarques suivantes :

- dans la mesure où le diagnostic mentionne un manque de petits logements d'une surface inférieure à 80 m², toutes les OAP devraient préciser le nombre de logements à produire, ainsi que leurs typologies (T1 à T3). Pour mémoire, une des actions prévue au PLH est de favoriser la production de nouveaux logements locatifs pour les jeunes, en veillant à réserver une part de petits logements (T1 à T3) dans l'offre nouvelle ; seules les OAP du centre-bourg et « Fombornier » font référence aux dispositions du PLH ;

- **les densités annoncées semblent être des densités nettes (par opération immobilière) et non des densités brutes (par zone) comme le prévoit le SCoT. Cet affichage rend difficile l'appréciation de la compatibilité du projet avec le SCoT ; il y a donc lieu de préciser ce point.**

De plus, il serait aussi souhaitable de généraliser les principes de l'intégration paysagère en recommandant la plantation de végétaux de différentes espèces locales et de différentes strates favorables à une faune variée. Pour la gestion des eaux pluviales, elles devraient intégrer des préconisations sur les techniques alternatives et les éléments de conception favorable à la faune et la flore spontanée (pentes douces pour les bassins de rétention, noues végétalisées, rétention à la parcelle, chaussée réservoir, tranchée de rétention, bassins d'infiltration, espaces publics inondables...).

Par ailleurs, les OAP projetées font l'objet d'observations formulées ci-après :

- secteur « centre bourg/Tuilerie »

L'OAP ne reprend pas l'extension du parking de la mairie qui fait l'objet d'un emplacement réservé (ER n° 16) au document graphique du règlement.

Le carrefour à apaiser et aménager devra être matérialisé (page 7) et la rue Jean Jaures devra être indiquée (page 8).

- secteur « Les Pélissières »

La frange avec l'espace agricole (côté RD4) devra fait l'objet d'un traitement paysager avec des plantations (épaisseur, diversité des essences....). La partie « formes urbaines » n'est pas explicite et aurait pu être illustrée.

Par ailleurs concernant la zone 1AUM, aucune densité (logements/ha) n'est indiqué, ni même un nombre minimum de logements par îlots : la compatibilité avec le SCoT en matière de densité bâtie ne peut pas être vérifiée.

- secteur « Les Ribals »

La réalisation de la voie secondaire à créer devant relier les deux versants du secteur n'est pas assurée ; en effet, ce projet de voie qui franchit le ruisseau des Ribals et qui est implanté en partie en zones U et Ns n'est pas couvert dans sa totalité par l'ER n°3.

Concernant les formes urbaines, il serait souhaitable d'illustrer concrètement l'expression « le paysage urbain créé réinterprète les principes d'alignement...», d'autant plus que le secteur comprend un programme avec des maisons individuelles et des petits collectifs (avec une densité de 25 logements/ha).

Par ailleurs, l'aménagement de la zone nécessite la réalisation d'un poste de relevage en limite « Est » ; il serait souhaitable de préciser si la prise en charge de cet équipement revient à la collectivité ou à l'aménageur.

- secteur « La plaine de sports »

La dernière phrase de la page 31 n'a pas lieu d'être dans un document arrêté.

- secteur « ZA Lafitte »

Un front bâti semble prévu (schéma, page 39) ; la légende devra être complétée en ce sens.

- secteur « ZA Pythagore »

Ce secteur devra faire l'objet d'une étude « entrée de ville » lors de l'ouverture à l'urbanisation.

□ le règlement graphique

Le projet de règlement graphique comprend le plan de « zonage », le plan des secteurs de diversité (servitude de diversité sociale) et un plan des typologies de voies (10 types de voies, l'ensemble des voies publiques semblent avoir été « classées ») avec des modalités d'implantation du bâti différenciées suivant les voies et la zone (cf- règlement écrit).

Vu la rédaction du règlement écrit, la zone 1AUm devra être justifiée pour respecter la vignette d'1ha (pour les activités commerciales) définie au SCoT ; pour mémoire, cette vignette de 1 ha est un potentiel maximum prenant en compte l'ensemble des opérations réalisées depuis 1^{er} janvier 2011 (T0). **Un état des lieux concernant la consommation foncière de cette vignette de 1 ha est donc attendue.**

Par ailleurs, les emplacements réservés (ER) N°1 et 2 sont à présent sans objet puisque l'autoroute A62 a été élargie. Il convient donc de supprimer ces 2 emplacements réservés (n° 1 et 2) prévus au bénéfice de l'ETAT et représenté par ASF.

□ le règlement écrit

D'une manière générale, je vous rappelle que le règlement écrit ne doit contenir que les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durable (articles L.151-8 et R. 151-9 du code de l'urbanisme) et que l'ensemble des prescriptions doivent être justifiées au rapport de présentation.

Le règlement écrit indique ce qui est obligatoire, interdit et autorisé sous conditions. Il ne doit pas comprendre des formules subjectives (« favoriser l'infiltration naturelle des eaux de pluie... », « soigné »...) considérées comme arbitraires par les juridictions administratives.

Le règlement écrit fait l'objet des observations ci-après :

- dans la partie « organisation du règlement », il est mentionné les différentes prescriptions des documents graphiques. Il convient de mentionner les espaces boisés classés.

Aux articles 7.1 (dernier alinéa), il s'agit de 21 sous-destinations (et pas 21 destinations) , sachant qu'il n'y a que 5 destinations (cf- articles R.151-27 et 28 du code de l'urbanisme).

- zone UX

Si le recul de 75 m par rapport à l'axe de l'autoroute A62 (cf- article 4) n'était pas respecté par les constructions déjà existantes (axe de l'A62 ne figurer pas sur le document graphique), il serait souhaitable d'autoriser, a minima, l'extension des constructions existantes dans l'alignement de ces constructions.

- zones AU

Pour mémoire, une zone AU ne peut être ouverte que, si en limite de la zone, la desserte (en réseaux) est suffisante pour les besoins des futurs résidents et usagers. Dans le cas contraire, elle doit être fermée sauf si le « renforcement » de la desserte est programmé à court terme.

Par ailleurs pour éviter l'urbanisation simultanée de plusieurs zones AU, la collectivité peut phaser l'ouverture à l'urbanisation des zones AU ouvertes afin de permettre un accueil de population cohérent avec les capacités des équipements scolaires notamment. Aussi la commune peut subordonner l'ouverture d'une zone en fonction de l'état d'avancement d'une autre zone (en prenant en compte par exemple le seuil de 80 % d'ouvertures de chantier couvrant 75 % de l'autre zone) et ainsi de suite. De plus, ce phasage serait utile afin de justifier de la compatibilité avec le phasage du SCoT à l'échéance 2020.

- zones 1 AU et 1AUx

A l'article 2.3 (zone 1AUm et 1 AUx), les règles devront limiter la surface de vente de l'ensemble des commerces autorisés à 1000 m², conformément aux dispositions de la prescription n° 92 du document d'orientation et d'objectifs (DOO) du SCoT Nord Toulousain.

- zones A et N

Concernant les règles pour les habitations et leurs annexes en zones A et N, la CDPENAF a défini un cadre qui permet l'extension des habitations dans les limites de 30 % de la surface existante initiale et de 200 m² maximum de surface de plancher et d'emprise au sol (existant et extension), avec une hauteur limitée à celle déjà existante.

Pour les annexes des habitations, la hauteur maximale devra être de 4 m et elles devront être implantées en observant un recul minimum de 3 m des limites séparatives.

- zone A

A l'article A 2.3 pour la partie concernant les activités agricoles, il convient de se référer au cadre général défini à l'article R.311-1 du code rural et de la pêche qui précise qu' « une activité agricole correspond à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal... ».

Ainsi les activités commerciales et touristiques ne sont donc pas possibles en zone A « pure » ; la vente de la production de la ferme est toutefois autorisée.

Par ailleurs, les activités autres qu'agricoles peuvent être autorisées de façon exceptionnelle dans le cadre d'un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL), après avis de la CDPENAF.

□ les annexes

Le document graphique des servitudes d'utilité publique devra mentionner le plan de prévention de risque sécheresse approuvé (retrait-gonflement des sols argileux qui engendrent des contraintes constructives), qui concerne l'ensemble du territoire communal (en légende) ; le trait de délimitation n'est pas « visible ».

Par ailleurs, le futur périmètre du droit de préemption urbain (DPU) est joint à titre informatif. Pour être effectif le conseil municipal devra délibérer pour instituer le DPU sur toute ou partie du périmètre des zones U et AU. Sans délibération, le périmètre du DPU actuel cessera de s'appliquer sur les terrains actuellement en zones U et AU (du PLU opposable) et reclassés en zone A et N (du projet de PLU) et ne s'appliquera pas sur les terrains actuellement en zones A et N et reclassés zones U et AU (du projet de PLU).



PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction Départementale des Territoires

Toulouse, le 12 avril 2018

Service économie agricole/Service Territorial

Affaire suivie par : Hani CHOUCANE/Yvette NAPPÉE
Téléphone : 05 61 10 60 72
Courriel : hani.chouchane@haute-garonne.gouv.fr
yvette.nappee@haute-garonne.gouv.fr

Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 5 avril 2018 sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de BOULOC

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

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le dossier de saisine de la commission transmis le 19 janvier 2018 ;

Vu le projet de PLU arrêté de BOULOC;

À l'issue de la présentation du projet de PLU de BOULOC, et après débats, la commission salue le travail produit qui aboutit à une réelle préservation des espaces naturels, agricoles et souligne la démarche volontariste de concertation réalisée avec les agriculteurs et les propriétaires.

Compte-tenu de la présence de nombreuses friches sur le territoire communal, la commission estime qu'une réflexion devrait être engagée, en concertation avec la SAFER, afin de résoudre cette problématique pour favoriser un retour de ces espaces à l'activité agricole.

STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limité)

La commission émet un avis favorable sur le STECAL Ngv destiné à accueillir une aire d'accueil des gens du voyage avec toutefois la recommandation de réduire la taille du secteur envisagé pour que son périmètre soit limité aux besoins projetés.

Détail des suffrages (16 votes) : favorable à l'unanimité

La commission un avis favorable du STECAL Npc en vue de préserver l'ensemble paysager constitué par le parc du château.

Détail des suffrages (16 votes) : favorable à l'unanimité

La commission un avis favorable du STECAL Nj destiné à des jardins familiaux déjà existants.

Détail des suffrages (16 votes) : favorable à l'unanimité

Examen des dispositions réglementaires des zones A et N relatives aux extensions et annexes des habitations existantes

La commission émet un avis défavorable sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes dans les zones A et N aux motifs :

Pour les extensions :

- la surface de plancher de l'extension doit être limitée à 30 % de la surface de plancher existante
- la surface de plancher maximale (existant et extension) doit être limitée à 200m²

Pour les annexes :

- distinguer la hauteur de l'existant et des annexes en plafonnant la hauteur de ces dernières à 4 mètres au faitage (1 niveau)

Détail des suffrages (16 votes) : défavorable à l'unanimité

La présidente de séance,



Mélanie TAUBER



**AGRICULTURES
& TERRITOIRES**
CHAMBRE D'AGRICULTURE
HAUTE-GARONNE

MADAME GHISLAINE CABESSUT
MAIRE DE BOULOC
55 RUE JEAN-JAURÈS – BP 2

31 620 BOULOC

Réf : YP.JB.SD.2018_100
Pôle Territoire / service urbanisme
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES
Tél : **05 61 10 42 69**

Toulouse, le 18 avril 2018

Siège social

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

Antennes

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

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

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

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

Objet : Avis sur le Plan Local d'Urbanisme arrêté

Madame le Maire,

Par courrier en date du 19 janvier 2018, reçu le 24 janvier 2018, vous nous avez adressé le projet de PLU, arrêté par le conseil municipal le 15 janvier 2018.

Vous trouverez ci-après nos observations et avis sur ce dossier :

Observations

Rapport de présentation :

Volet agricole du diagnostic :

Le Conseil Départemental a réalisé une étude agricole dont seule une synthèse figure dans le rapport de présentation, nous suggérons que l'étude soit jointe en annexe du dossier de PLU. Les caractéristiques de l'activité agricole sont correctement décrites. Quelques points importants doivent être rajoutés dans le chapitre sur l'agriculture :

- Localisation du périmètre de la zone AOC Fronton sur la commune de Bouloc,
- Localisation des installations d'élevage (centres équestres),
- Nombre d'emplois générés par les exploitations travaillant sur le territoire.

Le chapitre évoque les problématiques liées au foncier :

- Comportements spéculatifs des propriétaires fonciers et/ou exploitants agricoles en fin de carrière sans repreneur connu au moment de l'enquête. Une partie des espaces non déclarés à la PAC sont la conséquence de ce phénomène.

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Etablissement public
loi du 31/01/1924
Siret 18310004900026
APE 9411 Z

www.hautegaronne.chambre-agriculture.fr

- Réalisation d'un projet de centrale photovoltaïque au sol réalisé sur une exploitation agricole formant une entité homogène de plus de 30 ha. Artificialisation des terres.
- Besoins de restructuration foncière.

Ces situations aboutissent à une rareté du foncier agricole (à l'achat ou en location) pour les exploitants en place qui souhaitent se développer, ou les candidats à l'installation en recherche de foncier.

Sans volonté publique de maintien du potentiel agricole et d'affichage dans le PLU (zone agricole) pour enrayer cette tendance, les surfaces de production se réduisent progressivement.

Il est important que l'ensemble des surfaces qui constituent un potentiel de production agricole, y compris les surfaces en friches, soient classées en zone Agricole dans le PLU.

Analyse de la consommation des espaces agricoles naturels et forestiers :

L'analyse de la **consommation d'espaces** est faite **sur la période 2002-2014** et fait ressortir une consommation totale de **75 ha dont 30 ha correspondant au parc photovoltaïque**. En complément de cette analyse une évaluation au cours des dix dernières années avant l'approbation du PLU (2007-2017) mériterait d'être ajoutée.

Capacité de densification des espaces urbanisés :

Les zones urbanisées se sont fortement développées au cours des trente dernières années. Elles occupent une part importante du territoire et représentent un potentiel important de densification.

Les analyses détaillées montent qu'entre 2011 et 2014 les divisions parcellaires qui ont été réalisées sur la commune ont donné lieu à la création de 90 lots à bâtir.

Les dents creuses représentent un total de 10 ha.

Ainsi la **capacité de densification des espaces urbanisés** représente un potentiel de **37 log./an**, soit **370 à 440 log. à l'horizon 2030**.

Nous notons que la commune n'a pas évalué le potentiel de remise sur le marché des logements vacants.

Objectif communal en termes d'accueil démographique et besoins en logements correspondants :

La commune souhaite poursuivre son rythme de croissance démographique, elle prévoit un **accueil démographique de 100 hab./an sur la période 2015 - 2030**.

Le nombre de logements nécessaire pour accueillir cet accroissement de population sur cette période est de **650 nouveaux logements : 40 à 45 log./an**.

Entre 2015 et 2017, 85 logements ont été réalisés (cf. p.253 RP), en conséquence **le nombre de logements à réaliser sur la période 2018-2030 est de 565**.

Objectif chiffré de modération de consommations des espaces naturels agricoles et forestiers :

Le **potentiel d'intensification** doit permettre d'accueillir plus de 80 % de l'objectif de production de logements que s'est fixée la commune, soit **37 log./an.**

Le **besoin en extension urbaine est estimé à 5 à 10 log./an, soit 5 ha sur 10 ans, soit 6 ha sur 12 ans (2018-2030).** (cf. p. 67 RP).

Nous constatons que la **traduction sur le plan de zonage** n'est pas en adéquation avec l'analyse qui précède : En effet, le plan de zonage délimite :

- **4,54 ha en zone 1 AU** avec un potentiel de **160 logements**, et
- **10 ha en zone 2 AU** avec un potentiel de **280 logements.**

S'ajoute les surfaces nécessaires au développement économique : 9 ha.

En conséquence les surfaces des zones 2AU doivent être fortement réduites.

Plan de zonage :

La commune affiche une volonté de « sanctuariser les surfaces agricoles bénéficiant d'un bon potentiel de production », espaces situés dans la moitié Sud du territoire.

Comme évoqué plus haut nous demandons que l'ensemble des surfaces représentant un potentiel de production, même si la valeur agronomique est faible ou modérée, soit classé en zone A. Une partie de ces espaces (dont certains déclarés à la PAC) ont été classés en zone N dans le PLU (secteur de « La Bourjague » limite Nord-Ouest, lieux dits « Albanet », « Binet », Les Piquous », « les Gourgues », ...). Nous rappelons, que la moitié Nord de la commune est située dans le périmètre de l'OAC « Côte du Frontonnais »

Un STECAL Ngv destiné à la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage a été délimité sur une emprise de 2,4 ha à l'Ouest de la commune. La vocation de ce STECAL n'est pas remise en cause, cependant sa délimitation devra être réduite pour n'englober que la surface nécessaire pour réaliser ce type d'équipement (environ 5 000 m²).

Les surfaces des zones 2AU doivent être réduites pour limiter la consommation d'espaces et tenir compte de l'analyse des besoins en extension urbaine (0.5 ha/an), soit 6 ha à l'horizon 2030 (pour rappel les zones 1AU et 2AU représentent près de 15 ha). Nous suggérons de reclasser en zone agricole les zones 2AU de Fomberner et de Gargasse.

Les emplacements réservés n° 29 et 31, destinés à la réalisation de liaisons douces, traversent des espaces agricoles, nous suggérons à la commune d'étudier la possibilité de déplacer ces emplacements réservés

afin qu'ils ne coupent pas l'espace agricole et qu'ils ne viennent pas accroître les conflits de voisinage.

Règlement écrit :

Zone A

Article 2 :

Paragraphe 2.3 : concernant les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires à l'activité agricole nous demandons que la surface de plancher et d'emprise au sol soit limitée à 200 m², à la place de 150 m² de surface de plancher maximum.

Concernant l'extension des constructions d'habitation existantes sans lien avec l'activité agricole nous demandons que la règle soit revue pour se conformer à la note de cadrage définie par la CDPENAF : extension : 30 % avec une limite de 200 m² de surface de plancher maximum (existant + extension).

Article 4 :

Rajouter une ligne dans le tableau pour limiter la hauteur des annexes à 4 m.

Article 5 :

Paragraphe 5.4 : revoir la règle concernant les toitures des constructions agricoles, ne pas limiter l'aspect et le coloris des toitures à l'aspect terre cuite, cette règle ne permet pas l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures de bâtiments agricoles, alors que ces constructions représentent un potentiel de développement de production d'électricité solaire. Retirer l'alternative des toitures végétalisées qui ne sont pas adaptées aux bâtiments agricoles.

Paragraphe 5.5 : revoir la règle concernant les toitures des annexes, contradiction des deux paragraphes sur les matériaux, ne pas exiger un seul pan de toiture.

Articles 6 et 7 : le contenu de ces chapitres correspond aux règles fixées en zone U ou AU. Ce contenu doit être revu et simplifié dans sa rédaction pour l'adapter à la zone A.

Zone N

Mêmes observations que pour la zone A aux articles similaires.

Avis

La commune a réalisé un travail de diagnostic approfondi notamment sur le potentiel d'intensification des espaces bâtis. Nous soulignons ce travail important qui a vocation à maîtriser la consommation foncière. Une partie des zones destinées à l'urbanisation dans le PLU en vigueur a été reclassée

en zone agricole. Cependant les surfaces d'extension urbaine à long terme (zones 2AU) délimitées dans le projet de PLU doivent être réduites, elles sont très largement supérieures aux besoins définis dans le projet communal.

Concernant les espaces agricoles, la commune a également réalisé un travail de diagnostic avec les exploitants agricoles et affiche une volonté de préservation des espaces et de l'activité agricole dans le PADD.

Compte tenu du constat et du développement de surfaces agricoles non cultivées, nous demandons que le découpage de la zone agricole soit revu pour classer en zone agricole, et non en zone naturelle, l'ensemble des espaces représentant un potentiel de production quelle que soit leur valeur agronomique.

Nous formulons un **avis favorable** au projet de PLU révisé, **sous réserve expresse** que soient prises en compte les observations qui précèdent.

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

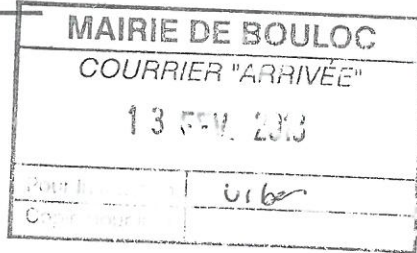


Yvon PARAYRE,
Président



**Chambres de Métiers
et de l'Artisanat**

Haute-Garonne



**Madame le Maire
Mairie de Bouloc
55, rue Jean Jaurès
BP 2
31620 BOULOC**

**Direction des Affaires Economiques
et de la Formation
tél. : 05.61.10.47.15**

Toulouse le 1^{er} février 2018

Vos réf. : URBA/DN/GLM/18/019
Nos réf. : GC/VA/SDE/NS0218 09
Objet : Notification du projet de PLU arrêté

Madame le Maire,

Nous accusons réception du courrier relatif à la notification du projet de PLU de votre commune, arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 15 janvier 2018, et nous vous en remercions.

Après consultation du CD que vous nous avez transmis, nous avons le plaisir de vous informer que notre établissement n'a pas de remarque particulière à formuler.

Nous vous transmettons un avis favorable sur ce dossier.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, en l'assurance de ma sincère considération.

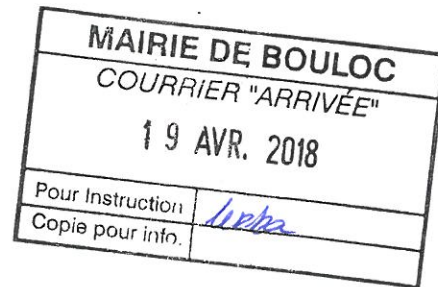
Le Président,

V. AGUILERA

École Supérieure des Métiers
Chemin de la Pyramide
BP 25
31601 MURET Cedex 1
Courriel : esm@cm-toulouse.fr
Téléphone : 05 62 11 60 60
Télécopie : 05 61 51 69 59

Siège Social
18 bis, boulevard Lascrosses
BP 91030 - 31010 TOULOUSE Cedex 6
Internet : www.cm-toulouse.fr
Courriel : contact@cm-toulouse.fr
Téléphone : 05 61 10 47 47
Télécopie : 05 61 10 47 48

**Bureau Permanent
de la Chambre de Métiers**
5, espace Pégot
31800 SAINT-GAUDENS
Courriel : stgaudens@cm-toulouse.fr
Téléphone : 05 61 89 17 57
Télécopie : 05 61 89 37 04



Dossier suivi par : JL. Bartière
Tél. : 05.63.57.14.82
Mail : inao-toulousegailloc@inao.gouv.fr

Madame le Maire
Mairie
55 rue Jean Jaurès
BP 2
31620 BOULOC

Objet : Projet de PLU arrêté

Gaillac, le 16 avril 2018

Madame le Maire,

Par courrier en date du 19 janvier dernier, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de PLU arrêté de votre commune.

La commune de BOULOC est incluse dans l'aire géographique de l'AOC « Fronton ».

Elle appartient également aux aires de production des IGP « Canard à foie gras du Sud-Ouest », « Comté Tolosan », « Porc du Sud-Ouest » et « Jambon de Bayonne ».

Après étude du dossier, je vous informe que l'INAO n'a pas de remarque à formuler sur ce projet dans la mesure où celui-ci n'a pas d'incidence directe sur l'AOC et les IGP concernées.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Pour la Directrice et par délégation,
La Déléguée Territoriale
Catherine RICHER

Copie : DDT 31

INAO - Délégation Territoriale Occitanie

SITE DE MONTPELLIER
La Jasse de Maurin
34970 LATTES
Tél : 04.67.27.11.85
INAO-MONTPELLIER@inao.gouv.fr

SITE DE NARBONNE
Rue du Pont de l'Avenir
CS 50127
11100 NARBONNE
Tél : 04.68.90.62.00
INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr

SITE DE GAILLAC
Centre Technique du Vin
52 Place Jean Moulin 2ème étage
81600 GAILLAC
Tél : 05.63.57.14.82
INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr

SITE DE TOULOUSE
Tél : 05.34.26.51.45
INAO-TOULOUSEGAILLAC@inao.gouv.fr
Antenne de Perpignan
Tél : 04.68.34.53.38
INAO-NARBONNE@inao.gouv.fr



VOS REF.

NOS REF.

REF. DOSSIER **TER-ART-2018-31079-CAS-121921-K6Q0S5**

INTERLOCUTEUR Mikael LE LAY

TÉLÉPHONE 05.62.14.91.00

MAIL mikael.le-lay@rte-france.com

FAX

OBJET PLU Arrêt du projet Commune de Bouloc

Mairie de BOULOC

55 rue Jean Jaurès

31620 BOULOC

A l'attention de Mme Ghislaine CABESSUT

Toulouse, le 27/03/2018

Madame le Maire,

Nous accusons réception du dossier du projet de révision du PLU de la commune de **Bouloc**, arrêté par délibération en date du 15/01/2018 et transmis pour avis le 24/01/2018 par vos services.

Nous vous confirmons que votre territoire est traversé par l'ouvrage à haute et très haute tension (HTB >50 000 volts) du Réseau Public de Transport d'Électricité suivant :

LIAISON AERIENNE 63kV NO 1 ONDES-ST-JORY-ST-ALBAN-VILLEMUR

L'étude de ce document nous amène à formuler quelques demandes d'adaptation pour rendre compatible l'existence de notre ouvrage public de transport électrique et votre document d'urbanisme.

En effet, pour remplir sa mission de service public, RTE doit pouvoir effectuer les opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité (élagage, mise en peinture, changement de chaîne d'isolateurs, remplacement d'un support en cas d'avarie...).

Dans ce but, RTE attire l'attention sur les éléments suivants :

Les lignes électriques hautes tension précitées traversent les zones **UX et 2AUX** sur le territoire couvert par le document d'urbanisme.



1/ Annexe concernant la servitude I4

1.1. Le plan des servitudes

A partir du plan des servitudes d'utilité publique en annexe de votre projet de PLU, nous constatons que le tracé de celle codifiée I4 est bien représenté.

Plus généralement et à toutes fins utiles, Nous vous informons que les tracés de nos ouvrages sont disponibles au format SIG sous notre plateforme Open Data en téléchargement sous licence ouverte (Etalab). Vous pouvez y accéder via ce lien : <https://opendata.rte-france.com/pages/accueil/>, puis en effectuant une recherche par les mots-clés « INSPIRE » ou « SIG ».

L'utilisation de ces données SIG est l'assurance de disposer des données précises et à jour.

1.2. Liste des servitudes

Compte tenu de l'impérative nécessité d'informer exactement les tiers de la présence de cet ouvrage (sécurité et opposabilité), il convient de noter leur appellation complète et leur niveau de tension dans la liste des servitudes I4 (articles L.321-1 et suivants et L.323-3 et suivants du Code de l'énergie), ainsi que les coordonnées du Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

RTE – Groupe Maintenance Réseaux Pyrénées – 87, rue Jean Gayral – 31200 Toulouse

Dans le tableau des SUP, les indications relatives la SUP I4 sont correctement mentionnées, nous n'avons donc aucune remarque à formuler sur ce point.

Une note d'information sur la Servitude I4 vous est transmise en complément de ce courrier, elle précise notamment qu'il convient de contacter le Groupe Maintenance Réseaux chargé de la mise en œuvre des opérations de maintenance sur votre territoire :

- Pour toute demande de coupe et d'abattage d'arbres ou de taillis.
- Pour toute demande de certificat d'urbanisme, d'autorisation de lotir et de permis de construire, situés dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de notre ouvrage précité.

Cette note d'information peut être annexée à votre PLU en substitution de celle présente à la suite de la liste des SUP aux pages 19 à 23.



2/ Le document graphique du PLU

2.1. Espace boisé classé

A la lecture de votre plan de zonage, il n'y a pas d'ouvrage du réseau public de transport d'électricité situé tout ou en partie dans un espace boisé classé (EBC). Nous n'avons donc pas de remarque à formuler sur ce point.

2.2. Emplacement réservé

La servitude I4 précédemment mentionnée est à proximité immédiate de l'emplacement réservé n°35 ainsi que dans la zone d'activité de Pythagore dans son ensemble (OAP).

Nous attirons votre attention sur le fait que les travaux envisagés sur ces emplacements devront tenir compte de la présence des ouvrages électriques susvisés. En effet, tous les travaux situés à proximité d'un ouvrage de transport électrique nécessitent des précautions particulières (Cf. page 4 de la présente).

3/Le Règlement

Nous vous demandons d'indiquer pour les articles 2 des zones UX et 2AUX concernées par la ligne 63kV la mention suivante :

«Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.»

Par ailleurs, nos ouvrages haute tension présents sur ces zones peuvent largement dépasser les hauteurs spécifiées dans le règlement, nous vous demandons de préciser aux chapitres spécifiques la mention suivante :

«La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelle et/ou techniques.»

Plus généralement, pour les chapitres spécifiques des zones précitées, nous vous demandons d'indiquer :

- Que les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 Volts) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.



- Que les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis et que RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.

Nous souhaitons insister sur l'importance d'être consultés pour toute demande d'autorisation d'urbanisme, afin que nous nous assurions de la compatibilité des projets de construction avec la présence de nos ouvrages, au regard des prescriptions fixées par l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

Comme évoqué, les demandes sont à adresser au Groupe Maintenance Réseaux précédemment mentionné.

A ce titre, un livret vous est également transmis résumant l'importance de nous consulter pour tout projet de construction à proximité des ouvrages électriques HTB.

Nous rappelons en outre que toute personne qui envisage de réaliser une construction au voisinage de nos ouvrages doit, après consultation du guichet unique (www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr), se conformer aux procédures de déclaration de projet de travaux (DT) et de déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) fixées par les articles R.554-1 et suivants du Code de l'Environnement.

Pour la bonne règle, nous adressons copie de la présente au service urbanisme de la DDT de la Haute-Garonne afin que notre avis soit adossé à la synthèse des avis de l'État.

Restant à votre disposition pour vous fournir tout renseignement complémentaire que vous pourriez désirer, nous vous prions d'agréer, Madame le Maire, l'assurance de notre considération distinguée.

Chef de Service
Concertation Environnement Tiers
Centre DDT I Toulouse

Jacques TASSY

PJ : Note d'information relative à la servitude I4, livret « Consulter RTE »

Copie : Service de la DDT 31

**NOTE D'INFORMATION RELATIVE AUX
LIGNES ET CANALISATIONS ELECTRIQUES**

Ouvrages du réseau d'alimentation générale

SERVITUDES I4

Ancrage, appui, passage, élagage et abattages d'arbres

REFERENCES :

Articles L.321-1 et suivants et L.323-3 et suivants du Code de l'énergie ;

Décret n° 67-886 du 6 Octobre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de la loi du 16 octobre 1919 relative à l'utilisation de l'énergie hydraulique ;

Décret n° 70-492 du 11 Juin 1970 modifié portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article 35 modifié de la loi n° 46-628 du 8 Avril 1946 concernant la procédure de déclaration d'utilité publique des travaux d'électricité et de gaz qui ne nécessitent que l'établissement des servitudes ainsi que les conditions d'établissement des dites servitudes.

EFFETS DE LA SERVITUDE

Ce sont les effets prévus par les articles L.323-3 et suivants du Code de l'énergie. Le décret n° 67-886 du 6 Octobre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi du 15 juin 1906 sur les distributions d'énergie et de la loi du 16 octobre 1919 relative à l'utilisation de l'énergie hydraulique établit une équivalence entre l'arrêté préfectoral de mise en servitudes légales et les servitudes instituées par conventions.

A - PREROGATIVES DE LA PUISSANCE PUBLIQUE

Droit pour le bénéficiaire d'établir à demeure des supports et ancrages pour conducteurs aériens d'électricité, soit à l'extérieur des murs ou façades donnant sur la voie publique, soit sur les toits et terrasses des bâtiments, à condition qu'on y puisse accéder par l'extérieur, dans les conditions de sécurité prescrites par les règlements administratifs (servitude d'ancrage).

Droit pour le bénéficiaire, de faire passer les conducteurs d'électricité au-dessus des propriétés, sous les mêmes conditions que ci-dessus, peu importe que les propriétés soient, ou non, closes ou bâties (servitude de surplomb).

Droit pour le bénéficiaire, d'établir à demeure des canalisations souterraines ou des supports pour les conducteurs aériens, sur des terrains privés non bâtis, qui ne sont pas fermés de murs ou autres clôtures équivalentes (servitude d'implantation).

Droit pour le bénéficiaire, de couper les arbres et les branches qui se trouvent à proximité des conducteurs aériens d'électricité, gênent leur pose ou pourraient par leur mouvement ou leur chute occasionner des courts-circuits ou des avaries aux ouvrages (article L.323-4 du Code de l'énergie).

B - LIMITATIONS D'UTILISER LE SOL

1°/ Obligations passives

Obligation pour les propriétaires de réserver le libre passage et l'accès aux agents et aux préposés du bénéficiaire pour la pose, l'entretien, la réparation et la surveillance des installations. Ce droit de passage ne doit être exercé qu'à des heures normales et après avoir prévenu les intéressés, sauf en cas d'urgence.

2°/ Droits des propriétaires

Les propriétaires, dont les immeubles sont grevés de servitudes d'appui sur les toits ou terrasses, conservent le droit de démolir, réparer ou surélever. Les propriétaires, dont les terrains sont grevés de servitudes d'implantation ou de surplomb, conservent également le droit de se clore ou de bâtir. Dans tous les cas, les propriétaires doivent toutefois un mois avant d'entreprendre ces travaux, prévenir par lettre recommandée l'exploitant de l'ouvrage.

REMARQUE IMPORTANTE

Il convient de consulter l'exploitant du réseau avant toute délivrance de permis de construire à moins de 100 mètres des réseaux HTB > 50 000 Volts, afin de vérifier la compatibilité des projets de construction avec ses ouvrages, en référence aux règles de l'arrêté interministériel fixant les conditions techniques auxquelles doivent satisfaire les distributions d'énergie électrique.

EFFETS DE LA SERVITUDE CONCERNANT LES TRAVAUX

Mesures à prendre avant l'élaboration de projets et lors de la réalisation de travaux (excepté les travaux agricoles de surfaces) à proximité des ouvrages de transport électrique HTB (lignes à haute tension).

En application du décret n°2011-1241 du 5 octobre 2011 relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, codifié aux articles R.554-20 et suivants du Code de l'environnement, le maître d'ouvrage des travaux est soumis à plusieurs obligations et doit notamment consulter le guichet unique sur l'existence éventuelle d'ouvrages dans la zone de travaux prévue.

Lorsque l'emprise des travaux entre dans la zone d'implantation de l'ouvrage, le maître d'ouvrage doit réaliser une déclaration de projet de travaux (DT).

L'exécutant des travaux doit également adresser une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) reprenant les mêmes informations que la DT (localisation, périmètre de l'emprise des travaux, nature des travaux et techniques opératoires prévues).

L'exploitant des ouvrages électriques répond alors dans un délai de 9 jours pour les DT dématérialisées et 15 jours pour les DT non dématérialisées et toute DICT. Des classes de précisions sont données par les exploitants et des investigations complémentaires peuvent être réalisées.

SERVICES RESPONSABLES

NATIONAL : Ministère en charge de l'énergie

REGIONAUX OU DEPARTEMENTAUX :

Pour les tensions supérieures à 50 000 Volts :

- DREAL,
- RTE.

Pour les tensions inférieures à 50 000 Volts, hors réseau d'alimentation générale

- DREAL,
- Distributeurs ERDF et /ou Régies.



Rte

Le réseau
de transport
d'électricité



**Prévenir
pour mieux
construire**

INFORMEZ RTE

**des projets de construction à proximité
des lignes électriques
à haute et très haute tension**

PRÉVENEZ RTE

pour mieux instruire

Il est important que vous informiez RTE, Réseau de transport d'électricité, lors de toute demande d'autorisation d'urbanisme, et ce afin de vous assurer de la compatibilité de vos projets de construction avec la présence des ouvrages électriques existants.

C'est en effet au cas par cas que les distances de sécurité à respecter sont déterminées, selon diverses prescriptions réglementaires* et en fonction des caractéristiques des constructions.

Le saviez-vous ?

UNE COMMUNE SUR DEUX EST CONCERNÉE PAR UNE SERVITUDE I4**

ALORS, SI C'EST LE CAS DE VOTRE COMMUNE, CONTACTEZ-NOUS !

QUELS PROJETS DE CONSTRUCTION SONT CONCERNÉS ?

- Tous les projets situés **à moins de 100 mètres** d'un ouvrage électrique aérien ou souterrain de RTE.

QUELS SONT LES DOSSIERS CONCERNÉS ?

- **Les instructions** (permis de construire, certificat d'urbanisme...).
- **Les « porter à connaissance » et les « projets d'arrêt »** (Plan Local d'Urbanisme...).

Quels que soient les travaux effectués, **la présence à proximité d'une ligne électrique haute et très haute tension est une contrainte à prendre en compte** (réfection toiture, pose d'antenne, peinture, ravalement de façade, élagage...).

OÙ TROUVER L'IMPLANTATION DES OUVRAGES ÉLECTRIQUES RTE ?

- Sur le plan des servitudes I4 du plan d'urbanisme de la commune (PLU, cartes communales).

+ de 105 000 km

Dans le cadre de sa mission de service public, RTE, Réseau de transport d'électricité, exploite, maintient et développe le réseau électrique aérien et souterrain à haute et très haute tension.

de lignes en France pour assurer la solidarité entre les régions afin que chacun ait un accès économique, sûr et propre à l'énergie électrique.

* Arrêté interministériel du 17 mai 2001 et Code du travail.

** Servitude I4 : servitude au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine.

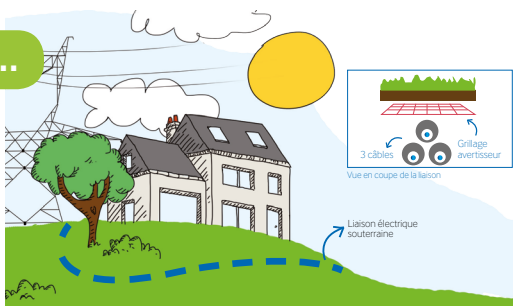
CONTACTEZ RTE

pour mieux construire

SI VOUS CONTACTEZ RTE...

LES GARANTIES

- ▲ **Projet compatible :**
 - ▶ début des travaux.
- ▲ **Projet à adapter au stade du permis de construire :**
 - ▶ début des travaux retardé, mais chantier serein et au final compatible.



SI VOUS NE CONTACTEZ PAS RTE...

LES RISQUES

- ▲ **L'arrêt du chantier :** modification nécessaire du projet même après la délivrance du permis de construire.
- ▲ **L'accident pendant et après le chantier :** construire trop près d'une ligne, c'est risquer l'électrocution par amorçage à proximité d'une ligne aérienne ou l'accrochage de la ligne souterraine avec un engin de chantier.
- ▲ **La modification ou destruction d'une partie du bâtiment après construction.**





Le réseau de transport d'électricité

EN RÉSUMÉ

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....



UNE SERVITUDE I4 EST-ELLE PRÉSENTE SUR LA ZONE DU CHANTIER ÉTUDIÉ ?

SI OUI ALORS...



CONTACTEZ RTE !

POUR NOUS CONTACTER

Pour les dossiers PAC ou arrêt de projet des documents d'urbanisme :
RTE - Centre de Développement Ingénierie Toulouse - 82 chemin des courses BP 13731 - 31037 Toulouse Cedex 1 - **Bal : rte-cdi-tou-urbanisme@rte-france.com**

Pour les dossiers d'instructions "Application du Droit des Sols" :
RTE - Groupe Maintenance Réseaux Pyrénées - 87, rue Jean Gayral - 31200 Toulouse
Bal : rte-cm-tou-gnr-pyr-prt@rte-france.com

© Février 2018 - Conception et réalisation : DIALECTICA - Crédits photos : Médiathèque RTE. Tous droits réservés.
RTE - Réseau de Transport d'Électricité, société anonyme à Directoire et Conseil de surveillance au capital de 2 132 285 690 € - RCS Nanterre 444 619 258.



Syndicat Mixte des Transports en Commun
de l'Agglomération Toulousaine

Le Président

Madame Ghislaine CABESSUT
Maire de Bouloc
Hôtel de Ville
55 rue Jean-Jaurès
BP 2
31620 BOULOC

MAIRIE DE BOULOC	
COURRIER "ARRIVÉE"	
- 5 FEV. 2018	
Pour Instruction	Uiba
Copie pour info.	

Toulouse, le 31 JAN. 2018

Nos réf : DGS/DPEM/CD/CHU/2018/12425
Affaire suivie par : Christophe DOUCET

Objet : Notification arrêt PADD

Madame le Maire,

Par courrier du 19 janvier 2018, vous avez adressé à Tisséo Collectivités le projet d'aménagement et de développement durable lié à la révision de votre plan local d'urbanisme que vous avez engagé.

Vous sollicitez dans ce cadre un avis sous deux mois, délai au-delà duquel l'absence de réponse est considérée comme avis favorable.

Votre commune étant située hors ressort territorial du SMTC et hors champs d'application des dispositions du plan de déplacements urbains de la grande agglomération toulousaine, Tisséo Collectivités, en sa qualité d'autorité organisatrice de la mobilité, ne formule pas de remarque particulière.

Je vous prie de croire, Madame le Maire, à l'assurance de ma considération distinguée.

Jean-Michel LATTES
Président de Tisséo Collectivités
Vice-Président de Toulouse Métropole
1^{er} Adjoint au Maire de Toulouse