



Date de convocation :
24 février 2020

Nombre de conseillers
en exercice : 14

Délibération du Conseil
Municipal
(D.C.M.) N° 2.4

Urbanisme -
Approbation de la révision du
Plan Local d'Urbanisme de la
Commune BOUSSENS

L'an **deux vingt** et le **02 mars**, à **19 heures**, le Conseil Municipal de la Commune de BOUSSENS, dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire à la Mairie, sous la présidence de Monsieur **Christian SANS**, le Maire.

Présents : MM. SANS, RAMEAU, Mmes GÉRARD, SAINT-SUPÉRY, MM. RIVIÈRE, AMOUROUX, LIVOTI, Mmes DALLA-ZANNA, TOUZANNE, M. PIZZATO, Mme AIMONE-CAT, Mr ROUCH et Mme CAHUZAC.

Absente : Mme TONELLO.

Madame Déborah CAHUZAC est élue secrétaire de séance.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-33, L.153-21 et L. 153-22 ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 9 janvier 2017 ayant prescrit la révision du Plan Local d'urbanisme (PLU) ;
Vu le débat en Conseil Municipal en date du 12 mars 2018 sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
Vu la délibération du Conseil Municipal en date du 3 juin 2019 ayant arrêté le projet de PLU ;
Vu la consultation pour avis, pendant trois mois, des Personnes Publiques Associées (PPA) et autres personnes consultées, sur le projet de PLU arrêté, envoyée le 18 juin 2019 (articles L.153-16 et L.153-17 du Code de l'Urbanisme), ayant abouti à :

- Un avis favorable sans observation particulière de la part :
 - ✓ Du PETR du SCOT du Sud Toulousain, par décision du 8 juillet 2019,
 - ✓ De la communauté de communes Cœur de Garonne, en date du 18 juillet 2019,
 - ✓ Du syndicat des eaux Barousse-Comminges-Save, en date du 25 juillet 2019,

- Un avis favorable du Conseil Départemental, en date du 3 septembre 2019, contenant une observation simple, proposant le report du nom des routes départementales sur le document graphique pour une meilleure lisibilité de celui-ci ;

- Des avis simples avec remarques concernant les annexes et servitudes de la part de :
 - ✓ Réseau de transport d'électricité (RTE), le 16 juillet 2019, demandant une actualisation de prise en compte de la servitude d'utilité publique I4 et des adaptations réglementaires en vue de la gestion des infrastructures électriques ;
 - ✓ Le gestionnaire de réseau de transports de gaz naturel (Teréga), le 27 juin 2019, demandant de légères actualisations de prise en compte de la servitude d'utilité publique gaz I3,

- Un avis défavorable de la chambre d'agriculture, en date du 4 septembre 2019, portant toutefois sur des motifs exogènes au projet de révision du PLU, s'agissant d'une réaction à une possible baisse de ressources financières des chambres d'agriculture décidée au plan national,
- La commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), par décision en date du 12 septembre 2019 émet un avis favorable avec réserves sur les dispositions qui concerne les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation en zones A et N, demandant que les possibles extensions soient limitées en emprise au sol (maximum 200 m² en cumulant bâtiment existant et extension) et que les annexes soient limitées à 50 m² de surface de plancher,
- Un avis favorable des services de l'Etat en date du 9 septembre 2019, assorti de plusieurs réserves et de diverses recommandations et observations. Les réserves portent en particulier sur :
 - La fermeture à l'urbanisation dans un premier temps de la zone de Pentens (AU0) dans l'attente d'une programmation de l'aménagement du carrefour sur la RD817,
 - Le classement en zone AU spécifique du secteur des Caussades afin de n'autoriser que les constructions et installations liées à des établissements de santé et action sociale,
 - Des compléments à apporter à l'OAP du même secteur des Caussades afin de mieux prendre en compte le corridor écologique du ruisseau des Arrioux,
 - Reclassement la zone AU0 de la Lanne en zone agricole ou naturelle,
 - Identifier spécifiquement les zones naturelles sur lesquelles établir des interdictions strictes en vue de mieux prendre en compte la présence d'espèces protégées et/ou de corridors écologiques verts et bleus.
- Une absence d'avis dans les délais impartis de la part de l'autorité environnementale (mission régionale d'autorité environnementale d'Occitanie – décision 2019AO126),

Vu l'arrêté du Maire en date du 30 septembre 2019 soumettant à enquête publique le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal ;

Vu le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, remis en date du 29 janvier 2020, donnant un avis favorable au projet de PLU, assorti de prescriptions et recommandations :

- Secteur AU de Pentens : raccorder les constructions à l'assainissement collectif et favoriser un parti d'aménagement qualitatif (intégration paysagère, gestion des limites avec l'espace public, préservation du végétal existant, gestion durable de l'énergie, aménagement de l'accès sur la RD817, intégration de liaisons douces),
- Secteur AU des Caussades : favoriser les aménagements routiers évitant le franchissement du ruisseau des Arrioux, non imperméabilisation des espaces de stationnement, règlementer les constructions en zone d'aléas inondabilité, reconstitution d'un paysage bocager en bordures du secteur,
- Secteur AU de Lanne : conserver les boisements et espaces naturels présents,
- Faciliter le raccordement au réseau « très haut débit » en accompagnement de la mise en œuvre du schéma départemental d'aménagement numérique (SDAN),

- Répondre favorablement à la demande exprimée de reclassement de l'unité foncière n° 1283 en zone urbaine.

/

Monsieur le Maire rappelle les raisons qui ont conduit la Commune à engager la révision du Plan Local d'Urbanisme et les modalités selon lesquelles la concertation avec la population a été mise en œuvre.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire, la Commune décide d'apporter des corrections au dossier de PLU en vue de son approbation, suite aux remarques et observations des PPA-PPC et aux observations du commissaire enquêteur, selon les modalités présentées et détaillées dans la **note annexée** à la présente délibération. Ces différents changements concordent avec le positionnement exprimé par la Commune dans la note de réponse aux observations des PPA, jointe au dossier soumis à enquête publique, ainsi qu'au positionnement exprimé, à l'issue de l'enquête publique, en réponse aux questions posées par le commissaire enquêteur.

Il est à noter que bon nombre de prescriptions ou recommandations émises par le commissaire enquêteur confortent les choix opérés dans le projet de PLU qui a été arrêté et ne nécessitent donc pas d'évolution de celui-ci :

- Secteur AU de Pentens : il est d'ores-et-déjà exigé un raccordement à l'assainissement collectif de toutes les nouvelles constructions, l'intégration paysagère du nouveau quartier ainsi que des dispositions de traitement des limites avec les espaces publics ou terrains voisins, de création de liaisons douces en maillage avec les périphéries ou de préservation du végétal et plus globalement de composition urbaine sont intégrées à l'OAP correspondante.
- Secteur AU des Caussades : L'OAP définit d'ores-et-déjà des principes d'aménagement visant à ne pas créer de franchissement routier du ruisseau des Affioux (liaison douce uniquement), perméabilité du revêtement du parking, constitution d'un écrin paysager et gestion des vis-à-vis, report de l'aléa inondation autour du ruisseau des Affioux.
- Pour toute nouvelle construction et dans toutes les zones urbaines ou à urbaniser, il est prévu que celles-ci puissent être raccordées aux réseaux électroniques haut ou très haut débit.

Concernant les évolutions de fond les plus significatives, il convient de préciser que les changements suivants ont été opérés afin de donner suite aux réserves, remarques ou observations du commissaire enquêteur et des PPA :

- Des précisions sont apportées concernant les accès aux nouvelles constructions de la zone AU de Pentens qui se fera depuis l'avenue des Boïdures et non pas directement depuis la RD817. L'aménagement d'un carrefour sécurisé au croisement de l'avenue des Boïdures avec cette route départementale à grande circulation est envisagée de manière distincte et fait l'objet d'un emplacement réservé. Le raccordement à l'avenue des Boïdures étant possible de manière sécurisée et immédiate, il n'y a pas lieu de reclasser le secteur AU de Pentens en zone différée à l'urbanisation car la desserte en voirie et réseaux y est assurée directement depuis cette avenue,
- Pour donner suite à l'observation formulée par les services de l'Etat, il est proposé de réévaluer les objectifs de densité urbaine à atteindre dans ce nouveau quartier de Pentens, en visant plutôt le haut de la fourchette proposée avec environ 20 logements par hectare et d'intégrer un phasage à l'urbanisation,
- Un travail de mise à jour pour tenir compte des constructions récentes et pour bien expliquer les modalités de calcul du potentiel de densification des zones déjà urbanisées a été effectué de manière à mieux justifier des objectifs du PLU et

notamment des besoins en zone à urbaniser et de la nécessité de conserver la zone AU de la Lanne pour répondre aux besoins à échéance du PLU,

- En réponse à la réserve exprimée par les services de l'État, la zone AU des Caussades bénéficie de la création d'une zone AU spécifique visant à assurer que la destination de la zone sera bien de réaliser des constructions à vocation d'intérêt collectif destinées à des activités de santé et d'action sociale,
- Pour faire suite aux remarques et réserves des services de l'État sur une prise en compte optimale des espaces naturels et richesses environnementales, les ajustements suivants sont effectués :
 - accroissement de l'EBC en zone AUxo pour revenir au contour existant à l'ancien PLU,
 - création d'une zone naturelle spécifique, zone Nsp, pour protéger plus efficacement les secteurs sur lesquels une espèce végétale protégée (type d'Iris) a été repérée,
 - accroissement du recul des constructions vis-à-vis des cours d'eau pour le porter à 10 mètres,
- Sur demande des services de l'État, le secteur NL1, déjà urbanisé, est reclassé en zone Uel afin de confirmer le caractère urbanisé tout en maintenant une destination identique à la situation actuelle,
- Ajouts de l'ensemble des compléments attendus par les services de l'État en matière de servitudes d'utilité publique et de prise en compte du risque inondable,
- Modification des règles spécifiques aux extensions et annexes aux bâtiments d'habitation en zone agricole et naturelle dans le sens des remarques formulées par la CDPENAF et par les services de l'État.
- Afin de lever la prescription du commissaire enquêteur et considérant qu'il s'agit d'une erreur matérielle, la parcelle n°1283 est reclassée en zone urbaine et exclue du contour des espaces boisés classés (EBC) car le terrain est en réalité occupé par des arbres fruitiers,
- L'ensemble des observations formulées par les gestionnaires de réseaux (Teréga et RTE) ont été intégrées,

Concernant la prescription du commissaire enquêteur sur le secteur AUo de La Lanne, celle-ci ne peut encore être intégrée dans la mesure où ce secteur est prévu de manière différée à l'urbanisation et ne fait pas l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) pour l'heure. Cette remarque sera suivie favorablement dans le cadre d'une procédure de modification du PLU visant à ouvrir ce secteur en l'accompagnant de l'élaboration d'une OAP.

/

Considérant que le PLU, tel qu'il est présenté au Conseil Municipal, est prêt à être approuvé, conformément aux articles susvisés du Code de l'Urbanisme.

Après avoir entendu l'exposé de Monsieur le Maire et après en avoir délibéré, le Conseil Municipal décide :

- **d'approuver le Plan Local d'Urbanisme, tel qu'il est annexé à cette délibération.**

Conformément aux articles R.153-20 et R.153-21, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois. Mention de cet affichage sera, en outre, insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

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

Le PLU deviendra exécutoire :

- après l'accomplissement de la dernière des mesures de publicité visées ci-dessus ;
- après transmission à Monsieur le Préfet de la Haute-Garonne.

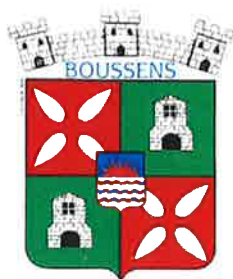
Ainsi fait et délibéré, les jour, mois et an que dessus.

Au registre sont les signatures.
Affiché le **09 mars 2020**

Pour extrait conforme,
En Mairie, le **03 mars 2020**

Le Maire,
Christian SANS





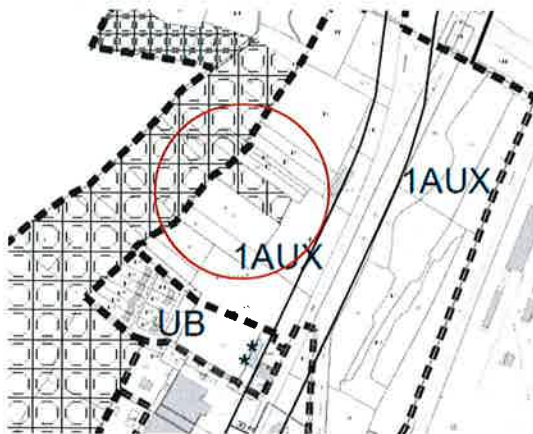
Révision du PLU de la commune de Boussens : Résumé des corrections apportées au dossier arrêté, en vue de son approbation

Modification du règlement graphique :

- Les Espaces Boisés Classés (EBC) ont été supprimés sur le tracé des lignes électriques pour faciliter l'entretien et l'intervention sur le réseau.

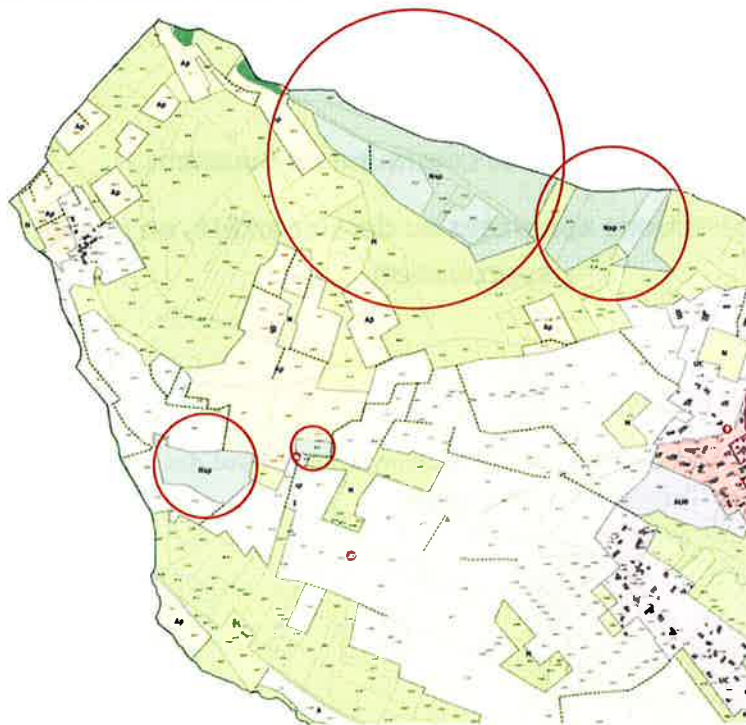


- Les EBC ont été ajustés à la réalité de terrain sur la zone AUx0



- Le cadastre a été mis à jour (pour tenir compte des divisions de parcelles et réalisations de bâtiments, entre 2017 et 2019).

- La zone AU de Caussade a été renommée AUe pour bien la différencier de la zone de Pentens, dédiée principalement à l'habitat, pour faciliter la lecture du document et pour affirmer clairement la vocation médico-sociale et d'équipement de ce secteur.
- Des zones Nsp ont été ajoutées sur les secteurs où des espèces protégées ont été identifiées. Ces secteurs étaient classés en zone N.



- Le secteur NL1 est renommé UEI.
- Les secteurs inondables identifiés dans la Cartographie Informatrice des Zones Inondables (CIZI) ont été ajoutés pour information sur le zonage, avec un distinguo du niveau d'alés.
- Le nom des routes départementales a été ajouté.
- Modification du zonage et de l'EBC sur la parcelle 1283, suite à une demande formulée durant l'enquête publique.

Modification du règlement écrit :

- Correction du règlement pour conserver la cohérence avec le zonage : modification des zones NL1 en UEI, AU en AUe et insertion de la zone Nsp.
- Ajout d'une disposition qui prend en compte la servitude EL3 dans l'article N 2.2.3 du règlement.

Dans les zones couvertes par la servitude EL3 : l'édification de clôtures doit prendre en compte les dispositions suivantes :

• Servitude de marchepied :

Les propriétés riveraines d'un cours d'eau ou d'un lac domanial sont grevées sur chaque rive d'une servitude de 3,25 mètres, dite servitude de marchepied. Cette servitude interdit, dans cette bande de 3,25 mètres, aux propriétaires riverains de planter des arbres ou de se clore par des haies ou autrement.

• Servitude de halage :

Servitude concernant les cours d'eau domaniaux où il existe un chemin de halage ou d'exploitation présentant un intérêt pour le service de la navigation. La servitude greève les propriétés dans un espace de 7,80 mètres de largeur le long des bords des-dits cours d'eau domaniaux, ainsi que sur les îles où il en est besoin.

Les propriétaires riverains ne peuvent planter des arbres ni se clore par des haies ou autrement qu'à une distance de 9,75 mètres sur les bords où il existe un chemin de halage ou d'exploitation.]

- Dans la zone A : les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, peuvent désormais être autorisées dans les zones agricoles ou forestières, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale et forestière du terrain sur lequel elles sont implantées.
- Dans les zones où un cours d'eau est représenté sur le zonage mais non identifié dans la CIZI, le règlement écrit intègre la prescription suivante (article 2.1.4) : « les constructions ou installations autorisées sur un terrain limitrophe d'un cours d'eau seront implantées à au moins 10 m de la berge du cours d'eau. Le plancher bas sera édifié à au moins 0,50 m au-dessus de la cote de la crête de berge du ruisseau »
- Le règlement a été complété de manière à prendre en compte les dispositions suivantes dans les secteurs soumis au PSS ou identifiés à la CIZI :
 - Interdictions :
 - réalisation de remblais, autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre des aménagements et constructions autorisés
 - stockage de toute matière dangereuse, polluante ou sensible à l'eau, sauf si le site est situé au-dessus des plus hautes eaux connues (PNEC)
 - création de nouveaux campings, aires d'accueil des gens du voyage et aires de grand passage
 - implantations nouvelles sauf constructions nécessaires au bon fonctionnement des secours (pompiers, gendarmerie, PC de coordination de crise...)
 - sous-sols (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée uniquement pour les locaux techniques indispensables au fonctionnement de la construction autorisée, sous réserve de ne pas exposer de matériels ou installations sensibles à l'eau)
 - Conditions d'implantation des constructions :
 - constructions autorisées : dans le sens principal d'écoulement des eaux en cas de crue, une exception pourra être définie pour les bâtiments de surface limitée (inférieure à 200m²) qui ont une forme presque carrée (par exemple dont la longueur est inférieure à 1,5 fois la largeur)
 - les nouvelles clôtures devront permettre la transparence hydraulique

- les piscines devront présenter des margelles situées au niveau du terrain naturel. La position de l'ouvrage devra être indiquée par un marquage visible au-dessus des PHEC délimitant l'emprise au sol de la piscine
 - Occupations et utilisations du sol sous condition
 - en aléa fort, situer le premier plancher au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (sauf impossibilité fonctionnelle dûment justifiée et présence d'un niveau refuge). En l'absence de PHEC, le premier plancher sera situé à +2,5 m au-dessus du terrain naturel
 - en aléa moyen à faible, situer le premier plancher au-dessus de la cote de référence (sauf impossibilité technique dûment justifiée et présence d'un niveau refuge adapté). Si la cote PHEC n'est pas connue, il conviendra de situer le premier plancher +1m ou +0,5m au-dessus du terrain naturel respectivement en aléa moyen et en aléa faible.
Pour les locaux dont le premier plancher ne peut être situé au-dessus des PHEC (impossibilité fonctionnelle, locaux techniques, garages...), les équipements sensibles doivent être surélevés au-dessus de la cote de référence ou protégés par des dispositifs étanches.
- Les dispositions des zones Nzh ont été modifiées afin de ne pas permettre les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- Les dispositions générales ont été modifiées pour prendre en compte les besoins d'intervention sur les lignes de transport d'électricité :
 - 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.
 - Les ouvrages de Transport d'Électricité « HTB » sont admis. RTE a la possibilité de les modifier ou de les surélever pour des exigences fonctionnelles ou/et techniques.
 - Au sein des boisements identifiés au titre de l'article L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme ainsi que dans les continuités écologiques, RTE est dispensé de déclaration préalable ou de permis de démolir dans le cadre de ces activités de gestion de la végétation sous les lignes électriques aériennes.
- Les densités demandées dans l'OAP de Pentens sont rappelées dans le règlement de la zone. Un phasage est proposé.
- Ajout d'une condition à l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU0 de La Lanne : condition de desserte par les réseaux et pour information, nécessité d'une évolution du PLU pour l'ouverture.
- Dans les zones A et N, les extensions des habitations existantes sont limitées à 30% de la surface plancher existante à la date d'approbation du PLU, à la condition que la surface de plancher totale ainsi que l'emprise au sol de l'habitation n'excède pas 200 m².
- Dans les zones A et N, les annexes des constructions existantes à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient implantées en tous points de la construction à l'intérieur d'un cercle de 30 m de rayon mesuré depuis tout point de l'habitation et que la surface de plancher ainsi que l'emprise au sol totales des annexes existantes et celles à créer ne dépassent pas 50 m². La hauteur des annexes ne pourra dépasser 4m au faîtage
- Dans les zones A et N : « à condition qu'elle ne porte pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers » est remplacé par « ...dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages »

Modification des OAP :

- La densité de logements indiquée dans l'OAP de Pentens (15 à 20 logements par hectare) a été ajustée à la demande des services de l'Etat pour atteindre 20 logements minimum par hectare, soit 50 logements environ.
- Ajout d'un phasage dans l'OAP de Pentens.
- Le nom des routes départementales a été ajouté aux schémas de principe des OAP.
- Le tracé de l'entrée de la zone a été légèrement modifié pour ne pas donner l'impression d'une connexion directe au carrefour en emplacement réservé.

Modification des annexes :

- Le plan et la liste des servitudes ont été mis à jour.

Modifications du rapport de présentation :

- Intégration des modifications des autres documents dans la justification des choix.
- La méthode de calcul du potentiel de densification est détaillée.
- Le potentiel de densification est mis à jour.
- L'évaluation environnementale et l'état initial de l'environnement ont été complétés afin d'intégrer des éléments d'analyse sur les espèces protégées (iris à feuilles de graminées).
- La justification des zones Ap a été corrigée.