

**DEPARTEMENT DE LA HAUTE-GARONNE  
COMMUNE DE BOULOC**



**P.L.U.**

## **Modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme**

Modification simplifiée du  
P.L.U. :  
Approuvée le

Exécutoire le

Visa

Date :

Signature :

### 1. Notice de présentation

Commune de Bouloc  
55 Rue Jean Jaurès  
31620 BOULOC

Tel : 05.62.79.94.94



## **SOMMAIRE DE LA NOTICE DE PRESENTATION**

<b>OBJET DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLU</b>	<b>2</b>
<b>CALENDRIER</b>	<b>3</b>
<b>EXPOSE DES MOTIFS ET DU CHANGEMENT APORTE AU PLAN LOCAL D'URBANISME</b>	<b>4</b>
<b>INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DU CHANGEMENT APPORTÉ</b>	<b>8</b>

## OBJET DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°4 DU PLU

La commune de Bouloc est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 8 Novembre 2018. La commune a procédé à une modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 16 Septembre 2019 et deux modifications n°2 et n°3 du PLU approuvées le 16 Novembre 2023.

Par arrêté municipal n°24/117 en date du 20 Septembre 2024, la commune a décidé de lancer une procédure de modification simplifiée n°4 de son PLU.

La présente notice expose les motifs et le changement apporté au Plan Local d'Urbanisme par la modification simplifiée n°4 du PLU qui porte sur le point suivant :

- Rectification de l'article 2.1 du règlement écrit de la zone 1Aux en supprimant la phrase : « Chaque opération de construction ou d'aménagement doit porter sur une surface minimale de 1 hectare. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et les opérations ayant une superficie inférieure au minimum exigé, pourront être urbanisés à condition de couvrir la totalité de ce reliquat. »

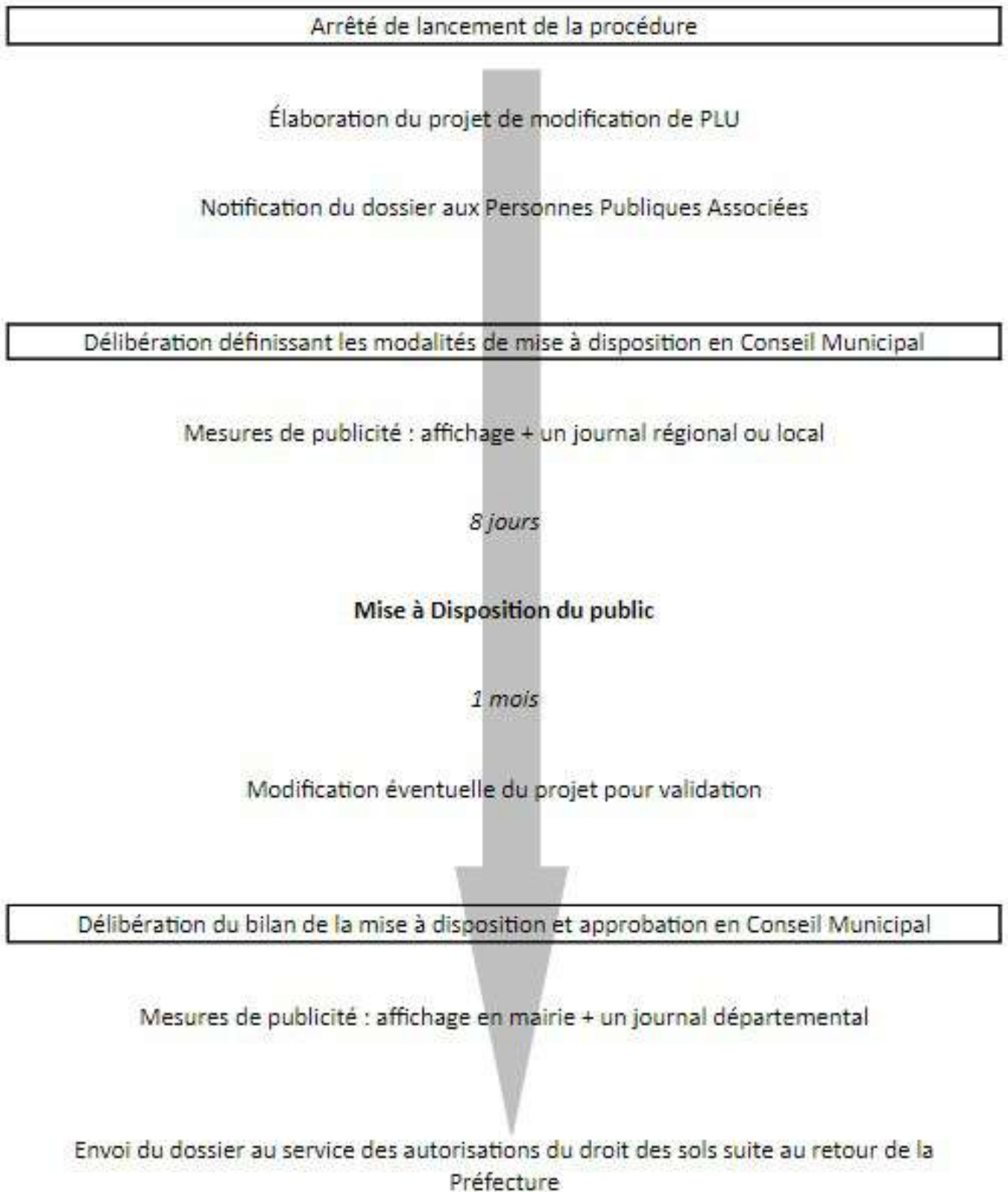
*L'article L.153-36 du code de l'urbanisme précise que le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.*

*L'article L.153-41 du code de l'urbanisme précise que le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ; soit de diminuer ces possibilités de construire ; soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

*L'article L.153-45 du code de l'urbanisme précise que dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L.153- 41, la modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée et qu'il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.*

La procédure engagée a pour objet de modifier le règlement sans que ces changements n'entraînent une majoration ou une diminution des possibilités de construire. La procédure de modification simplifiée a donc été retenue.

## CALENDRIER



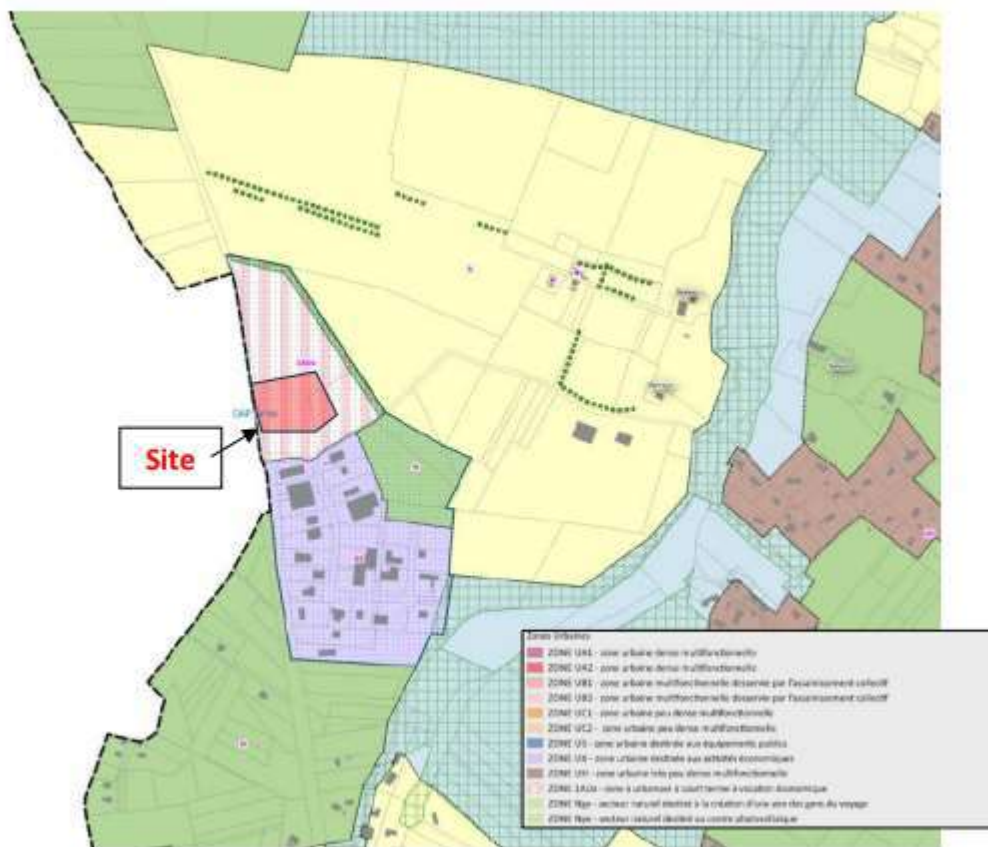
# EXPOSE DES MOTIFS ET DU CHANGEMENT APORTE AU PLAN LOCAL D'URBANISME

La présente modification simplifiée du PLU consiste à reprendre l'article 2.1 du règlement écrit de la zone 1Aux en supprimant les conditions de surface minimale de 1 ha pour toute opération de construction ou d'aménagement, et d'aménagement du reliquat dans leur totalité.

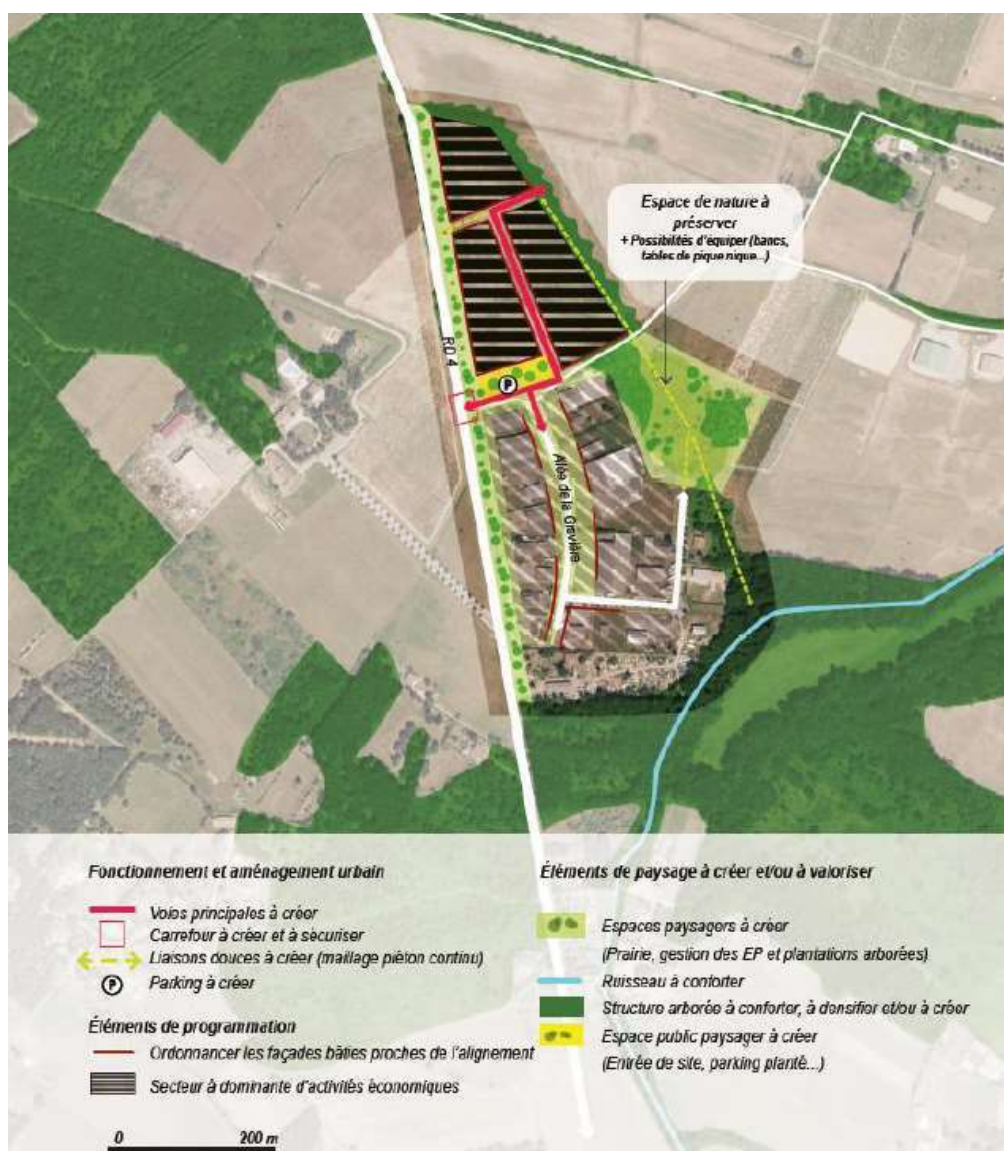
La commune de Bouloc étant définie au SCOT du Nord Toulousain comme pôle complémentaire à conforter, elle est destinée à accueillir de nouvelles activités pour renforcer les fonctions économiques du territoire,

La zone artisanale 1Aux Lafitte concernée par la modification simplifiée, d'une surface de 5ha, constitue un enjeu majeur pour la commune et la Communauté des Communes du Frontonnais compétente en matière de développement économique, afin d'augmenter la capacité d'accueil à destination des entreprises,

Extrait du zonage PLU de la Zone d'Activités Lafitte à BOULOC



## Extrait OAP de la Zone d'Activités Lafitte à BOULOC



Cette zone fait l'objet d'un projet d'aménagement à proximité immédiate de la RD4 route de Fronton, dont l'accès se fera depuis le rond-point créé à cet effet,

Le terrain objet de ce projet d'aménagement (zone 1Aux Lafitte) est ouvert à l'urbanisation depuis le 19 Janvier 2009, date d'approbation de la 3<sup>ème</sup> modification du PLU approuvé le 17 Mai 2005,

Eu égard des enjeux économiques, de la demande en constante progression en matière de foncier économique et notamment pour une demande d'équipement faisant partie du service public extérieur des pompes funèbres, la commune a mis en œuvre une procédure de délégation de service public visant à déléguer la construction d'un crématorium, son exploitation, dans cette zone par voie de concession afin de mieux répondre aux besoins des usagers. Cet équipement et ses aménagements représentant un investissement important, dans le cadre de l'intérêt collectif, ne peuvent se concevoir sur la totalité de la zone ouverte à l'urbanisation.





Le règlement de la zone 1Aux du PLU approuvé le 8 Novembre 2018, mentionne dans son article 2.1 concernant les conditions d'urbanisation, que « chaque opération de construction ou d'aménagement doit porter sur une surface minimale de 1 hectare. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et les opérations ayant une superficie inférieure au minimum exigé, pourront être urbanisés à condition de couvrir la totalité de ce reliquat. »,

Vu les motifs énoncés, il apparaît nécessaire de reprendre l'article 2.1 du règlement écrit de la zone 1Aux en supprimant ces conditions de surface minimale de 1 ha pour toute opération de construction ou d'aménagement, et d'aménagement du reliquat dans leur totalité, eu égard aux circonstances économiques et aux enjeux du projet de crématorium dans la zone.

- Rectification de l'article 2.1 du règlement écrit de la zone 1Aux en supprimant la phrase : « Chaque opération de construction ou d'aménagement doit porter sur une surface minimale de 1 hectare. Les reliquats de terrains résultant de telles opérations et les opérations ayant une superficie inférieure au minimum exigé, pourront être urbanisés à condition de couvrir la totalité de ce reliquat. »

## INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DU CHANGEMENT APORTE

Le projet de modification simplifiée ne comporte aucune incidence sur l'environnement car il s'agit d'une rectification du règlement écrit de la zone 1Aux sans incidences directes ou indirectes sur les espaces naturels et agricoles de la commune puisqu'il porte sur une zone à urbaniser.

Le projet de modification simplifiée ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

La commune de Bouloc n'est pas concernée par un site Natura 2000.

Les rectifications du règlement proposées ne remettent absolument pas en cause les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et s'inscrivent en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de Programmation couvrant le secteur concerné.

La commune de Bouloc est traversée par plusieurs voies classées bruyantes par l'arrêté de classement sonore des infrastructures des transports terrestres de la Haute-Garonne. Le point de la modification simplifiée n'entraîne aucune incidence liée à ces nuisances sonores.

La commune de Bouloc est concernée par le Plans de Prévention des risques naturels concernant les mouvements différentiels de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux dit « PPR Sécheresse ». La modification n'entraîne aucune incidence liée à ce risque naturel.