

Département de la Haute-Garonne

Ville de Bouloc

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 2019

La Maire

Ghislaine CABESSUT

	PRESCRIT	APPROUVÉ
ÉLABORATION DU PLU	Le 30/04/2015	Le 08/11/2018
Modification simplifiée n°1 du PLU	Le 28/01/2019	Le



Département de la Haute-Garonne

Ville de Bouloc

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

SOMMAIRE

- PIÈCE A :** NOTICE DE PRÉSENTATION
- PIÈCE B :** PIÈCES MODIFIÉES
- PIÈCE N°1 :** PAGES MODIFIÉES DU RAPPORT DE PRÉSENTATION
- PIÈCE N°3.1 :** PAGES MODIFIÉES DE LA PIÈCE ECRITE DU RÉGLEMENT
- PIÈCE N°3.2 :** PAGES MODIFIÉES DES PIÈCES GRAPHIQUES DU RÉGLEMENT
- PIÈCE N°3.2.1 :** LE ZONAGE - PLAN D'ENSEMBLE 1/6 000°
- PIÈCE N°3.2.3 :** LE ZONAGE - EXTRAIT CENTRE-BOURG 1/2 500°

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

PIÈCE A

NOTICE DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal en date du 2019

La Maire

Ghislaine CABESSUT

	PRESCRIT	APPROUVÉ
ÉLABORATION DU PLU	Le 30/04/2015	Le 08/11/2018
Modification simplifiée n°1 du PLU	Le 28/01/2019	Le



SOMMAIRE DE LA NOTICE DE PRESENTATION

SOMMAIRE DE LA NOTICE DE PRESENTATION	1
OBJET DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLU	2
EXPOSE DES MOTIFS ET DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLAN LOCAL D'URBANISME	4
1. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°1	4
2. MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE EN ZONE UA2, POUR FAVORISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX	6
3. AUTORISER LE MODELE D'INSERTION ET D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS « FACADE SUR RUE » POUR LES VOIES « ENTREE DE BOURG » EN ZONE UA	7
4. SUPPRIMER L'INTERDICTION DE STATIONNEMENT DES CARAVANES ISOLEES EN ZONE UB, UC ET UH.....	8
5. AJUSTER LES DISPOSITIONS DU MODELE D'INSERTION ET D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS « JARDIN A L'AVANT » EN ZONE UA ET UB.	8
INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES CHANGEMENTS APPORTÉS	9

OBJET DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 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. Par délibération du conseil municipal, en date du 28 janvier 2019, la commune a décidé de lancer une procédure de modification simplifiée de son PLU.

La présente notice expose les motifs et les changements apportés au Plan Local d'Urbanisme par la modification simplifiée n°1 du PLU qui porte sur les points suivants :

- Suppression de l'emplacement réservé n°1.
- Majoration du volume constructible en zone UA2, pour favoriser la production de logements sociaux.
- Autoriser le modèle d'insertion et d'implantation des constructions « Façade sur rue » pour les voies « entrée de bourg » en zone UA.
- Supprimer l'interdiction de stationnement des caravanes isolées en zone UB, UC et UH.
- Ajuster les dispositions du modèle d'insertion et d'implantation des constructions « Jardin à l'avant » en zone UA et UB

CHAMPS D'APPLICATION (L.151-28, L.153-36, L.153-43, L.153-45 et L.151-46)

- Majorations des possibilités de construire prévues à l'article L. 151-28 :
 - augmentation jusqu'à 20 % des règles de densité pour l'agrandissement ou la construction d'habitation en zone urbaine ;
 - augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social ;
 - augmentation jusqu'à 30 % des règles de gabarit pour les logements à haute performance énergétique ou à énergie positive ;
 - augmentation jusqu'à 30 % des règles de densité dans le cadre de la réalisation de logements intermédiaires, dans certains secteurs.
- Suppression du dépassement prévu au 3° de l'article L. 151-28 dans des secteurs limités, sous réserve d'une justification spéciale motivée par la protection du patrimoine bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. La modulation des majorations des droits à construire prévue au 3° de l'article L. 151-28 ne peut être modifiée ou supprimée avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de l'adoption de la modification simplifiée du règlement qui l'a instaurée.
- Rectification d'une erreur matérielle
- Modifications autres que :
 - majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
 - diminution des possibilités de construire
 - réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser

LANCEMENT DE LA PROCEDURE (L.153-37, L.153-38)

La procédure de modification est engagée à l'initiative du maire qui établit le projet de modification. Le code de l'urbanisme ne prévoit pas de délibération de prescription sauf le cas d'une délibération motivée du conseil municipal pour l'ouverture à l'urbanisation d'une zone.

ETUDES / REALISATION DU DOSSIER (L.153-37)

Le maire conduit la procédure.

Contenu du dossier : rapport de présentation + dispositions réglementaires graphiques et écrites.

NOTIFICATION DU PROJET DE MODIFICATION (L.153-40, R.104-8, L.142-4)

Soumission du projet pour avis au préfet et aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

MISE A DISPOSITION DU PUBLIC (L.153-47)

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

APPROBATION DU PLU MODIFIE (L.153-48)

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'État dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales.

La procédure engagée a pour objet de modifier le règlement sans que ces changements n'entraînent une diminution des possibilités de construire et une majoration des possibilités à construire dans la limite définie par l'article L.151-28.

La procédure de modification simplifiée a donc été retenue.

EXPOSE DES MOTIFS ET DES CHANGEMENTS APPORTES AU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. SUPPRESSION DE L'EMPLACEMENT RESERVE N°1

Objet de la modification

Le projet centre-bourg constitue un enjeu majeur pour la commune en vu de constituer une centralité mixte, organisant ses commerces, ses services, ses logements et ses équipements autour d'une structure d'espaces publics majeurs apaisés et qualitatifs.

Le nouveau PLU approuvé le 08 novembre 2018 prévoit notamment une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), pour organiser l'aménagement et le renouvellement urbain du centre bourg, traduisant les ambitions inscrites dans le PADD de la commune.

Dans ce cadre, l'Office Public d'Habitat 31 (OPH31) prévoit dans le secteur UA2 du PLU, la réalisation d'un projet mixte regroupant une pharmacie, un centre médical, un relais assistance maternelle, des bureaux et 79 logements sociaux, en compatibilité avec l'OAP et le PADD du PLU en vigueur. Ce projet permet d'initier le renouvellement urbain d'un foncier en friche (ancien Gamm Vert), le renforcement des équipements de centralité, la densification et le développement d'une offre de logements et l'organisation de nouvelles accroches avec les équipements et lieux de vie existants ou à créer, en cohérence avec les objectifs attendus pour le centre-bourg.

Toutefois, il est nécessaire d'ajuster le règlement du PLU pour permettre la réalisation des différents bâtiments prévus en compatibilité avec l'OAP.

La création du parvis étant proposée sous une forme différente, compatible avec l'OAP, la présente modification simplifiée prévoit en conséquence de supprimer l'emplacement réservé n°1 « création d'un parvis sur la RD4 » inscrit au PLU en vigueur.

Suppression de l'emplacement réservé n°1 du PLU

AVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

APRES LA MODIFICATION SIMPLIFIEE



Zoom de la carte du centre bourg avec les emplacements réservés (p.214 du rapport de présentation)

Sont modifiés en conséquence :

- Le rapport de présentation est modifié pour supprimer la mention à la réserve d'emprise n°1 :
 - au chapitre 7.2, suppression de l'emplacement réservé n°1 dans la partie traitant du développement urbain entre le centre-bourg et la zone des Pélissières (p.213 et 214)
 - au chapitre 7.3, le tableau des emplacements réservés est mis à jour (p.265)
- Les pièces graphiques du règlement sont modifiées, à savoir les pièces 3.2.1 (plan de zonage de l'ensemble de la commune), et 3.2.3 (plan de zonage sur le bourg) pour supprimer la réserve d'emprise n°1 inscrite le long de la rue Jean Jaurès et mettre à jour la liste des emplacements réservés.

2. MAJORATION DU VOLUME CONSTRUCTIBLE EN ZONE UA2, POUR FAVORISER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX

Objet de la modification

Le règlement du PLU approuvé le 8 novembre 2018 prévoit pour la zone UA2, une hauteur des constructions inférieure ou égale à 7m (R+1). Cette hauteur est portée à 10m (R+2) dans une bande de 20m le long des rues Jean Jaurès, du Fontanas, du Moulin à Vent et de la voie à créer inscrite en emplacement réservé n°37.

Le projet de l'OPH31 prévoit la réalisation d'un programme mixte avec une partie destinée à la construction de logements sociaux. Au regard des règles applicables dans la zone UA2 et notamment l'application de « bandes de constructibilité » le long des voies existantes et à créer, les dispositions du PLU nécessitent d'être adaptées pour harmoniser la hauteur maximale à 10 mètres, soit R+2.

Pour ce faire, il est proposé d'introduire dans le règlement de la zone UA2, une majoration du volume constructible en cas de réalisation logements locatifs sociaux, conformément aux dispositions de l'article L. 151-28 2° du code de l'urbanisme. La présente modification prévoit ainsi d'autoriser une majoration de la hauteur maximale des constructions pour les logements sociaux, permettant de porter et d'harmoniser la hauteur maximale à 10 mètres (R+2).

Sont modifiés en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement est modifiée pour :*
 - *Autoriser la majoration du volume constructible par l'ajout d'une mention à l'article 3.2 du règlement de la zone UA2 (p.8)*
 - *Préciser les conditions de majoration du volume constructible par un dépassement de la hauteur maximale des constructions fixé à l'article 4.1 du règlement de la zone UA2 (p.11)*
- *Le rapport de présentation est modifié pour justifier l'intégration dans cette mesure dans le règlement de la zone UA2 (page 248 – Orientation 28 du PADD)*

3. AUTORISER LE MODELE D'INSERTION ET D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS « FACADE SUR RUE » POUR LES VOIES « ENTREE DE BOURG » EN ZONE UA

Objet de la modification

Au regard des différentes opérations attendues pour affirmer la centralité du bourg et lui redonner de la cohérence, comme le prévoit le PADD et les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Secteur centre-bourg / Tuileries », le règlement de la zone UA nécessite d'être ajusté pour permettre d'ordonner et d'affirmer un front bâti sur le rue Jean Jaurès. En effet, une partie de cette voie est classée dans la catégorie « entrée de bourg » pour laquelle le modèle « FACADE SUR RUE » n'est pas autorisée dans le PLU en vigueur.

Compte tenu des objectifs de la commune de conforter la lisibilité et l'urbanité de son centre bourg, la présente procédure de modification propose d'ajuster le règlement de la zone UA pour autoriser le modèle d'insertion et d'implantation des constructions « Façade sur rue » le long des voies de type « entrée de bourg ».

Extrait des dispositions applicables au modèle « Façade sur rue » au sein de la zone UA

	<p><u>Implantation et insertion des constructions par rapport aux voies</u></p> <p>> L'une des façades principales de la construction principale doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie sur 70% à 80% de la largeur du terrain sur la voie.</p> <p>> La façade de la construction principale donnant sur la voie doit comporter des ouvertures, au rez-de-chaussée et à tous les étages, qui ne peuvent se réduire à des portes de garage ou à des jours de souffrance.</p>
--	---

Sont modifiés en conséquence :

- Le chapitre 7.2 du rapport de présentation est modifié pour faire mention du modèle d'insertion et d'implantation « Façade sur rue » autorisé en zone UA le long des voies de type « entrée de bourg » (p.219) ;
- La pièce écrite du règlement de la zone UA est modifiée pour autoriser le modèle d'insertion et d'implantation des constructions « Façade sur rue » le long des voies « entrée de bourg » (p.19).
- La pagination du règlement de la zone UA et son sommaire sont mis à jour en conséquence (p.3)

4. SUPPRIMER L'INTERDICTION DE STATIONNEMENT DES CARAVANES ISOLEES EN ZONE UB, UC ET UH

Objet de la modification

Dans le cadre de son contrôle de légalité du PLU, l'État a demandé à la commune de supprimer l'interdiction de stationnement des caravanes isolées sur l'ensemble de la commune. Cette interdiction apparaît en effet excessive pour les caravanes à usage professionnel ou lorsqu'elles constituent l'habitat permanent de leurs utilisateurs (occupation du sol encadré par les articles R.111-47 à R.111-50 du code de l'urbanisme), sachant que le stationnement de caravane pour une durée supérieure à trois mois nécessite une Déclaration Préalable (R.421-23 à 25 du code de l'urbanisme).

La présente modification simplifiée du PLU propose donc de supprimer l'interdiction de stationnement des caravanes isolées dans les zones UB, UC et UH.

L'interdiction de stationnement des caravanes isolées est donc maintenue dans les autres zones du PLU (à savoir les zones UA, US, UX, 1AU, 2AU, A et N) au regard des enjeux d'intégration urbaine et paysagère, et de la vocation spécialisées de certaines de ces zones qui apparaît incompatible avec ce type d'occupation des sols.

Est modifié en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement des zones UB, UC et UH est modifiée pour supprimer la mention interdisant le stationnement isolé de caravanes (p.5 du règlement de la zone UB, p.5 du règlement de la zone UC et p.5 du règlement de la zone UH).*

5. AJUSTER LES DISPOSITIONS DU MODELE D'INSERTION ET D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS « JARDIN A L'AVANT » EN ZONE UA ET UB.

Objet de la modification

Le règlement des zones UA et UB du PLU en vigueur, autorise le modèle d'insertion et d'implantation des constructions « Jardin à l'avant » uniquement si il permet de préserver un arbre de moyen ou de grand développement à l'avant de la parcelle. La commune souhaite aujourd'hui ouvrir la possibilité de recourir à ce mode d'implantation et d'insertion des constructions sans cette condition.

Ainsi, la présente modification simplifiée propose de supprimer en zone UA et UB, la condition relative à la présence et la préservation d'arbres sur l'avant des terrains pour le recours au modèle « Jardin à l'avant » le long des voies « entrée de bourg ».

Est modifié en conséquence :

- *La pièce écrite du règlement des zones UA et UB, est modifiée pour supprimer la condition liée à la présence d'arbres de moyen ou de grand développement à l'avant de la parcelle pour le modèle « Jardin à l'avant » (p.14 du règlement de la zone UA, p.14 du règlement de la zone UB).*

INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DES CHANGEMENTS APPORTÉS

La modification simplifiée n°1 du PLU porte sur des ajustements mineurs du règlement (écrit et graphique) sans incidences directes ou indirectes sur les espaces naturels et agricoles de la commune, puisqu'elle ne porte que sur les zones urbaines.

Les ajustements du règlement proposés ne remettent absolument pas en cause les orientations du PADD et s'inscrivent en parfaite compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation couvrant les secteurs concernés.

La suppression de la servitude administrative de l'emplacement réservé n°1 « création d'un parvis le long de la RD4 » n'a aucune incidence sur l'environnement.

La majoration du volume constructible pour la réalisation de logements sociaux au sein de la zone UA2, et l'augmentation de la densité possible, permet de :

- Limiter la consommation d'espaces agricoles ou naturels.
- Renforcer la production de logements, notamment sociaux, en centre bourg, offrant une proximité avec les équipements et services, et une desserte par les transports collectifs.
- Réduire les emprises au sol des constructions et ainsi limiter l'imperméabilisation des sols, et de prévoir des espaces verts et d'agrément plus importants au sein du projet.
- Majorer la hauteur des constructions à 10m de hauteur maximale (R+2), afin d'harmoniser l'épannelage et l'aspect extérieur des constructions.

Les éventuelles incidences négatives de cette majoration du volume constructible pourraient porter sur l'appréciation, parfois subjective, des conditions d'intégration urbaine et paysagère des futures constructions. Néanmoins, la règle des bandes de constructibilité instituée par le PLU en vigueur vise à permettre une densification de l'avant des terrains et la limiter sur la partie arrière au regard de la proximité de jardins privés. Les possibilités de dépassement de la hauteur maximale introduite par la présente modification simplifiée n°1 porte sur les projets urbains qui s'organisent le long d'une voie. Les OAP du PLU en vigueur prévoit déjà des mesures pour assurer l'insertion architecturale, urbaine et paysagère des constructions par rapport aux terrains voisins, avec en particulier des « marges de recul » à végétaliser au contact des espaces urbanisés existants.

L'ajout du modèle « façade sur rue » le long des voies « entrée de bourg » en zone UA, n'a aucune incidence sur l'environnement puisqu'il ne modifie d'aucune façon les droits à bâtir, ou les mesures définies pour réduire les incidences sur l'environnement de la mise en œuvre du PLU. Cette modification implique uniquement une évolution du paysage urbain le long des voies en « entrée de bourg » en renforçant la possibilité d'affirmer leur caractère urbain. Les règles applicables en matière de sécurité pour l'organisation des accès sur les voies et emprises publiques restent inchangées.

Il en est de même pour la modification des dispositions du modèle d'insertion « jardin à l'avant » le long des voies de type « rue de village » en zone UA et UB, puisqu'il est maintenu l'obligation d'un traitement paysager à l'avant de la parcelle et l'application d'un coefficient de pleine terre sur l'unité foncière.

Enfin, l'ajustement des règles relatives au stationnement des caravanes isolées n'a aucune incidence directe ou indirecte sur l'environnement, compte tenu de sa portée et de la nature même de l'occupation des sols visée (le stationnement d'une caravane).

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

PIÈCE B

PIÈCES MODIFIÉES

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal en date du 2019

La Maire

Ghislaine CABESSUT

	PRESCRIT	APPROUVÉ
ÉLABORATION DU PLU	Le 30/04/2015	Le 08/11/2018
Modification simplifiée n°1 du PLU	Le 28/01/2019	Le



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

PIÈCE N° 1

PAGES MODIFIÉES DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 2019

La Maire

Ghislaine CABESSUT

	PRESCRIT	APPROUVÉ
ÉLABORATION DU PLU	Le 30/04/2015	Le 08/11/2018
Modification simplifiée n°1 du PLU	Le 28/01/2019	Le



Les modifications apportées à la pièce du PLU sont signalées, en haut de page par un encart rouge :

Page après modification

Les dispositions ajoutées apparaissent en rouge et surlignées en jaune.

Dispositions ajoutées

Les dispositions supprimées apparaissent barrées et surlignées en bleu

~~Dispositions supprimées~~

Les principes d'aménagement retenus pour les terrains au lieu-dit La Tuilerie sont également traduits dans les pièces graphiques du règlement à travers le redécoupage des zones urbaines, à urbaniser et l'inscription de réserve d'emprise.

Ainsi, pour compléter les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la stratégie réglementaire mise en place sur le bourg s'exprime par :

- La délimitation de la zone UA pour encadrer les projets d'aménagement et de renouvellement urbain potentiels comme sur la friche de l'ancien Gamm Vert. Les règles édictées sont motivées par les principes d'organisation et de formes urbaines recherchés pour le bourg : mixité de fonction et d'usages, formes urbaines continues et compactes.
- Certains terrains, peu ou pas bâtis en bordure de la rue Jean Jaurès (secteur Tuilerie), sont reclassés en zone à urbaniser à court terme (zone 1AU) certains terrains, pour favoriser les opérations d'ensemble, et éviter des constructions au coup par coup qui ne permettraient pas de mettre en œuvre le parti d'aménagement retenu, en particulier pour les conditions d'équipement (viabilisation) des terrains.
- Les terrains non bâtis dont la desserte par les équipements publics (voirie, réseaux) est jugée insuffisante actuellement, sont reclassés en zone à urbaniser à moyen terme (zone 2AU sur le secteur Tuilerie). Ce reclassement est motivé par la volonté de maîtriser le rythme d'ouverture à l'urbanisation des terrains, au regard des apports de population potentiels, de la capacité des équipements publics et de la nécessité d'échelonner dans le temps les investissements à engager par la collectivité pour accompagner l'urbanisation et le renouvellement urbain du centre-bourg.

Pour accompagner l'évolution des espaces urbains (renouvellement des tissus bâtis, aménagement des espaces publics), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) couvrant le bourg et le secteur de la Tuilerie définissent les mesures pour renforcer le caractère urbain de la rue Jean Jaurès avec notamment des implantations en front de rue, la création d'espace public structurant (mairie, pôle santé), l'amélioration des continuités piétonnes. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique à la zone des Pellissières complètent et précisent les principes de composition, de répartition des fonctions et de composition des espaces collectifs pour retrouver des tissus bâtis à une échelle plus urbaine (humaine). Cette OAP permet également d'indiquer la volonté de maillage entre la route de Fronton et le chemin du Moulin à Vent.

Des réserves d'emprise sont également inscrites aux documents graphiques du règlement pour assurer la mise en œuvre du parti d'aménagement général sur le centre bourg :

- Une réserve d'emprise pour réaliser une voie publique entre la rue de la Violèze et le rond-point des Pellissières sur la rue Jean Jaurès. Cette voie permettra d'assurer le maillage des différentes opérations d'aménagement ou de renouvellement des terrains traversés.
- ~~Une réserve d'emprise destinée à la création d'un parvis au droit du point de raccordement des opérations sur la rue Jean Jaurès (voie de desserte et cheminement piéton interne). L'aménagement de cette emprise réservée devra permettre d'organiser et de pacifier l'espace public en conciliant flux automobiles et emprises destinées à la vie sociale (notamment le parvis du pôle santé).~~
- Une réserve d'emprise est destinée à la création d'un cheminement piéton entre la rue de la Tuilerie et le cœur d'îlot du secteur de La Tuilerie. Cette réserve d'emprise couvre le tracé du ruisseau des Ribals busé sur ce tronçon, et il relie la rue de la Tuilerie aux cheminements piétonniers à créer dans le cadre des OAP s'appliquant aux zones urbanisées et à urbanisées (zones UA et 1AU).

- Une réserve d'emprise vers l'impasse du Château pour créer un cheminement piéton longeant la limite nord du parc du château.



Afin de tenir compte de la diversité des situations, configurations et projets admis dans les zones urbaines, des règles spécifiques sont associées à chacun des modèles architecturaux :

Le modèle « **façade sur rue** » se définit par l'implantation sur la limite d'emprise de la voie de l'une des façades de la construction principale, ce qui permet de disposer la façade de façon parallèle à la voie. Il est autorisé dans **quatre** **trois** types de voies : rue de village, rue résidentielle, **entrée de bourg** et passage résidentiel.



Schéma illustratif de la « façade sur rue » en « rue résidentielle »

Pour l'habitant, ce modèle peut être utile dans les situations suivantes :

- Sur des parcelles peu profondes permettant de dégager un jardin à l'arrière de taille importante et d'un seul tenant
- Sur des parcelles dont la voie d'accès se situe au nord afin de dégager un jardin au sud
- Lorsque les constructions sur les parcelles mitoyennes sont implantées selon le modèle façade sur rue et sur la limite séparative afin de bénéficier de l'isolation des murs voisins
- Pour implanter des activités nécessitant une vitrine sur rue
- Pour limiter l'exposition aux nuisances des jardins en les localisant à l'arrière de la parcelle

Pour la collectivité, ce modèle peut aider à :

- Constituer un front bâti ponctuel ou prolonger un front bâti existant
- Animer l'espace public par des vues, de la lumière, une végétation grimpante et un rythme de composition de façades
- Resserrer l'espace public pour le protéger des intempéries et le rendre plus convivial et confortable pour les piétons
- Diminuer la largeur perçue afin de réduire la vitesse de circulation des véhicules

Orientation 28 : Diversifier l'offre de logements et construire l'équilibre social de l'habitat

Les règles édictées en faveur de l'intensification des tissus bâtis (Voir orientation 30) permettent d'envisager une évolution et une transformation du parc de logements existants, la production de nouvelles parcelles à construire de taille variées, l'accueil de profils de ménage variés au regard d'une offre foncière variées produits par division parcellaire notamment. Le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Frontonais fixe également des objectifs de diversification de la production de logements.

Le PLU révisé instaure plusieurs mesures pour assurer la diversification de la production de logements.

Une servitude de diversité sociale de l'habitat s'impose pour les opérations de constructions la réalisation d'une part de logements locatifs sociaux. Pour ce faire, un document graphique spécifique du règlement localise les terrains concernés par l'obligation de réalisation (pièce N°3-2-4) et le règlement de chaque zone précise la part de logements locatifs sociaux imposée.

Une majoration du volume constructible pour la réalisation de logements sociaux, ne pouvant pas excéder 50%, est inscrite dans le PLU, conformément aux dispositions de l'article L. 151-28 2° du code de l'urbanisme. Cette majoration s'applique à la zone UA2 sur les terrains repérés sur le plan des secteurs de diversité sociale (pièce N°3.2-4). La hauteur maximale des constructions pour les logements sociaux est majorée de 50% sans pouvoir dépasser une hauteur maximum de 10 m (R+2). L'objectif est de faciliter et de favoriser la production de logements locatifs sociaux sur les secteurs les mieux situés et desservis en transport collectif de la commune (centre-bourg)

En zones urbaines (zones UA, UB et UC) et en zone à urbaniser (zone 1AU), le règlement du PLU impose pour toute opération de 5 logements et plus sur une même unité foncière, une part de logements locatifs sociaux (de type PLAI, PLUS, PLS). Les obligations augmentent avec la taille de l'opération pour atteindre un minimum de 25%.

Pour les zones à urbaniser à court terme (zone 1AU), les Orientations d'Aménagement et de Programmation expriment les objectifs de diversification à atteindre en terme de logements locatifs sociaux conformément aux objectifs du PLH

Le PLU révisé s'inscrit en cohérence avec les objectifs de production retenus par le PLH du Frontonais. Le PLU s'inscrit dans le rythme de construction prévu par le PLH, autour de 45 logements et la production de logements sociaux à hauteur de 20% de la production globale.

Pour anticiper et préparer les obligations communales en matière d'accueil de gens du voyage, les documents graphiques du règlement identifie un secteur destiné à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage. Ce secteur Ngv a été positionné en bordure Ouest de la RD4, au Nord du bourg, sur des terrains pouvant être mobilisés pour la création de cet équipement (voir Orientation N°10).

Extrait de la liste des emplacements réservés inscrits aux documents graphiques du PLU

LISTE DES EMBLEMENTS RESERVES

N° DE REPERAGE	BENEFICIAIRE	OBJET	LARGEUR (en m)	SURFACE (en m ²)
1	Commune	Création d'un parvis le long de la R.D.4		380
2	Commune	Création d'une liaison douce depuis la rue de la tuilerie	3,0	340
3	Commune	Création d'une voie de desserte depuis la rue de la Pégou	15,0	4482
4	Commune	Création d'un équipement public (vie associative, parking, espaces verts) à l'angle de la rue Jean Jaurès et de la rue du Vigé		1164
5	Commune	Création d'un cheminement piétonnier depuis la rue du Roulier	7,0	440
6	Commune	Elargissement du chemin de la Canette jusqu'au carrefour de la route de Castelnaud	1,5	105
7	Commune	Créer une haie le long de la R.D.30	5,0	921
8	Commune	Créer une haie le long du chemin de Lestanc	5,0	2805
9	Commune	Elargissement du chemin de la Canette jusqu'au carrefour de la route de Castelnaud	1,5	142
10	Commune	Elargissement du carrefour de la route de Castelnaud et du chemin de la Canette		68
11	Commune	Extension de la station d'épuration		8198
12	Commune	Elargissement du carrefour du chemin de St-Pierre et du chemin de la Canette		130
13	Commune	Créer une haie le long de la route de Castelnaud		723
15	Commune	Création d'une aire de retournement chemin des Martis		398
16	Commune	Extension du parking de la Mairie		1560
17	Commune	Elargissement de la R.D.77	1,5	66
18	Commune	Elargissement du chemin de Gordy	2,0	549
19	Commune	Elargissement de la rue du Roulier	1,5	88
20	Commune	Elargissement de la rue du Roulier	1,5	115
21	Commune	Création d'un cheminement piétonnier à partir de la rue du Roulier	4,0	149
22	Commune	Aménagement du virage du chemin Praynets		153
23	Commune	Création d'un cheminement piétonnier à partir de la rue 19 mars 1962	4,0	257
24	Commune	Création d'un cheminement piétonnier le long du ruisseau des Ribals	4,0	3188
25	Commune	Création d'un cheminement piétonnier le long du chemin de St Jean	4,0	1914
26	Commune	Création d'un cheminement piétonnier le long du ruisseau du Cardaillou	4,0	3262
27	Commune	Création d'un cheminement piétonnier au sud de la centrale photovoltaïque	4,0	1216
28	Commune	Création d'un cheminement piétonnier au coeur de la centrale photovoltaïque	4,0	3543
29	Commune	Création d'un cheminement piétonnier reliant les Bousquets au Bourg	4,0	2442
30	Commune	Création d'un cheminement piétonnier à partir du chemin de Fompigasse	4,0	612
31	Commune	Création d'un cheminement piétonnier à partir du chemin de la Gargasse	4,0	1433
32	Commune	Création d'un cheminement piétonnier le long du chemin de la Gargasse	4,0	1418
33	Commune	Création d'un cheminement piétonnier reliant le chemin de St Jean au Bourg	4,0	1057
34	Commune	Création d'un cheminement piétonnier à partir de la R.D.4	4,0	632
35	Commune	Création d'une desserte vers le chemin de la Paie	12,0	1270
36	Commune	Création d'un cheminement piétonnier à partir de la R.D.77	4,0	533
37	Commune	Création d'une voirie entre le rond point de la R.D.4 et le parking de l'école	14,0	4300

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

PIÈCE N°3.1

PAGES MODIFIÉES DE LA PIÈCE ÉCRITE DU RÉGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal en date du 2019

La Maire

Ghislaine CABESSUT

	PRESCRIT	APPROUVÉ
ÉLABORATION DU PLU	Le 30/04/2015	Le 08/11/2018
Modification simplifiée n°1 du PLU	Le 28/01/2019	Le



Les modifications apportées à la pièce du PLU sont signalées, en haut de page par un encart rouge :

Page après modification

Les dispositions ajoutées apparaissent en rouge et surlignées en jaune. Dans le cas de l'insertion du modèle d'insertion et d'implantation des constructions ajouté, ce dernier est signalé par un encart jaune.

Dispositions ajoutées

Les dispositions supprimées apparaissent barrées et surlignées en bleu

Dispositions supprimées

Département de la Haute Garonne
Commune de Bouloc

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification simplifiée n°1

PIÈCE N° 3-1-1

REGLEMENT - PIECE ECRITE

ZONE UA

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 DESTINATION DES CONSTRUCTIONS ET USAGES DES SOLS	4
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone	5
Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières	6
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions	8
CHAPITRE 2 CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGÈRES	9
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions	11
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions	28
Article 6 : Traitement des espaces non bâtis et abords des constructions	35
Article 7 : Stationnement des véhicules	38
CHAPITRE 3 LES ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX	43
Article 8 : Conditions d'accès au terrain d'assiette de la construction	44
Article 9 : Conditions de desserte par la voirie	46
Article 10 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement, d'électricité et les réseaux de communication numérique	48
LEXIQUE	50

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale des constructions

3.1 Servitude de mixité sociale

Sans objet

3.2 Secteur de diversité sociale

Secteur de diversité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

(Voir Pièce n°03-2-4 « Plan des secteurs de diversité sociale »)

Toute opération de 5 logements et plus ou de 450m² de surface de plancher et plus sur une même unité foncière existante à la date d'approbation du PLU, devra comporter une part de logements locatifs sociaux (PLAI, PLUS, PLS) :

- Pour toute opération de 5 logements ou 5 lots, 1 logement locatif social ;
- Pour toute opération de 6 à 12 logements ou lots, 2 logements locatifs sociaux ;
- Pour toute opération de 13 logements ou lots et plus, 25% de logements locatifs sociaux.

Les pourcentages de logements sociaux s'appliquent à chaque permis de construire isoler, ou globalement à l'ensemble des permis dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, ...). En cas d'opérations mixtes, ils s'appliquent uniquement à la part de la surface de plancher destinée au logement.

Le nombre de logements à réaliser sera arrondi à l'entier inférieur.

L'ensemble de ces logements sociaux à usage locatif fera l'objet d'un financement de prêts aidés de la part de l'Etat, tels que prévus par le Code de la construction et de l'habitation.

Majoration du volume constructible au titre de l'article L.151-28 du code de l'urbanisme :

Conformément à l'article L.151-28 2° du Code de l'Urbanisme, une majoration de 50 % de la hauteur maximale est autorisée pour la réalisation de logements locatifs sociaux sur les terrains situés dans le secteur UA2 et repérés aux documents graphiques (Pièce n°03-2-4 « Plan des secteurs de diversité sociale »).

3.3 Secteur de taille de logement

Sans objet

3.4 Prescriptions applicables aux commerces

En dehors des secteurs repérés aux documents graphiques par la mention « **Périmètre de centralité commerciale** », sont autorisés uniquement la réhabilitation et l'extension limitée à 20% de la surface de plancher avant travaux des commerces existants à la date d'approbation du PLU.

3.5 Prescriptions applicables aux rez-de-chaussée des constructions

> Le long des voies, îlots et terrains repérés aux documents graphiques par la mention « **Linéaire destiné à la diversité commerciale** », le rez-de-chaussée des constructions doit être affecté à des activités artisanales, commerciales, de services, de restauration, à l'hébergement hôtelier ou touristique, ou à des activités et services d'intérêt collectif.

> En cas de réhabilitation et d'extension, les rez-de-chaussée des constructions à destination de commerce, de bureaux, de services, d'hébergement hôtelier et d'artisanat, doivent préserver les formes et proportions des éléments structurels de la construction (volumétrie, percements, matériaux et couleurs).

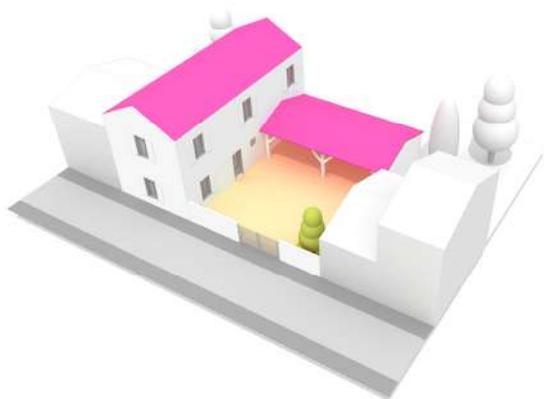
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Dispositions réglementaires

CARACTERISTIQUES	Secteur UA1	Secteur UA2
Emprise au sol maximale des constructions (ES)	Non règlementé.	50 % maximum de la superficie du terrain
Hauteur maximale des constructions (H)	H inférieure ou égale à 10 m (R+2)	H inférieure ou égale à 7 m (R+1) H inférieure ou égale à 10 m (R+2) le long des rues suivantes sur une profondeur de 20 mètres comptés depuis la limite d'emprise publique : rue Jean Jaurès, rue du Fontanas, rue du Moulin à Vent, la voie à créer repérée aux documents graphiques par la réserve d'emprise n°37 En cas de réalisation de logements locatifs sociaux, une majoration de 50 % du volume constructible est autorisée sans dépasser une hauteur maximum de 10 m (R+2).
	<p>Dans le cas d'une construction existante régulièrement édifiée, dont la hauteur est supérieure à la hauteur autorisée, toute extension et/ou surélévation peut atteindre cette hauteur différente sans la dépasser.</p> <p>Les règles de hauteur de constructions ne s'appliquent pas pour certains éléments techniques indispensables au bon fonctionnement des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (cheminées et autres éléments de faible emprise).</p>	
Implantation des constructions par rapport aux voies	Les constructions seront implantées conformément aux modèles d'insertion et d'implantation définies pour chacune des catégories de voie admises dans la zone, voir pièce 3.2.2 à savoir :	
	<p>Dans le secteur UA1 :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Rue de Village > Rue résidentielle > Passage résidentiel 	<p>Dans le secteur UA2 :</p> <ul style="list-style-type: none"> > Rue de village > Entrée de bourg > Rue Résidentielle > Passage résidentiel > Desserte Résidentielle Paysagère
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (R)	<p>R = 0 sur au moins une limite séparative et</p> <p>R = H/2 avec un minimum de 2 m</p>	<p>Bande A (20m)</p> <p>R = 0 ou R = H/2 avec un minimum de 2 m</p>
		<p>Bande B (au-delà)</p> <p>R = H/2 minimum 2m</p> <p>Toutefois R= 0 avec H maxi sur limite séparative inférieure ou égale à 4,50 m avec une longueur maximale mesurée sur deux limites séparatives consécutives inférieure ou égale à 14 m sans pouvoir dépasser 7 m sur l'une des limites séparatives</p>
	Possibilité de s'adosser à une construction existante sur limite séparative pour toute ou partie de sa hauteur et de sa largeur sans la dépasser	
Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés	Toute construction doit être implantée à une distance au moins égale à 6 mètres mesurés depuis les berges des cours d'eau, fossés et plans d'eau. Cette règle ne s'applique pas aux noues destinées à l'assainissement des eaux pluviales.	

RV

Maison sur cour

Implantation et insertion des constructions par rapport aux voies

- > La construction principale doit être implantée de telle manière qu'elle dégage une cour au contact de la voie, d'une largeur et d'une profondeur minimales de 5 mètres.
- > L'une des façades de la construction principale doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie.
- > L'une des façades de la construction principale doit comporter des ouvertures sur la cour.
- > La réalisation d'une seule porte de garage sur la façade implantée sur la limite d'emprise de la voie est autorisée sous réserve que deux façades de bâtiment au moins soient implantées sur la limite d'emprise de la voie.
- > La cour doit être bordée par des bâtiments sur au moins deux de ses côtés. Ces bâtiments doivent ceinturer la cour sur au moins 50% de leur longueur.

Traitement des espaces non bâtis visibles depuis les voies

- > Dans les cours dont la superficie est égale ou supérieure à 80 m², la plantation d'au moins un arbre de petit ou moyen développement est exigée. Le choix des essences se fait en tenant compte de leurs dimensions à plein développement.

RV

Jardin à l'avant

Implantation et insertion des constructions par rapport aux voies

> Le modèle est autorisé seulement s'il permet de préserver un arbre de moyen ou de grand développement à l'avant de la parcelle.

- > La construction principale doit être implantée avec un retrait au moins égal à 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie, dégageant un espace libre important à l'avant du terrain.
- > Les annexes doivent être implantées dans la continuité de la construction principale, à l'arrière de celle-ci, ou à l'alignement sur 30% maximum de la limite d'emprise de la voie. Dans ce dernier cas, elles doivent comporter au moins une ouverture qui ne peut se réduire à un jour de souffrance.

Traitement des espaces non bâtis visibles depuis les voies

- > Le jardin au contact de la voie doit être composé d'arbres de moyen et grand développement. Le choix des essences d'arbres se fait en tenant compte de leurs dimensions à plein développement.

Entrée de bourg

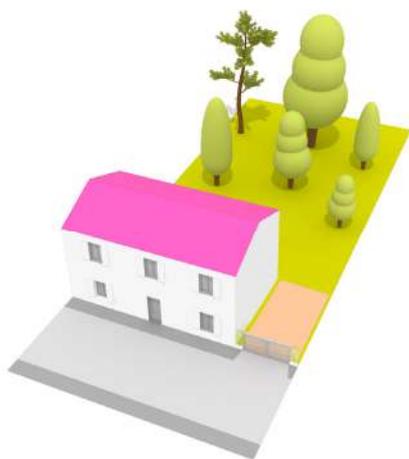
« Espace de transition entre le cœur historique et les quartiers résidentiels ou les espaces à dominante agricole et naturelle. Ces secteurs sont propices à des implantations variées en fonction de la situation : les implantations au contact de la voie sont nettement à privilégier notamment à proximité du bourg »

Schéma illustratif d'insertion des constructions

Les dispositions associées à chaque modèle d'insertion

EB

Façade sur rue



Implantation et insertion des constructions par rapport aux voies

- > L'une des façades principales de la construction principale doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie sur 70% à 80% de la largeur du terrain sur la voie.
- > La façade de la construction principale donnant sur la voie doit comporter des ouvertures, au rez-de-chaussée et à tous les étages, qui ne peuvent se réduire à des portes de garage ou à des jours de souffrance.

EB

Pignon sur rue



Implantation et insertion des constructions par rapport aux voies

- > L'une des façades les plus étroites de la construction principale doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie.
- > Une construction annexe qui serait implantée sur la limite d'emprise de la voie ne satisfait pas l'obligation d'implanter la construction principale sur la limite d'emprise de la voie.
- > Les bâtiments ne peuvent occuper plus de 50% de la largeur du terrain sur la voie.
- > La façade de la construction principale donnant sur la voie doit comporter des ouvertures, au rez-de-chaussée et à tous les étages, qui ne peuvent se réduire à des portes de garage ou à des jours de souffrance.

Traitement des espaces non bâtis visibles depuis les voies

- > La plantation d'au moins un arbre de petit à grand développement est exigée. Le choix des essences d'arbres se fait en tenant compte de leurs dimensions à plein développement.

Département de la Haute Garonne
Commune de Bouloc

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification simplifiée n°1

PIÈCE N° 3-1-2

REGLEMENT - PIECE ECRITE

ZONE UB

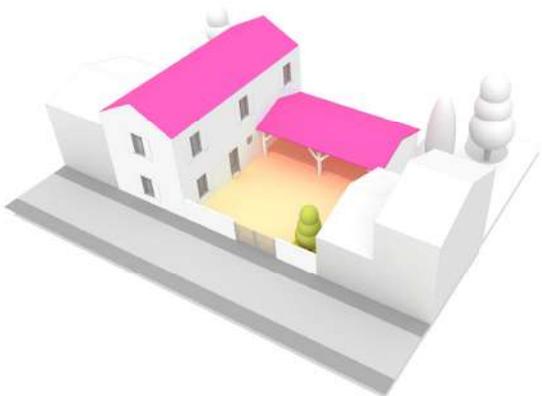
Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles destinées à l'artisanat, à l'agriculture, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt, à l'exception de celles admises sous conditions (Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »).
- En dehors des secteurs repérés aux documents graphiques par la mention « **Périmètre de centralité commerciale** », les activités commerciales sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions, voir article 3.4.
- Les nouvelles installations classées, à l'exception de celles admises sous conditions (Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »).
- Les dépôts et stockages de déchet de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone y compris ferrailles et véhicules hors d'usage, les dépôts à ciel ouvert de ferrailles et de matériaux.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ~~ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.~~
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux éléments repérés aux documents graphiques sous la mention « **Éléments de patrimoine bâti et paysager** », à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »).

RV

Maison sur cour

Implantation et insertion des constructions par rapport aux voies

- > La construction principale doit être implantée de telle manière qu'elle dégage une cour au contact de la voie, d'une largeur et d'une profondeur minimales de 5 mètres.
- > L'une des façades de la construction principale doit être implantée sur la limite d'emprise de la voie.
- > L'une des façades de la construction principale doit comporter des ouvertures sur la cour.
- > La réalisation d'une seule porte de garage sur la façade implantée sur la limite d'emprise de la voie est autorisée sous réserve que deux façades de bâtiment au moins soient implantées sur la limite d'emprise de la voie.
- > La cour doit être bordée par des bâtiments sur au moins deux de ses côtés. Ces bâtiments doivent ceinturer la cour sur au moins 50% de leur longueur.

Traitement des espaces non bâtis visibles depuis les voies

- > Dans les cours dont la superficie est égale ou supérieure à 80 m², la plantation d'au moins un arbre de petit ou moyen développement est exigée. Le choix des essences se fait en tenant compte de leurs dimensions à plein développement.

RV

Jardin à l'avant

Implantation et insertion des constructions par rapport aux voies

> Le modèle est autorisé seulement s'il permet de préserver un arbre de moyen ou de grand développement à l'avant de la parcelle.

- > La construction principale doit être implantée avec un retrait au moins égal à 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie, dégageant un espace libre important à l'avant du terrain.
- > Les annexes doivent être implantées dans la continuité de la construction principale, à l'arrière de celle-ci, ou à l'alignement sur 30% maximum de la limite d'emprise de la voie. Dans ce dernier cas, elles doivent comporter au moins une ouverture qui ne peut se réduire à un jour de souffrance.

Traitement des espaces non bâtis visibles depuis les voies

- > Le jardin au contact de la voie doit être composé d'arbres de moyen et grand développement. Le choix des essences d'arbres se fait en tenant compte de leurs dimensions à plein développement.

Département de la Haute Garonne
Commune de Bouloc

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification simplifiée n°1

PIÈCE N° 3-1-3

REGLEMENT - PIECE ECRITE

ZONE UC

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles destinées à, l'agriculture, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt, à l'exception de celles admises sous conditions (Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »).
- En dehors des secteurs repérés aux documents graphiques par la mention « Périmètre de centralité commerciale », les activités commerciales sont interdites à l'exception de celles admises sous conditions, voir article 3.4.
- Les nouvelles installations classées, à l'exception de celles admises sous conditions (Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »).
- Les dépôts et stockages de déchet de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone y compris ferrailles et véhicules hors d'usage, les dépôts à ciel ouvert de ferrailles et de matériaux.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ~~ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.~~
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux éléments repérés aux documents graphiques sous la mention « **Espace Boisé Classé à protéger ou à créer** » à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »).

Département de la Haute Garonne
Commune de Bouloc

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification simplifiée n°1

PIÈCE N° 3-1-4

REGLEMENT - PIECE ECRITE

ZONE Uh

Article 1 : Usages, affectations des sols et activités interdites dans la zone

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles destinées à l'hébergement hôtelier, à l'agriculture, aux activités commerciales, à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt, à l'exception de celles admises à condition qu'elles soient compatibles avec l'environnement résidentiel.
- Les nouvelles installations classées, à l'exception de celles admises sous conditions (Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »).
- Les dépôts et stockages de déchet de toute nature non liés à une activité autorisée dans la zone y compris ferrailles et véhicules hors d'usage, les dépôts à ciel ouvert de ferrailles et de matériaux.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet, les garages collectifs de caravanes ~~ainsi que le stationnement isolé des caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.~~
- La démolition, la transformation, l'aménagement et tous travaux portant atteinte aux éléments repérés aux documents graphiques sous la mention « **Espace Boisé Classé à protéger ou à créer** » à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions (Voir « Article 2 : Usages, affectations des sols et activités soumises à des conditions particulières »).

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

PIÈCE N°3.2

PAGES MODIFIÉES DES PIÈCES GRAPHIQUES DU RÉGLEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 2019

La Maire

Ghislaine CABESSUT

	PRESCRIT	APPROUVÉ
ÉLABORATION DU PLU	Le 30/04/2015	Le 08/11/2018
Modification simplifiée n°1 du PLU	Le 28/01/2019	Le



PLAN LOCAL D'URBANISME
 Modification simplifiée n°1

PIÈCE N° 3.2.1

RÈGLEMENT - PIÈCE GRAPHIQUE

PIÈCE GRAPHIQUE AVANT MODIFICATION
PLAN D'ENSEMBLE - 1/6 000°

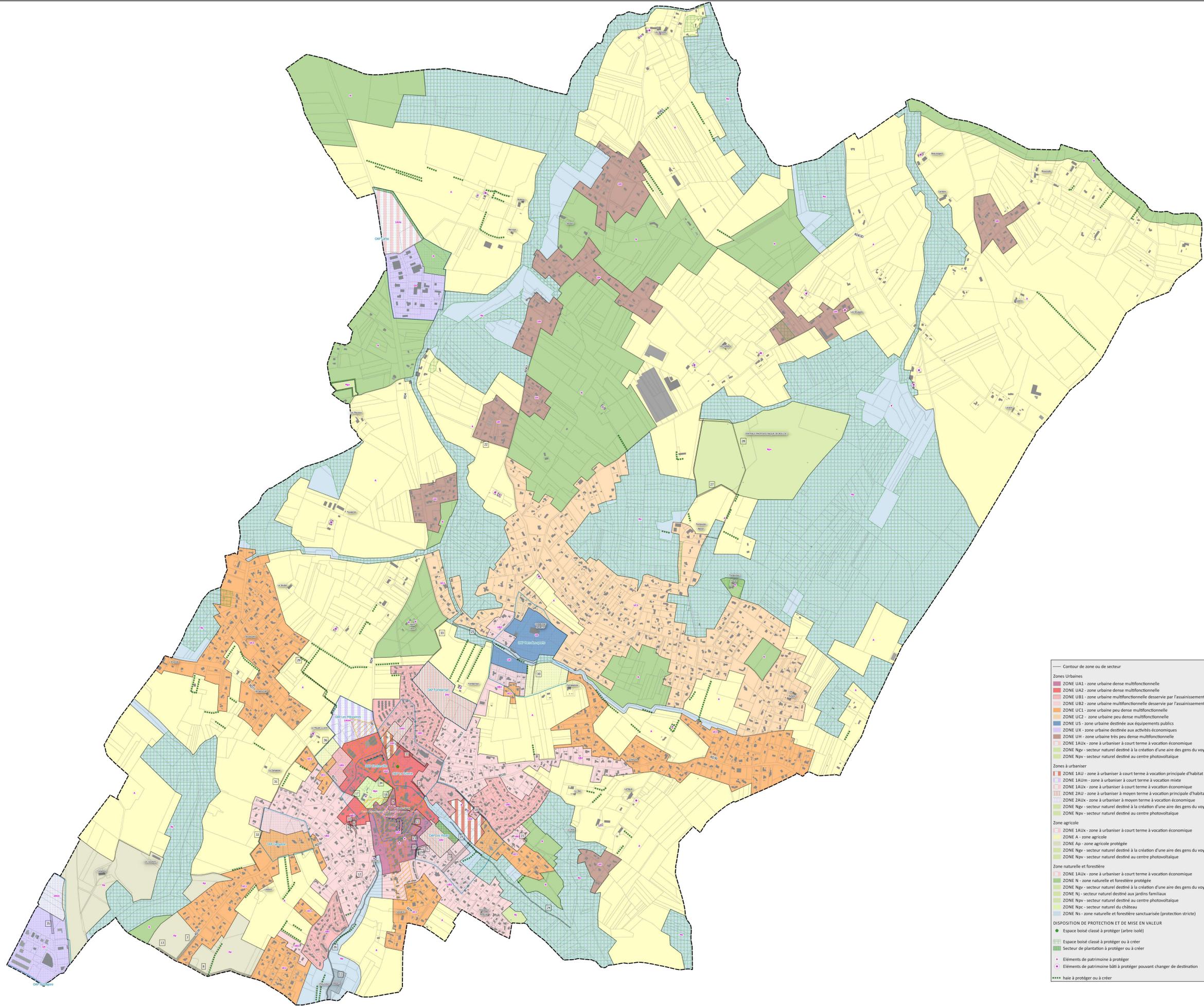
Vu pour être annexé à la délibération du
 conseil municipal en date du 2015

La Maire, Ghislaine CABESOUT

Préciser l'annexe



11 rue de la République
 31120 Bouloc
 05 62 22 11 11
 www.bouloc.fr



LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° DE BIEN	EMPLACEMENT	DATE	LAISSE-EN	LIBRAGE
1	Commune	Création d'une liaison directe depuis la rue de la Vallée	3,0	349
2	Commune	Création d'une voie de desserte depuis la rue de la République	3,0	442
4	Commune	Création d'un équipement public (salle associative, parking, espaces verts) à l'angle de la rue Jean Jaurès et de la rue du Vign	3,0	1944
4	Commune	Création d'un cheminement piétonnier depuis la rue du Roulier	1,0	442
5	Commune	Élargissement du chemin de la Carrière jusqu'au carrefour de la route de Castelnau	1,5	105
7	Commune	Créer une haie le long de la R.D.30	0,8	101
8	Commune	Créer une haie le long du chemin de cadastre	0,8	2893
9	Commune	Élargissement du chemin de la Carrière jusqu'au carrefour de la route de Castelnau	1,5	142
10	Commune	Élargissement du carrefour de la route de Castelnau et du chemin de la Carrière	1,8	142
11	Commune	Extension de la station d'épuration	8,0	898
12	Commune	Élargissement du carrefour de la route de la Carrière et du chemin de la Carrière	1,5	130
13	Commune	Créer une haie le long de la route de Castelnau	1,0	733
15	Commune	Création d'une aire de retournement chemin des Marais	1,0	394
16	Commune	Extension du parking de la Mairie	1,0	3500
17	Commune	Élargissement de la R.D.77	1,5	84
18	Commune	Élargissement du chemin de Gardy	2,0	440
19	Commune	Élargissement de la rue du Roulier	1,5	84
20	Commune	Élargissement de la rue du Roulier	1,5	115
21	Commune	Création d'un cheminement piétonnier à partir de la rue du Roulier	4,0	140
22	Commune	Aménagement de village du chemin Prospects	1,0	131
23	Commune	Création d'un cheminement piétonnier à partir de la rue 10 mars 1962	4,0	217
24	Commune	Création d'un cheminement piétonnier le long du chemin des Ribais	4,0	3380
25	Commune	Création d'un cheminement piétonnier le long du chemin de St Jean	4,0	3141
26	Commune	Création d'un cheminement piétonnier le long du chemin de Cardaloux	4,0	3262
27	Commune	Création d'un cheminement piétonnier au sud de la centrale photovoltaïque	4,0	3226
28	Commune	Création d'un cheminement piétonnier au nord de la centrale photovoltaïque	4,0	3413
29	Commune	Création d'un cheminement piétonnier reliant les Biscopats au Bourg	4,0	2412
30	Commune	Création d'un cheminement piétonnier à partir du chemin de l'Empasse	4,0	612
31	Commune	Création d'un cheminement piétonnier à partir du chemin de la Garosse	4,0	1433
32	Commune	Création d'un cheminement piétonnier le long du chemin de la Garosse	4,0	1438
33	Commune	Création d'un cheminement piétonnier reliant le chemin de St Jean au Bourg	4,0	3577
34	Commune	Création d'un cheminement piétonnier à partir de la R.D.4	4,0	632
35	Commune	Création d'une descente vers le chemin de la Fée	12,0	3270
36	Commune	Création d'un cheminement piétonnier à partir de la R.D.77	4,0	319
37	Commune	Création d'une voie entre le nord-ouest de la R.D.4 et le parking de l'école	14,0	4300

— Contour de zone ou de secteur

Zones Urbaines

- ZONE UA1 - zone urbaine dense multifonctionnelle
- ZONE UA2 - zone urbaine dense multifonctionnelle
- ZONE UB1 - zone urbaine multifonctionnelle desservie par l'assainissement collectif
- ZONE UB2 - zone urbaine multifonctionnelle desservie par l'assainissement collectif
- ZONE UC1 - zone urbaine peu dense multifonctionnelle
- ZONE UC2 - zone urbaine peu dense multifonctionnelle
- ZONE US - zone urbaine destinée aux équipements publics
- ZONE UX - zone urbaine destinée aux activités économiques
- ZONE UH - zone urbaine très peu dense multifonctionnelle
- ZONE IAUx - zone à urbaniser à court terme à vocation économique
- ZONE Npv - secteur naturel destiné à la création d'une aire des gens du voyage
- ZONE Npv - secteur naturel destiné au centre photovoltaïque

Zones à urbaniser

- ZONE IAU - zone à urbaniser à court terme à vocation principale d'habitat
- ZONE IAUm - zone à urbaniser à court terme à vocation mixte
- ZONE IAUX - zone à urbaniser à court terme à vocation économique
- ZONE ZAU - zone à urbaniser à moyen terme à vocation principale d'habitat
- ZONE ZAUx - zone à urbaniser à moyen terme à vocation économique
- ZONE Npv - secteur naturel destiné à la création d'une aire des gens du voyage
- ZONE Npv - secteur naturel destiné au centre photovoltaïque

Zone agricole

- ZONE IAUX - zone à urbaniser à court terme à vocation économique
- ZONE A - zone agricole
- ZONE Ap - zone agricole protégée
- ZONE Npv - secteur naturel destiné à la création d'une aire des gens du voyage
- ZONE Npv - secteur naturel destiné au centre photovoltaïque

Zone naturelle et forestière

- ZONE IAUX - zone à urbaniser à court terme à vocation économique
- ZONE N - zone naturelle et forestière protégée
- ZONE Npv - secteur naturel destiné à la création d'une aire des gens du voyage
- ZONE Nj - secteur naturel destiné aux jardins familiaux
- ZONE Nj - secteur naturel destiné au centre photovoltaïque
- ZONE Npc - secteur naturel du château
- ZONE Ns - zone naturelle et forestière sanctuarisée (protection stricte)

DISPOSITION DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR

- Espace boisé classé à protéger ou à créer
- Secteur de plantation à protéger ou à créer
- Éléments de patrimoine à protéger
- Éléments de patrimoine bâti à protéger pouvant changer de destination
- haie à protéger ou à créer

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

PIÈCE N° 3.2.3

RÈGLEMENT - PIÈCE GRAPHIQUE

PIÈCE GRAPHIQUE APRES MODIFICATION
EXTRAIT CENTRE-BOURG -
1/2 500°

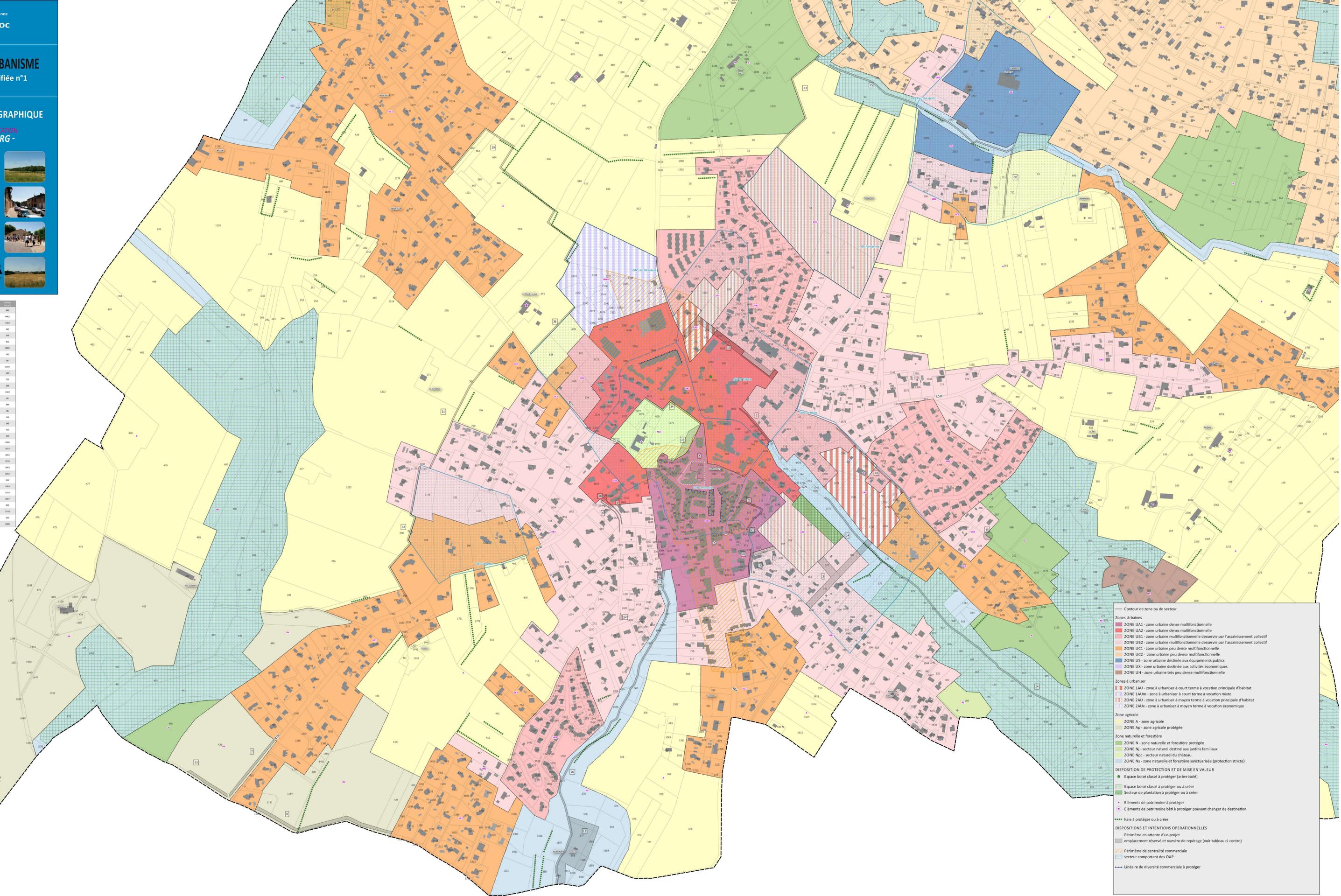
Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal en date du 2019

Le Maire
Christine CABESUIT



LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	DESCRIPTION	DATE	SURFACE	REMARQUES
1	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	340
2	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	0,5	442
3	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
4	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
5	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
6	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
7	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
8	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
9	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
10	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
11	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
12	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
13	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
14	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
15	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
16	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
17	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
18	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
19	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
20	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
21	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
22	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
23	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
24	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
25	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
26	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
27	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
28	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
29	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
30	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
31	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
32	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
33	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
34	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
35	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
36	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
37	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
38	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
39	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
40	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
41	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
42	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
43	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
44	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
45	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
46	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
47	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
48	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
49	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442
50	Commune	Création d'un espace ouvert adjacent à la rue de la Poste	1,0	442



Contour de zone ou de secteur

Zones Urbaines

- ZONE UA1 - zone urbaine dense multifonctionnelle
- ZONE UA2 - zone urbaine dense multifonctionnelle
- ZONE UB1 - zone urbaine multifonctionnelle desservie par l'assainissement collectif
- ZONE UB2 - zone urbaine multifonctionnelle desservie par l'assainissement collectif
- ZONE UC1 - zone urbaine peu dense multifonctionnelle
- ZONE UC2 - zone urbaine peu dense multifonctionnelle
- ZONE US - zone urbaine destinée aux équipements publics
- ZONE UX - zone urbaine destinée aux activités économiques
- ZONE UH - zone urbaine très peu dense multifonctionnelle

Zones à urbaniser

- ZONE 1AU - zone à urbaniser à court terme à vocation principale d'habitat
- ZONE 1AUM - zone à urbaniser à court terme à vocation mixte
- ZONE 2AU - zone à urbaniser à moyen terme à vocation principale d'habitat
- ZONE 2AUE - zone à urbaniser à moyen terme à vocation économique

Zone agricole

- ZONE A - zone agricole
- ZONE Ap - zone agricole protégée

Zone naturelle et forestière

- ZONE N - zone naturelle et forestière protégée
- ZONE Nj - secteur naturel destiné aux jardins familiaux
- ZONE Npc - secteur naturel du château
- ZONE Ns - zone naturelle et forestière sanctuarisée (protection stricte)

DISPOSITION DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR

- Espace boisé classé à protéger (arbre isolé)
- Espace boisé classé à protéger ou à créer
- Secteur de plantation à protéger ou à créer
- Éléments de patrimoine à protéger
- Éléments de patrimoine bâti à protéger pouvant changer de destination
- haie à protéger ou à créer

DISPOSITIONS ET INTENTIONS OPERATIONNELLES

- Périmètre en attente d'un projet
- emplacements réservés et numéros de repérage (voir tableau ci-contre)
- Périmètre de centralité commerciale
- secteur comportant des DAP
- Linéaire de diversité commerciale à protéger