



A l'attention de Monsieur Le Maire

MAIRIE DE BOULOC  
55 RUE JEAN JAURES  
31620 BOULOC

**Pôle Planification  
et Habitat**

Bouloc, le 28/10/2024

3 rue du Vigé - CS  
20053  
31620 Bouloc

**Objet : Avis Modification Simplifiée n°4, PLU Commune de BOULOC**

Monsieur le Maire,

Notre référence courrier  
letPLANIF10.24-  
PLU079-MS4

Dans le cadre de la notification du projet de modification simplifiée n°4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de BOULOC, et après lecture par nos services, vous trouverez ci-dessous les éléments identifiés.

Dans un contexte de carence de foncier économique et de sa raréfaction avec les objectifs du ZAN, nous sommes vigilants quant à l'optimisation et la densification des ZAE couvrant le territoire.

Affaire suivie par :  
Marion BORRULL  
Chloé AMARA

Votre volonté d'intervenir à nouveau sur le règlement écrit de la zone 1AUx pourrait permettre d'apporter des correctifs au travers plusieurs aspects qui semblent d'importance pour la réalisation de cette zone économique stratégique sur la CCF :

- Proscrire les logements de fonction au sein des ZAE, comme le souhaite la CC du Frontonnais notamment dans des avis relatifs aux règles des zones économiques ;
- Modifier le Coefficient d'Emprise au Sol, en fixant un seuil minimum, puis dé plafonner le seuil maximal de 60 % à 80% ;
- Modifier les règles de recul par rapport aux limites séparatives, tout en veillant à la bonne intégration de la zone dans son environnement et en traitant les franges de manière qualitative ;
- Les conditions de stationnement, d'espace vert, de stockage, de gestion des déchets et de capacités des réseaux (secs et humides) doivent être prévues et anticipées sur l'ensemble de la ZAE et non lot par lot, favorisant ainsi les logiques de mutualisation ;

- Les ZAE sont identifiées comme des espaces propices au déploiement de dispositifs d'énergies renouvelables (photovoltaïque en toiture et ombrières notamment) ; il serait intéressant d'assortir cette volonté d'une règle spécifique au sein de la zone 1AUx ;
- La suppression de la règle minimale de 1Ha pour déposer un projet ne revêt un caractère stratégique que pour la faisabilité du crématorium. Il serait plus opportun de détacher le lot de ce crématorium pour la création d'un sous-secteur de la zone 1AUx (type 1AUxe) et de maintenir la règle en vigueur pour le reliquat de la zone en 1AUx. Qui plus est, le crématorium n'est pas dédié à la même destination économique que la vocation de la zone, le sous-secteur pouvant donc permettre d'y dédier uniquement un intérêt d'équipement collectif et service public (R151-27 et suivants du code de l'urbanisme). En ces termes, le crématorium, avec votre DSP communale, ne serait également pas sous la compétence intercommunale en matière de création, de gestion et d'entretien des ZAE ;
- La CC du Frontonnais souhaite que le reliquat de la zone 1AUx fasse l'objet d'une opération d'ensemble phasée, pour assurer la cohérence des éléments précités. La suppression de la règle minimale de 1Ha fait encourir le risque de projets au coup par coup dans un contexte où la maîtrise foncière n'est pas publique ;

Pour rappel, le téléversement du PLU approuvé sur le Géoportail de l'Urbanisme (GPU) est désormais obligatoire depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2023 pour lui conférer un caractère exécutoire. Les pièces téléversées doivent reprendre l'entièreté du PLU et non limitativement aux pièces modifiées.

Nous vous prions de croire, Monsieur Le Maire, en l'expression de notre entière considération.

*Conformément à nos travaux  
sur ces enjeux*  
*Hugo CAVAGNAC*



Le Président,  
Hugo CAVAGNAC