



# P.L.U.

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Modification n°4

**2.1**

**Note de présentation**

**COMMUNE DE BOUSSENS**  
**DEPARTEMENT DE HAUTE-GARONNE**

**Dossier soumis à enquête  
publique**

**Du 25 avril au 22 juin 2018**

Elaboration	approuvée le 30 mai 2007
1ère modification	approuvée le 22 mai 2008
2ème modification	approuvée le 9 décembre 2010
1ère modification simplifiée	approuvée le 13 janvier 2011
Modification N°4	approuvée le .....



# SOMMAIRE

---

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>3</b>
<b>Identification de la personne publique responsable.....</b>	<b>4</b>
<b>Objet de l'enquête publique la modification n°4 du PLU .....</b>	<b>4</b>
Le Plan Local d'Urbanisme de Boussens .....	4
<b>Les caractéristiques principales du projet de PLU.....</b>	<b>5</b>
<b>La justification des choix au regard de l'environnement .....</b>	<b>6</b>
Des choix sans impact sur l'environnement .....	6

## Identification de la personne publique responsable

**Monsieur Christian SANS, Maire**

mairie-de-boussens@wanadoo.fr

Tél : 05 61 90 02 25 Fax : 05.61.90.07.88

Mairie de Boussens 1, Place de la Mairie - 31360 BOUSSENS

## Objet de l'enquête publique la modification n°4 du PLU

### Le Plan Local d'Urbanisme de Boussens

La commune de Boussens dispose d'un PLU approuvé le 30 mai 2007.

Le document a fait l'objet des évolutions suivantes :

- 1ère modification approuvée le 22 mai 2008
- 2ème modification approuvée le 9 décembre 2010
- 1ère modification simplifiée approuvée le 13 janvier 2011
- 3ème modification approuvée le 4 août 2011

10 ans après son approbation, après 3 modifications et 1 modification simplifiée, ce document nécessite de nouvelles adaptations réglementaires pour autoriser la création de 2 projets importants pour la commune car ils s'inscrivent dans les dynamiques économiques et résidentielles historiques. Les espaces dédiés à la réalisation des projets sont déjà envisagés comme des espaces de développement urbain dans le PLU opposable (plan de zonage).

Ces deux projets concernent :

- **La réhabilitation urbaine par déconstruction d'un ensemble immobilier dégradé et vacants et la construction sur cet espace de 8 logements collectifs ;**
- **La construction de deux bâtiments sur le site de l'usine Continental.**

## Les caractéristiques principales du projet de PLU

L'enquête publique porte sur la 4ème modification du PLU de Boussens afin de permettre :

La mise à jour du règlement en fonction des évolutions législatives et du Code de l'Urbanisme :

- Modification des notions de SHOB ET SHON en surface de plancher des constructions

Depuis l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 les notions de SHOB (Surface Hors Œuvre Brute) et de SHON (Surface Hors Œuvre Nette) sont remplacées par celle de surface de plancher des constructions. Afin de mettre à jour le règlement écrit, toutes les références à la SHOB ou la SHON dans tous les articles sont remplacées par Surface de Plancher des Constructions.

- Suppression des dispositions relatives au COS et modification des dispositions concernant l'emprise au sol des constructions.

Depuis la loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et la superficie minimale des terrains ont été supprimés.

Afin de mettre à jour le règlement écrit, toutes les dispositions inscrites dans les articles 5 et 14 sont supprimées.

- La modification du périmètre de la zone UA pour permettre la construction en R+2 sur un espace plus important du territoire, au centre du village, et favoriser la création de 8 nouveaux logements dans le cœur du village ;
- Une modification du règlement pour prévoir une hauteur adaptée à la construction en R + 2 au sein de la zone UA ;
- La modification du règlement de la zone 1AUx pour permettre l'extension de l'usine Continental.

## La justification des choix au regard de l'environnement

### Des choix sans impact sur l'environnement

Les objets de la modification n'ont pas d'incidence sur les milieux naturels. En effet, il s'agit d'adaptations réglementaires sur des zones bâties (projet de déconstruction-reconstruction) ou prévues comme étant à urbaniser au sein de la zone industrielle (projet Continental).

#### *Concernant l'extension de l'usine Continental :*

La modification du document d'urbanisme ne porte pas atteinte à l'espace boisé classé voisin et ne réduit pas d'espace agricole ou naturel du PLU.

Le projet s'implante dans la zone 1AUX éloignée du site Natura 2000.

Le projet vise à une amélioration et non à une augmentation de l'activité, aussi il n'induit pas davantage de trafic routier.

A l'heure actuelle, le site est partiellement utilisé pour l'agriculture sur 14000 m<sup>2</sup> environ : parcelle 2 (partie) et 888 (partie)(parcelles appartenant à la commune).

Les aménagements et travaux permis dans le cadre de cette modification n'auront aucune incidence directe ou indirecte sur le site Natura 2000, présent sur la commune, dont le site est éloigné de plus de 500 mètres.

Production de déchets non dangereux : les emballages sont collectés et triés sur le site, sans impact sur l'environnement.

L'étude de gestion des eaux pluviales a mis en évidence trois dispositifs pour tenir compte des caractéristiques du site :

ZONE 1 : extension du parking (sur l'avant du site). Pour cette zone, il est proposé de rejoindre le réseau de collecte existant du parking actuel ; toutefois, pour ne pas aggraver les débits, un dispositif traitera les eaux pluviales de l'extension et régulera le débit avant qu'il ne rejoigne l'aval.

- ZONE 2 : création d'un nouveau bâtiment (sur l'arrière du site). Cette zone sera équipée d'un dispositif de stockage et de limitation de débit dédié.

- ZONE 3 : extension du bâtiment existant. Pour cette zone, il n'y a pas d'augmentation de la surface active, il s'agit juste d'une conversion entre des surfaces imperméabilisées au sol, et un bâtiment. Les eaux collectées rejoindront le réseau existant, sans incidence.

Concernant la gestion des risques technologiques, L'établissement ANTARGAZ situé sur la zone industrielle de Boussens dispose d'un PPRT approuvé.

Ainsi, le projet ne crée pas d'incidence sur l'environnement.

***Concernant le projet de déconstruction / construction de 8 logements :***

Le projet ne porte atteinte à aucun espace naturel. Il se situe au cœur du village et il permettra d'améliorer le cadre urbain en supprimant un ensemble immobilier vétuste et sans qualité architecturale par un nouvel ensemble de qualité, comprenant un espace de jardin.

Le projet est desservi par le réseau de collecte des eaux usées pour leur traitement par la station d'épuration communale.