

Département de la Haute-Garonne

Ville de Bouloc

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération du
conseil municipal en date
du 08 novembre 2018

Le Maire

Ghislaine CABESSUT



Préambule

L'objectif du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est de définir les orientations d'aménagement et de développement raisonnées au regard des forces et faiblesses du territoire.

L'évolution récente du code de l'urbanisme (notamment avec la loi ALUR et la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt) impose aux documents d'urbanisme des obligations renforcées pour favoriser la construction tout en protégeant mieux les terres naturelles et agricoles, dans une perspective de transition écologique des territoires.

La commune et le présent PADD s'inscrivent dans cette ambition, en posant plusieurs exigences sur les formes prises par le développement. La municipalité pose en effet comme points de départ :

- *La volonté d'encourager le vivre ensemble, en recentrant le développement sur le bourg et les différents lieux de vie collective de la ville (écoles, complexe sportif, zone commerciale, etc.).*
- *La préservation de l'identité communale, au regard de ses paysages ruraux, de son histoire intimement liée à ses agriculteurs et de son cadre géographique et naturel.*
- *La nécessité de préparer et d'accompagner la croissance récente et future de la ville, pour satisfaire les besoins en logements, par le renforcement des équipements publics et pour préparer des conditions favorables au développement économique.*

Les orientations stratégiques retenues par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de BOULOC s'organisent autour de ces trois grands axes :

Préserver l'identité communale

- | | |
|---|----|
| 1. Soutenir l'agriculture, garante de la protection et de l'entretien de l'espace rural | 4 |
| 2. Protéger et mettre en valeur les espaces de biodiversité | 7 |
| 3. Mettre en valeur la diversité des paysages de la commune | 11 |

Encourager le vivre ensemble

- | | |
|--|----|
| 1. Renforcer la vitalité du centre-bourg | 16 |
| 2. Organiser le bourg à l'échelle du piéton | 18 |
| 3. Valoriser les pôles de vie, de convivialité, de rencontre | 19 |

Préparer et accompagner la croissance urbaine

- | | |
|---|----|
| 1. Satisfaire les besoins en logements | 24 |
| 2. Améliorer les conditions de vie des Boulocains | 26 |
| 3. Préparer des conditions favorables au développement économique | 28 |

Préserver l'identité communale

**au regard de ses paysages ruraux, de son
histoire intimement liée à ses agriculteurs et
de son cadre géographique et naturel**

1. SOUTENIR L'AGRICULTURE, GARANTE DE LA PROTECTION ET DE L'ENTRETIEN DE L'ESPACE RURAL

La moitié du territoire communal est aujourd'hui encore agricole. Il se caractérise également par la rareté de la ressource en eau souterraine exploitable pour l'agriculture locale et la diversité environnementale de la commune est directement liée aux modes d'exploitation.

Souhaitant maintenir son identité agricole et préserver un potentiel de valorisation local par les circuits courts notamment, la commune souhaite faire de la protection et du soutien aux activités agricoles un objectif ambitieux de son projet.

Orientation 1 : Reconquérir les surfaces agricoles et viticoles permettant de maintenir les exploitations existantes, leur évolution et leur reprise

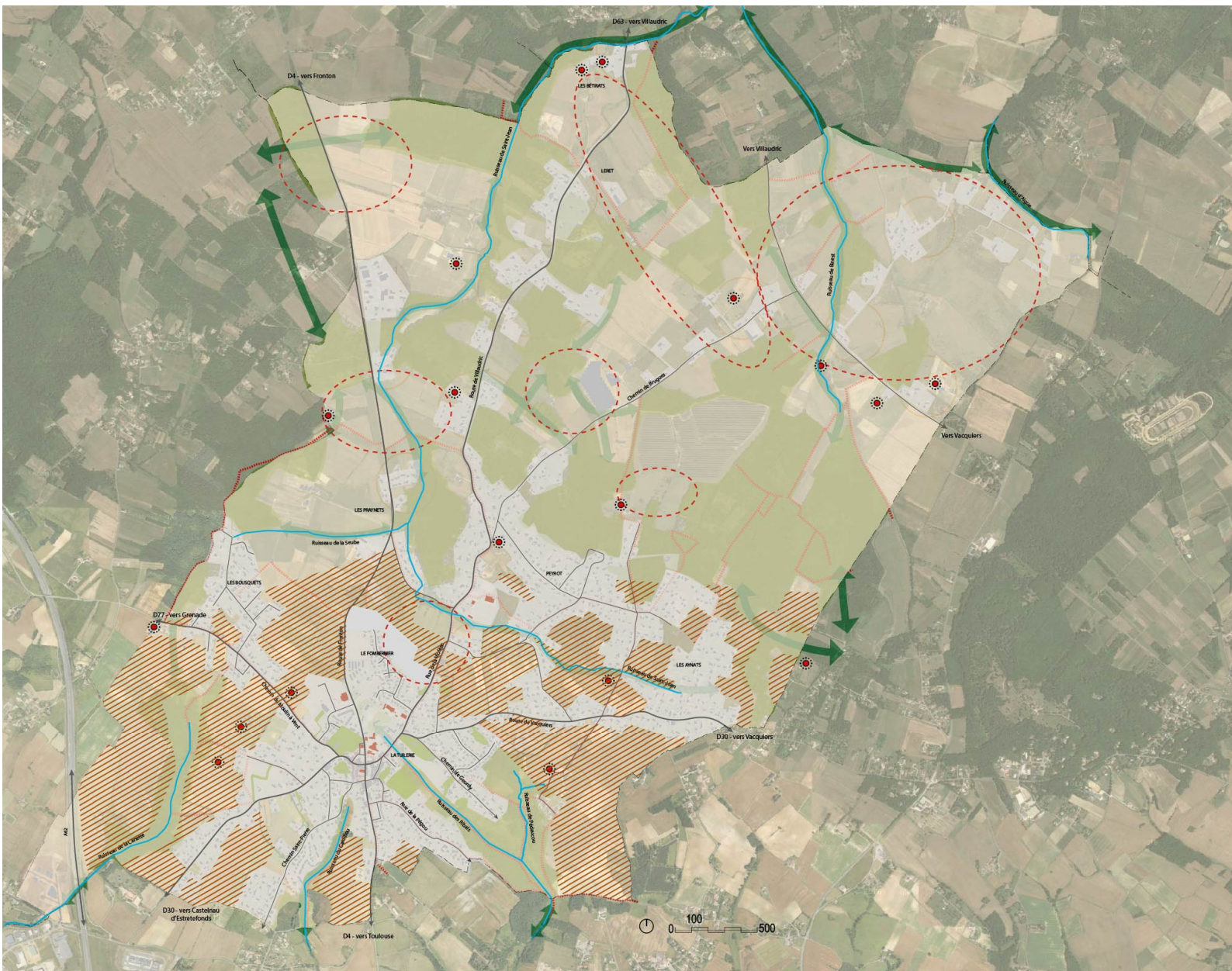
L'ensemble des terres agricoles actuelles a vocation à le rester à long terme. Cette sanctuarisation du terroir vise à conforter le rôle des activités agricoles et viticoles dans l'économie locale, à faciliter l'accès au foncier et sa transmission, et à pérenniser les services rendus pour le territoire (paysage, entretien de l'espace, diversité environnementale, ..).

La préservation des surfaces agricoles de Bouloc concerne de manière prioritaire les sols argilo-calcaires du sud de la commune (vallée de la Garonne et du Girou) qui présente de très bonnes qualités agronomiques. Les terrasses plus pauvres qui caractérisent les deux tiers nord de la commune sont également à protéger, au regard de la diversité environnementale et paysagère qui les caractérise.

Plusieurs secteurs constructibles ou à urbaniser ont donc vocation à redevenir agricoles de manière pérenne, notamment les lieux-dits Gasparou, Chemin du Moulin à Vent, Chemin des Perrous, Chemin de Peyrot, Canette route de Castelnaud.




Le développement urbain des secteurs d'habitat isolé qui occupent principalement la moitié Nord de la commune (Route de Villaudric, Route de Fronton, Chemin des Brugues, ...) sera strictement limité pour prévenir les conflits d'usage liés à la proximité entre habitations et activités agricoles : ces espaces bâtis existants ne seront pas agrandis. Les habitations isolées au sein des espaces agricoles pourront évoluer sans densification supplémentaire des terrains.

La commune souhaite faciliter l'installation ou la reprise d'exploitation existante pour atténuer la cessation annoncée de nombreux agriculteurs : une dizaine de projets sont actuellement recensés. L'objectif est de mettre en place les conditions facilitant la réalisation de ces projets de construction (élevage, stockage) ou d'extension des surfaces exploitées (pâturage, fourrage, ..) à travers la protection des terres agricoles, la modération de la consommation d'espace et les règles de construction en zone agricole. Les espaces agricoles sont d'ailleurs concernés par des orientations en matière de mise en valeur des paysages ruraux.




PRÉSERVER ET CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET VITICOLES

Préserver les surfaces agricoles et viticoles

-  Pérenniser les exploitations agricoles
-  Sanctuariser les terres à haute valeur agronomique
-  Protéger les sièges d'exploitation agricole

Maintenir une agriculture plurielle et préserver le maillage agro-écologique

-  Préserver le maillage agro-écologique

Orientation 2 : Maintenir une agriculture plurielle et préserver le maillage agro-écologique du territoire

La diversité des productions agricoles (céréales divers, vignes, vergers, prairies) et la présence de parcelles plutôt de petite taille sur la majeure partie de la commune ont permis le maintien de structures végétales à vocation écologique (haies, boisements, surfaces enherbées) favorables à la biodiversité ordinaire et à la diversité paysagère.

Définies comme « milieux ouverts et semi-ouverts de plaine » dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, ces formations sont constitutives de la nature dite ordinaire des espaces ruraux. Elles peuvent intégrer des espaces exploités par l'agriculture (prairies, petites parcelles de céréales, vergers, vignes...).

Essentiellement présents sur la partie nord de la commune, les éléments paysagers constitutifs du maillage agro-écologique (haies champêtres, bosquets, talus enherbés...) sont à considérer comme des continuités écologiques de la trame verte.

L'objectif est de conserver ces éléments de structuration et de fonctionnement du territoire.

Orientation 3 : Promouvoir la diversification des ressources et le développement d'une offre touristique s'appuyant sur l'identité rurale

L'agriculture et la viticulture en particulier possèdent un potentiel de diversification important qui repose principalement sur la dynamique de la filière (structuration d'une offre et stratégie de diffusion, mise en réseau, implication des acteurs, ouverture au public, circuits courts,...).

Pour répondre à cette évolution souhaitable de l'agriculture locale, la commune retient comme objectif de favoriser la réalisation des constructions dans le prolongement de l'activité agricole, en matière de vente directe (activités commerciales notamment) et d'hébergements touristiques, tout particulièrement pour les bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial pouvant ainsi être mis en valeur et proposant une offre atypique sur le territoire.

La commune souhaite également valoriser la diversité des productions locales et favoriser la proximité des débouchés (vente directe, circuits courts, économie circulaire,...). Cette ambition pourrait trouver une traduction à travers les actions à engager pour revitaliser le centre-bourg, par la création d'un lieu dédié à la promotion et à la vente des produits locaux.

2. Protéger et mettre en valeur les espaces de biodiversité

Soumis à une forte pression foncière, le territoire boulocaïn conserve des milieux d'intérêt écologique essentiellement liés à la présence d'un maillage de milieux ouverts et forestiers constitutifs de la trame verte et bleue. Ces milieux sont à protéger strictement au regard des diverses fonctions écologiques qu'ils assurent : diversité du vivant et habitats pour la faune et la flore, maintien et enrichissement des sols, puits de carbone, îlots de fraîcheur, régulation des ruissellements d'eaux pluviales, etc.

Orientation 4 : Pérenniser les réservoirs de biodiversité

Les principaux réservoirs de biodiversité de la commune sont constitués des massifs boisés de feuillus présents sur la partie Nord de la commune. Le SCOT porte un objectif de développement des boisements sur le secteur nord toulousain. La commune de Bouloc s'inscrit dans cette orientation et vise la protection de l'ensemble des massifs boisés existants sur la commune : bois de la Gargasse, Traouquet, Les Cambes, colline de Saint-Jean, Les Martis, Narquières, Fontayne, Marou, Peyranel, Geordy, etc.

Ces boisements assurent également une continuité écologique intercommunale d'ensembles boisés schématisée dans le SCOT du secteur nord toulousain. Ils constituent à la fois des zones permettant l'accomplissement du cycle de vie de nombreux groupes d'espèces et des zones de dispersion.

Plusieurs continuités écologiques sont ainsi à protéger :

- Autour de la Route de Fronton et du Chemin Saint Jean ;
- Au sud de la zone d'activité LAFFITE et le long du ruisseau Saint Jean ;
- Chemin de la Boujague ;
- A proximité de la Route de Villaudric : le chapelet de boisements entre le chemin de Rollan et le chemin de Léret, vers l'Est et le chemin des Brugues ;
- Au nord du chemin de Peyrot, les liens vers Binest et le ruisseau de Saint-Jean, l'ensemble du bois qui déborde de la commune.

Certains secteurs ont fait l'objet d'un mitage par l'urbanisation (chemin de Peyrot, nord des Aynats notamment), l'objectif est de stopper ce mouvement d'urbanisation. Une zone tampon non-urbanisable ceinturera ces espaces réservoirs.

Orientation 5 : Restaurer les continuités et couloirs écologiques

L'ensemble des ruisseaux de la commune et des formations rivulaires boisées constitue la trame bleue à protéger. Elle correspond à l'éventuel espace de mobilité du cours d'eau et se superpose à la trame verte sur certains secteurs (amont du ruisseau de la Seube, ruisseau de St Jean, ruisseau de Ribals). La trame bleue peut être valorisée en y superposant des cheminements doux, sous la forme de « nature en ville » notamment pour les ruisseaux de Ribals et de Cardillou qui traversent le bourg.

Ces éléments de continuité participent à la qualité paysagère du territoire et doivent être ménagés et restaurés lorsqu'ils sont dégradés. La commune souhaite s'engager dans la restauration de haies champêtres sur les secteurs qui le nécessitent en vue de rétablir des continuités intra communales, comme aux abords du ruisseau de Cardillou et de la partie Sud des Bousquets.

Pour compléter ce dispositif volontaire de restauration, les projets urbains feront l'objet de mesures d'accompagnement prévoyant la création de zones de biodiversité pouvant jouer plusieurs rôles (gestion des eaux pluviales, espaces récréatifs, zones tampons avec les parcelles agricoles, motif paysager, ...).

Orientation 6 : Instaurer « le plan vert » en développant les espaces verts à l'intérieur des espaces urbanisés (jardins, squares, alignements,...)

Les espaces verts du milieu urbain constituent une opportunité de maintien et de reconstitution de nature en ville, également cadre d'agrément pour les habitants. L'objectif visé est de conserver, multiplier et relier ces espaces verts urbains à la trame verte et bleue communale.

Dans ce cadre, la restauration de boisements naturels rivulaires le long du ruisseau de Cardillou au sud du bourg et le renforcement de ceux existants le long du ruisseau de Ribals notamment en rive gauche font partie des priorités d'intervention.

De la même façon, toute emprise foncière, dont les fonds de jardin, permettant le renforcement du maillage arboré au sein du bourg pourra être mise à contribution pour connecter les espaces de nature et de respiration.

Orientation 7 : Limiter la pollution lumineuse

La commune de Bouloc s'est engagée dans une politique de réduction de la pollution lumineuse par l'extinction quotidienne de son éclairage public durant une partie de la nuit. Cette mesure réductrice d'impact (négatif) vis-à-vis de la biodiversité, de la consommation énergétique et de la santé sera complétée par un volet d'accompagnement de la politique d'urbanisme et d'aménagement destiné à intégrer la question de l'éclairage dans tout projet d'aménagement public ou privé.

Orientation 8 : Prendre en compte les risques naturels

La commune est concernée par un risque de débordement du ruisseau de Saint-Jean à l'extrémité nord de la commune, au lieu-dit des Bétirats. Un plan de prévention des risques s'y applique et impose des mesures coercitives qui s'imposent aux terrains concernés.

La commune est également couverte par l'aléa de retrait gonflement des argiles sur une grande partie de son territoire (PPRM sécheresse approuvé le 18/11/2011). L'objectif est de sensibiliser la population aux mesures préventives à mettre en œuvre au niveau des constructions et de l'aménagement des espaces libres.

3. Mettre valeur la diversité des paysages de la commune

Orientation 10 : Préserver l'identité d'une ville à la campagne

L'intérêt paysager de la commune de Bouloc repose sur la perception de son relief et sur la diversité de l'occupation des sols, formant une mosaïque de milieux et d'ambiances. Les massifs boisés, les espaces verts urbains participent également à renvoyer cette image de ville à la campagne.

L'un des objectifs du PLU est de conserver cette identité rurale à travers les mesures de protection en faveur des milieux naturels (réservoirs de biodiversité, structures végétales ordinaires) et des espaces agricoles.

Orientation 11 : Stopper la dispersion de l'habitat et donner des limites claires à l'urbanisation

La très grande dispersion de l'habitat qui participe à homogénéiser le paysage communal, nécessite également d'être stoppée. Cet objectif paysager rejoint celui lié à la protection des espaces agricoles (voir orientation n° 1) et les orientations en matière d'évolution des tissus bâtis (voir orientation n°30).

L'objectif est également d'établir des mesures d'insertion paysagère des nouvelles constructions et opérations, à travers la prise en compte d'une part de l'interface paysagère à créer (lisières des terrains) et d'autre part des conditions d'implantation des constructions pour garder un contact visuel direct avec la rue, et par le traitement des clôtures.

Orientation 12 : Préserver les vues sur le grand paysage







Quelques lieux précis permettent encore aujourd'hui de donner à voir le relief très fort du territoire et ses structures paysagères : ces cônes de vues sont à protéger, notamment le Chemin du Moulin à Vent, le Chemin des Martis, Chemin de Gasparou, la rue de la Pégou.

Orientation 13 : Préserver les fonds de vallons

Les vallons sont l'une des formes de relief les plus sensibles et les plus structurantes du paysage boulocain. L'objectif du PLU est de préserver tout particulièrement les vallons de Ribals, de Pédaucou et du Cardillou, les opérations d'urbanisation participant à leur mise en valeur le cas échéant (espaces de promenade, de loisir et de jeux).



METTRE EN VALEUR LA DIVERSITÉ DES PAYSAGES DE LA COMMUNE

-  *Usage sol urbain*
-  *Préserver les vues sur le grand paysage*
-  *Préserver les fonds de vallons*
-  *Préserver les éléments de patrimoine bâti*
-  *Préserver l'ensemble paysager formé par le «Parc du Château»*
-  *Valoriser les chemins de randonnée et les balades en pleine nature*

Orientation 14 : Préserver les éléments de patrimoine bâti

La commune de Bouloc possède un centre historique particulièrement lisible par ses formes pittoresques et l'unité d'ensemble qui s'en dégage (gabarit similaire des constructions, style architectural, unité de matériaux). Le centre ancien de Bouloc comporte également plusieurs édifices d'intérêt architectural comme la mairie, le château, l'ancien séchoir à briques, le lavoir ou l'église Notre Dame.

L'objectif est de préserver ces ensembles paysagers de l'histoire et de la culture locale, en conservant notamment la continuité des fronts bâtis, le rythme des façades, le traitement traditionnel des toitures. Ces mesures de protection tiendront compte des impératifs d'intégration des enjeux de développement durable (isolation phonique et thermique notamment) et d'adaptation de ces constructions anciennes aux normes actuelles de confort.

Enfin, la commune souhaite également préserver les bâtiments agricoles ayant perdus leur vocation mais qui présentent un intérêt patrimonial. Sous réserve d'être compatible avec leur environnement et de présenter des conditions de viabilité suffisantes, ces bâtiments pourront également bénéficier de la possibilité de changer de destination lorsqu'ils sont situés en dehors des espaces constructibles.

Orientation 15 : Préserver l'espace paysager formé par le parc du château

Le centre-bourg de Bouloc accueille un ensemble paysager particulièrement marquant dans le paysage urbain et qui a profondément structuré l'organisation urbaine de Bouloc. Formant un cœur d'îlot très large entre la rue Jean Jaurès et le Chemin du Moulin à Vent, l'objectif est de préserver ce poumon vert et paysager du bourg, et de créer des raccourcis piétons entre la mairie vers la rue du Château et vers le Chemin du Moulin à Vent.

Orientation 16 : Valoriser les promenades de pleine nature et les chemins de randonnée

La commune souhaite mettre en valeur son identité rurale et ses patrimoines, en facilitant et organisant l'accès du public. La commune possède plusieurs itinéraires de randonnée qui permettent de profiter et de faire connaître ces lieux au plus grand nombre.

Au regard des questions d'entretien soulevées et celles de points de blocages ponctuels, la commune se fixe comme objectif de mettre en œuvre le cas échéant des actions foncières. Elles permettront d'assurer la continuité des chemins de randonnée et de les mailler avec le réseau de cheminements doux existant ou à créer sur la commune.



Encourager le vivre ensemble

**en recentrant le développement sur le bourg et
les différents lieux de vie collective de la ville**

1. Renforcer la vitalité du centre-bourg

Plusieurs axes sont envisagés pour maintenir et développer l'animation du centre-bourg et son rôle de lieu de vie sociale et de lien entre les habitants. Cette ambition s'exprime tout particulièrement à travers le projet d'extension du groupe scolaire sur place et de revitaliser le centre-bourg de Bouloc. Plusieurs projets sont également pensés pour alimenter cette dynamique urbaine (axe Jaurès, séchoir à brique, création d'un pôle santé, ...).

Les orientations en matière de la circulation sur le bourg (voir orientations n°21, 22, 31) participeront à pacifier ses lieux de vie urbaine, tout en améliorant son accessibilité et l'offre de stationnement de proximité.

Orientation 17 : Redonner de l'espace à vivre ensemble au centre-bourg

La commune souhaite redonner au centre-bourg, son rôle de lieu de vie sociale, de lien et de rencontre pour tous. Cela passe par le maintien et la dynamisation des commerces et services de proximité, l'implantation de nouvelles activités (tiers-lieux, bureaux, activités récréatives,..), la mise en valeur du paysage urbain et architectural, l'amélioration de la circulation et des qualités d'accueil des espaces publics.

Deux projets prioritaires pour le centre-bourg de Bouloc sont envisagés :

- **La revitalisation de l'Esplanade de Verdun** avec la requalification de l'espace public (espace accueillant pour les piétons et les enfants, renforcer la place du végétal, multiplier les équipements et activités récréatives) et la reconquête du tissu bâti et des rez-de-chaussée (façades actives, nouvelles activités, réhabilitation des logements).
- **La restructuration de l'îlot à l'angle de la rue Jean Jaurès et de la rue du Fontanas.** L'objectif est de redonner la juste hiérarchie à cet espace en relation visuelle avec l'église et au contact du parvis de la mairie. L'opération de renouvellement urbain à engager doit permettre de valoriser cette position stratégique, au contact du cœur historique et des principaux équipements communaux. A ce stade de la réflexion, il est envisagé la création d'une place publique conviviale prolongeant le parvis de la mairie et l'implantation de quelques activités (commerces, tiers lieux).

Orientation 18 : Agrandir l'école élémentaire sur son site actuel

Confrontée à une croissance des effectifs scolaires ayant conduit à déployer des locaux dans des bâtiments préfabriqués provisoires, la commune de Bouloc envisage d'agrandir l'actuelle école élémentaire sur son site actuel (19 classes et nouvelle restauration pour la rentrée 2018-2019). Ce projet nécessite une réorganisation du site actuel, la restructuration des locaux de l'école et du centre de loisirs, et la construction de nouveaux bâtiments.

Ce projet constitue une opportunité pour améliorer l'accessibilité et les liaisons piétonnes entre l'école élémentaire et l'école maternelle, et doit s'inscrire dans une logique de désenclavement de l'îlot formé entre la rue Jean Jaurès et la rue de la Violèze. Les objectifs d'amélioration de la circulation et de mutualisation du stationnement participeront également à répondre aux besoins nouveaux générés par le renforcement du groupe scolaire en place.

Orientation 19 : Structurer le développement urbain entre le centre-bourg et la zone des Pélissières

Dans le prolongement des divers projets précédents, la commune souhaite structurer et fortifier le développement urbain entre son centre-bourg et la récente zone des Pélissières, le long de la rue Jean Jaurès (route de Fronton - RD4).

La reconquête de la friche industrielle le long de la rue Jean Jaurès et l'optimisation du foncier constructible autour s'inscrivent dans cette ambition, à travers :

- la création d'un pôle santé, regroupant plusieurs professionnels de la santé et la pharmacie, en privilégiant une opération mixte (activités, habitat).
- le maillage viaire et piéton de l'îlot en lien avec le projet d'agrandissement de l'école,
- la constitution d'une façade plus urbaine sur cette séquence de la rue Jean Jaurès (façades bâties au contact de l'espace public, rez-de-chaussée actifs, gabarit de construction à l'échelle de l'espace public).

Orientation 20 : Intensifier les tissus bâtis du bourg par une grande variété de formes urbaines

Dans le centre-bourg, il s'agit d'accompagner le processus de revitalisation et de renforcement des équipements par des possibilités de construction importantes, et ceci sous une grande variété de formes, depuis l'extension d'un bâtiment existant jusqu'à l'édification d'immeubles d'habitat collectif bien insérés dans leur environnement (attention portée aux nuisances sonores notamment), en passant par des formes de construction d'intensité intermédiaires, notamment des divisions de parcelles bâties créant un ou plusieurs lots destinés à la construction de maisons individuelles.

2. Organiser le bourg à l'échelle du piéton

Orientation 21 : Promouvoir un meilleur partage des voiries du centre-bourg

Il s'agit de faire cohabiter les différents usagers (automobilistes, piétons, personnes à mobilité réduite, cyclistes) sur des principes de mixité et de partage des emprises publiques disponibles (rendre effective une « zone 30 » dans les espaces du cœur de ville). L'objectif est de sécuriser et de promouvoir le confort d'usage de l'espace public par un traitement au profit des piétons, en maintenant la présence automobile (qualité esthétique et d'usage des cheminements).

Ces intentions de réaménagement des espaces publics permettront de renforcer le « lien » physique et perceptif du chapelet de places, de lieux de rencontre et des équipements du centre-bourg, avec un accent sur l'unification et la sécurisation du secteur Mairie-écoles-boulodrome-Maison des associations.

Il s'agit également de valoriser les petits lieux d'attente et de rencontre comme les bancs, les abris bus et les parvis des équipements, et d'assurer la continuité du maillage des parcours piétons entre le bourg et les différents quartiers de Bouloc.

Orientation 22 : Réorganiser la circulation dans le centre-bourg

Cette ambition s'accompagne d'une volonté de réorganiser la circulation dans le centre-bourg notamment pour améliorer son fonctionnement et réduire les effets négatifs induits par l'intensité de la circulation automobile (sécurité). Il conviendra de chercher à améliorer les mouvements sur le carrefour RD4/RD30 afin de sécuriser et d'améliorer l'accès aux écoles et de dégager les emprises nécessaires à la création d'une offre de stationnement minute.

Orientation 23 : Optimiser et mutualiser l'offre de stationnement

Améliorer le fonctionnement et l'animation du centre-bourg nécessite également de réorganiser l'offre de stationnement au regard des perspectives de développement et des pratiques actuelles. La stratégie retenue en matière de stationnement s'appuie sur les objectifs suivants : maîtriser le stationnement illicite sur l'espace public ; rendre effective une zone bleue sur le centre-bourg et créer une offre de stationnement « longue durée » ou de dissuasion aux portes du centre-bourg pour réduire la pression sur les espaces de stationnement plus centraux ; rendre plus lisibles des espaces de covoiturage en dehors du centre-bourg ; valoriser le stationnement minute pour favoriser les activités et commerces de proximité ; mettre en réseau les aires de stationnement et traiter avec soin ces liaisons piétonnes ; mettre en place un jalonnement et une signalétique à l'échelle du centre-bourg.

3. Valoriser les pôles de vie, de convivialité, de rencontre

Orientation 24 : Diversifier le pôle commercial des Pélissières

En lien avec les projets de structuration de la rue Jean Jaurès sur la séquence Mairie/Pélissières (orientation n°19), la commune a pour ambition de faire évoluer la zone d'activités commerciales des Pélissières par la mise en place d'une opération urbaine et paysagère forte :

- Recomposer la zone pour former des espaces à échelle plus humaine (espace visuel sur de courtes distances, composition de l'espace plus favorable aux interactions sociales) ;
- Diversifier et organiser la mixité entre commerces, services, logements, réserve pour équipements) ;
- Réduire le secteur dédié strictement aux activités commerciales (inscrite en ZACO au SCoT nord Toulousain) ;
- Assurer la continuité et la qualité d'accueil des espaces piétonniers, des maillages internes et avec les cheminements vers les quartiers ;
- Mutualiser l'offre de stationnement entre les activités en place et les futures constructions.

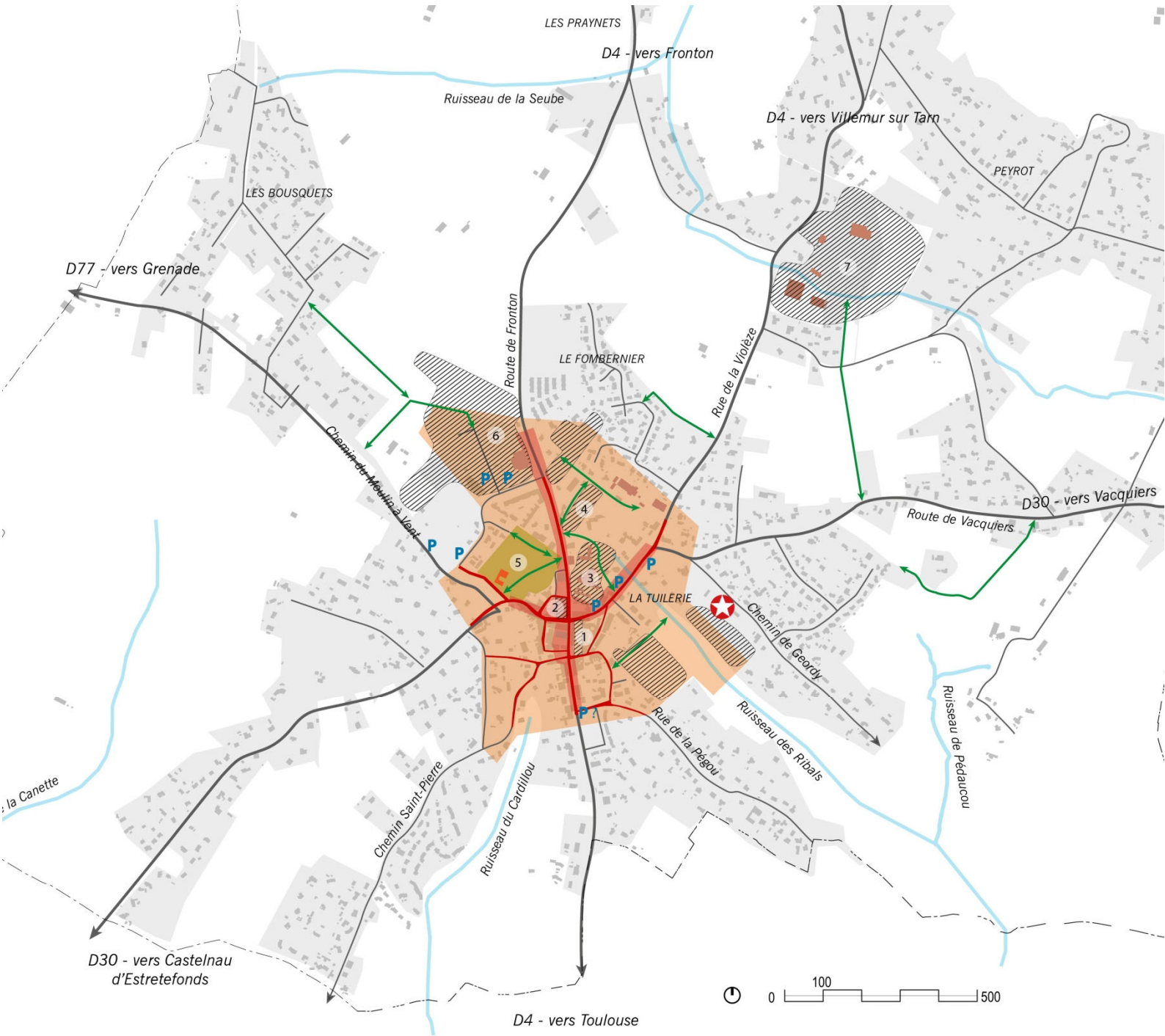
Orientation 25 : Développer le complexe sportif sous la forme d'un parc paysager et polyvalent

Le complexe sportif est un lien structurant de la vie locale, pour les activités sportives et loisirs qu'il propose, comme compléments des équipements scolaires, et par sa localisation entre le bourg et les quartiers pavillonnaires autour de Peyrot.







Pour en faire un lieu plus vivant et accueillant, la commune souhaite renforcer sa fonction publique et collective, en prévoyant son développement dans l'esprit d'un parc public polyvalent et multifonctionnel consacré aux loisirs : implantation d'une nouvelle salle des fêtes, d'une aire de loisirs, nouveaux équipements sportifs. L'évolution du site suppose de tirer partie du contexte paysager et écologique du site, d'améliorer les liaisons piétonnes avec les différents quartiers, de ralentir la circulation sur la rue de la Violèze aux abords du futur parc, de mutualiser l'offre de stationnement existante.

Orientation 26 : Restaurer le séchoir à briques et lui donner une vocation culturelle





Le séchoir à briques situé au lieu-dit La Tuilerie est un témoin de l'histoire et de la culture locale. L'objectif est de restaurer le bâtiment pour valoriser sa structure et son architecture originale. Il s'agit de créer un véritable lieu de vie sur le site, en accompagnant la réhabilitation d'une ouverture au public (sentier pédagogique, interconnexion avec les lotissements, les chemins de randonnées et les boisements alentours). Le site a vocation à accueillir des activités culturelles et des événements festifs.






1 / RENFORCER LA VITALITE DU CENTRE BOURG

-  *Intensifier les tissus bâtis du bourg (mixité, formes urbaines, espace public)*
-  *Réhabiliter et requalifier l'esplanade de Verdun (espace public + bâtiments)*
-  *Valoriser le cœur historique par une opération de renouvellement sur l'îlot sud de la Mairie*
-  *Restructurer et étendre le groupe scolaire sur son site actuel*
-  *Structurer le développement urbain entre le cœur historique et la zone des Pélissières par la création d'une opération mixte (pôle santé + logements)*
-  *Préserver l'ensemble paysager formé par le «Parc du Château»*

2 / ORGANISER LE BOURG A L'ECHELLE DU PIETON

-  *Rendre effective une «zone 30» dans les espaces du cœur de ville*
-  *Renforcer le «lien» physique et perceptif du chapelet d'espaces publics et des équipements*
-  *Créer une offre de stationnement «longue durée» aux portes du cœur de bourg pour apaiser les espaces plus centraux, mutualiser les aires de stationnement*
-  *Améliorer les liaisons piétonnes entre les écoles, le pôle santé, les aires de stationnement, les différents quartiers et le centre bourg*

3 / VALORISER LES POLES DE VIE, DE CONVIVIALITE, DE RENCONTRE

-  *Diversifier le pôle commercial des Pélissières*
-  *Développer le complexe sportif sous la forme d'un parc paysager et polyvalent*
-  *Restaurer le séchoir à briques et lui donner une vocation culturelle*



Préparer et accompagner la croissance urbaine

**pour satisfaire les besoins en logements,
améliorer les conditions de vie des Boulocains,
et préparer des conditions favorables au
développement économique**

1. Satisfaire les besoins en logements

Orientation 27 : Accueillir 650 nouveaux logements à l'horizon 2030

La commune de Bouloc souhaite maintenir une croissance démographique dynamique sur son territoire. Son statut de pôle complémentaire défini par le SCoT implique de **produire 650 nouveaux logements entre 2015 et 2030**, soit une production annuelle d'environ 45 logements, conformément aux objectifs du Programme Local de l'habitat du Frontonnais approuvé en février 2018. Le gain de population sera d'environ 100 habitants par an pour **atteindre 5 000 habitants à partir de 2020, et 6 000 habitants en 2030**.

Cette évolution sera appuyée par le renforcement des équipements existants (agrandissement de l'école élémentaire notamment) ainsi que par la construction de nouveaux équipements (pôle médical, parc des sports,..), dans la mesure des moyens financiers de la commune.

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

La commune souhaite également diversifier son offre de logements, aujourd'hui constituée à 90% de maisons individuelles dont la très grande majorité correspond à des standards « familiaux », afin :

- D'accueillir de jeunes ménages primo-accédants et des ménages modestes ;
- De permettre aux familles avec enfants de s'installer sur le territoire de la commune ;
- De proposer une offre de logements adaptée aux personnes âgées ;
- Développer significativement l'offre locative sur le bassin de vie.

Cette diversification de l'offre de logements se réalisera d'une part par la construction neuve et d'autre part par la transformation et l'adaptation du parc existant.

La production de logements devra, conformément aux orientations du SCoT, comporter 40% de logements locatifs dont la moitié en logement locatif social pour renforcer le parc de la commune (actuellement 8 %), comme le prévoit le PLH du Frontonnais.

Afin d'anticiper les futures obligations de la commune, un terrain sera réservé au PLU pour la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Orientation 29 : Modérer les besoins en extension urbaine

La commune souhaite pouvoir accueillir ces nouveaux habitants tout en préservant ses terres agricoles et naturelles. Les extensions urbaines seront donc limitées et les coupures d'urbanisation préservées. Une part significative du développement futur de Bouloc est donc envisagée par renouvellement et évolution des tissus bâtis existants.

Sur les 45 logements à construire chaque année, l'objectif retenu par la commune est d'établir les conditions pour réaliser :

- Au moins 60% des logements en intensification (soit environ 30 logements par an) des tissus déjà bâtis ;
- Près de 10% des logements dans les terrains non bâtis (soit environ 5 logements par an) situés dans les parties urbanisées de la commune (dents creuses).

Les densités de construction autorisées seront différenciées en fonction du contexte urbain et paysager (tissus pavillonnaires diffus, centre-bourg, hameaux...), des systèmes d'assainissement, de la capacité des réseaux, de l'accessibilité par les transports en commun ou de l'offre en équipements et services.

Les besoins en extension urbaine sont donc évalués environ 10 logements par an pour atteindre les objectifs démographiques et de production globale en logements. Les extensions urbaines seront localisées en continuité avec l'urbanisation existante. La priorité sera donnée à celles situées au contact immédiat du centre-bourg.

Les objectifs de densification inscrits au SCoT prévoient une densité moyenne de 15 à 25 logements par hectare, sur la commune. A court terme, une superficie autour de 10 hectares est envisagée en extension urbaine. Dans une visée à long terme, la commune souhaite réserver une surface équivalente, d'une part pour conserver des marges de manœuvre dans le cas où l'intensification des tissus serait plus faible que les prévisions retenues, et d'autre part pour planifier la structuration et le maillage du réseau viaire (voir orientation n°31).

Plusieurs secteurs constructibles ou à urbaniser ont donc vocation à redevenir agricoles de manière pérenne (voir orientation n°1).

2. Améliorer les conditions de vie des Boulocains

Orientation 30 : Favoriser l'évolution des tissus existants et l'adaptation du parc de logements

Les trois quarts des constructions neuves seront réalisés en intensification des espaces déjà bâtis, par la construction de logements collectifs et individuels, en dents creuses ou sur parcelles déjà bâties.

En plus de permettre l'accueil de nouveaux ménages, ces constructions neuves permettront de répondre aux besoins de certains habitants (adapter leur logement à leur mode de vie, réaliser un investissement locatif,...). Le renouvellement des tissus bâtis de Bouloc vise également à augmenter progressivement la densité et à faire évoluer leur organisation (améliorer les conditions de desserte, d'accès, de stationnement, de connexion aux réseaux), ainsi que la morphologie générale des tissus bâtis :

- Dans le centre-bourg, il s'agit d'intensifier les tissus bâtis en lien avec les objectifs de recentrer le développement urbain (voir orientation n°20) ;
- Dans les secteurs desservis par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées (ou les secteurs où l'équipement est programmé) et en même temps bien situés autour du centre-bourg et de ses aménités, il s'agit de faciliter l'intensification des tissus tout en préservant la qualité des cadres de vie existants. Cette évolution des tissus s'inscrira dans des volumes et des vitesses de construction toutefois plus modérées que dans le centre-bourg et en cherchant à restructurer lorsque c'est possible les tissus bâtis (remailage viaire, liaisons douces, optimisation des accès et du stationnement, structuration plus forte des formes urbaines et des espaces publics par le bâti...);
- Dans les secteurs d'habitat excentrés, non desservis par l'assainissement collectif, il s'agit de permettre une densification douce, modérée et discrète, essentiellement par l'ajout, lorsque les conditions le permettent, d'une habitation supplémentaire par unité foncière bâtie afin de ne pas accélérer de façon trop nette le besoin de requalification des espaces publics et des réseaux desservant ces secteurs de densité faible aujourd'hui ;
- Dans les hameaux, les écarts et les poches d'habitat isolé, il s'agit de limiter l'urbanisation à l'enveloppe urbaine existante (pas d'agrandissement des zones constructibles, urbanisation possible des dents creuses), en autorisant une densification mesurée des terrains déjà bâtis grâce à des évolutions ponctuelles.

Orientation 31 : Adapter les infrastructures et équipements publics

Pour répondre aux besoins de la population actuelle et préparer la croissance démographique attendue, la commune prévoit la réalisation de plusieurs équipements publics et collectifs (école, équipements de loisirs, salle des fêtes, équipements sportifs), qui seront échelonnés en fonction de ses capacités financières.

Elle souhaite également préparer l'évolution de la circulation routière et accompagner le plus grand partage des espaces publics du centre-bourg. Pour ce faire, des voies de maillage sont à envisager entre la Route de Fronton et la route de Vacquiers, entre le Chemin du Moulin à Vent et la Route de Castelnau, entre la Route de Castelnau et le Chemin St Pierre.

Plusieurs liaisons piétonnes sont à créer pour sécuriser et raccourcir les trajets entre les équipements du centre-bourg et les différents quartiers de Bouloc. L'accessibilité piétonne et deux-roues du complexe sportif nécessite également d'être améliorée avec la route de Vacquiers et le quartier de Peyrot.

Le développement urbain prévu, en intensification et en extension urbaine, devra être en adéquation avec la capacité des réseaux d'alimentation en eau potable et d'assainissement collectif des eaux usées existants et programmés par la collectivité.

En matière d'équipements numériques, la commune souhaite engager en concertation avec les opérateurs, une amélioration du niveau de services proposé sur le territoire à travers trois orientations :

- Multiplier les emplacements téléphoniques à l'écart des habitations afin de diminuer les émissions électromagnétiques sur le seul émetteur existant de la commune, situé sur le chemin Peyrot ;
- Etablir une couverture à très haut débit des principaux pôles urbains et des deux zones d'activités économiques actuelles (voir orientation n°27) ;
- Réduire les zones blanches (notamment Chemin de Galère).

Enfin, la commune souhaite faciliter la pratique du tri sélectif et les apports volontaires en améliorant la répartition et l'accessibilité piétonne des conteneurs sur la commune.

3. Préparer des conditions favorables au développement économique

Pour mémoire, les orientations pour la revitalisation du centre-bourg font l'objet d'une volonté de développement économique : par l'implantation de nouvelles activités (commerces, services, bureaux, tiers-lieux, ...) et par la volonté d'y créer un lieu animé capable d'autoalimenter sa résilience et le vivre ensemble.

Orientation 32 : Conforter les pôles économiques spécialisés

Bouloc est définie au SCOT Nord Toulousain comme pôle économique complémentaire et pôle commercial à conforter (située le long d'un axe économique relais). A ce titre, la commune est destinée à accueillir de nouvelles activités pour renforcer les fonctions économiques du territoire.

En complément des actions en faveur du dynamisme du centre-bourg, la commune prévoit de maintenir la spécialisation et le positionnement de ses deux zones d'activités économiques spécialisées :

- La zone d'activités artisanales et industrielles de Lafitte où l'objectif est à la fois d'engager une démarche de requalification paysagère, environnementale et urbaine de la zone, et d'autre part d'augmenter la capacité d'accueil de la zone ;
- La zone d'activités Pythagore destinée à être confortée en conservant sa vocation ouverte (services, activités en complémentarité avec la ZAC Eurocentre), et en prévoyant les mesures permettant d'assurer son insertion urbaine, architecturale et paysagère aux abords de l'autoroute A62 et en permettant son extension mesurée au regard de la configuration paysagère, urbaine et environnementale du site.

Les besoins fonciers en extension urbaine destinée aux activités économiques sont estimés à moins de 10 hectares pour les deux sites.

Orientation 33 : Construire l'équilibre commercial du territoire

La priorité de la commune est de redynamiser les commerces /services de proximité, pour accompagner la croissance de population et limiter les déplacements. Pour ce faire le développement et la dispersion des grandes et moyennes surfaces commerciales seront limités. Il s'agit en particulier du pôle commercial des Pélissières au regard des objectifs urbains et d'aménagement retenus pour le site (voir orientation n°24).

Orientation 34 : Promouvoir une offre touristique s'appuyant sur l'identité du territoire

Les orientations en matière de préservation de l'identité d'une ville à la campagne (voir orientation n°10) et de renforcement de l'animation du centre-bourg (voir orientation n°17) comportent une dimension touristique.

Au sein du Frontonnais, la commune entend promouvoir une offre touristique s'appuyant sur l'identité locale (voir orientation n°3) : elle souhaite notamment soutenir le développement de l'œnotourisme en favorisant la réalisation des équipements en faveur de l'accueil du public (lieux de vente ou de restauration), la création d'hébergements touristiques (réhabilitation de bâtiments d'intérêt architectural, la promotion des produits et de la gastronomie locale, etc. Les actions envisagées pour valoriser les chemins de randonnée (voir orientation n°16) pourront également intégrer un maillage des exploitations agricoles et des itinéraires de promenades dans le vignoble.

AMELIORER LES CONDITIONS DE VIE DES BOULOCAINS



Intensifier les tissus bâtis du centre bourg

Faciliter l'intensification des tissus autour du centre bourg et de ses aménités, tout en préservant la qualité des cadres de vie existants



Permettre une intensification douce, modérée et discrète dans les secteurs d'habitat excentrés



Limiter l'urbanisation à des évolutions ponctuelles dans les hameaux, notamment autour des exploitations agricoles

PREPARER DES CONDITIONS FAVORABLES AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE



Requalifier la zone d'activités artisanales et industrielles LAFFITE



Conforter et étendre la zone d'activités PYTHAGORE en complémentarité avec la ZAC Eurocentre



Renforcer les commerces et services de proximité dans un périmètre de centralité

ADAPTER LES INFRASTRUCTURES ET EQUIPEMENTS PUBLICS



Securiser et sequencer les voies de campagne



Voies de maillage à créer



Liaison piétonnes à créer

