

COMPTE-RENDU DE LA SEANCE
DU CONSEIL MUNICIPAL
EN DATE DU 15 JANVIER 2018

L'an deux mille dix-huit et le quinze janvier à vingt heures, le Conseil Municipal de cette commune, régulièrement convoqué le neuf janvier, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans la Salle du Conseil Municipal, sous la présidence de Madame Ghislaine CABESSUT, Maire.

Présents : G. CABESSUT - M. PORTES – M. F. SAURIN – D. NADALIN - R. CLAVIE - A. M. FERNEKESS - Ch. BRANDALAC – L. COMBE - Ch. ROBERT - D. SOULIGNAC - P. EDARD – G. LE CHARPENTIER - T. MARTY - S. MESSEGUE - A. PAGES - P. BOISSELIER

Absents excusés: - R. BERINGUIER – C. ECK - G. NAVLET - V. FERVEL-RABAYROL - N. PERLETTI - D. HENRY

Absents : F. JAUNAY– M. KECHAR - C. ROUX

Procuration de M. C. ECK à D. NADALIN

Procuration de N. PERLETTI à R. CLAVIE

Secrétaire de séance : Madame Christelle BRANDALAC a été nommée secrétaire de séance.

AFFAIRES GENERALES

APPROBATION DU COMPTE-RENDU DE LA SEANCE DU 18 DECEMBRE 2017

Rapporteur : Ghislaine CABESSUT

Madame CABESSUT demande si le compte-rendu de la séance précédente appelle des observations. Aucune réserve n'étant formulée, le compte-rendu de la séance du Conseil Municipal du 18 Décembre 2017 est approuvé.

INFORMATION SUR DECISIONS PRISES EN VERTU DE L'ARTICLE L 2122-22 du CGCT

Rapporteur : Ghislaine CABESSUT

Depuis le dernier Conseil Municipal, les décisions suivantes ont été prises par le Maire de Bouloc en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par le Conseil Municipal dans sa séance du 28 Mars 2014.

| Référence | Objet | Attributaire | Montant |
|------------------|---|---------------------|---------------------|
| N°2017/17 | Marché de prestations de services Contrats d'assurance de la commune pour la période 2018/2022 | | |
| | Lot n°1 – Dommages aux biens | GROUPAMA D'OC | 3.115,86 € TTC / an |
| | Lot n°2 – Responsabilité civile et responsabilités juridique et pénale | SMACL | 3.370,49 € TTC / an |
| | Lot n°3 – Flotte véhicules | SMACL | 3100,04 € TTC / an |

DIVERS

TRANSFERT DES ZONES D'ACTIVITES ECONOMIQUES A LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU FRONTONNAIS

Rapporteur : Michel PORTES

Monsieur PORTES rappelle à l'Assemblée que conformément aux directives de la loi NOTRe, loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, les communautés de communes exercent de plein droit, à compter du 1er janvier 2017, en lieu et place des communes, la compétence « création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire et aéroportuaire ».

Il en résulte que toutes les Zones d'Activités Économiques situées sur le territoire de la Communauté de Communes du Frontonnais relèvent désormais de sa seule compétence. A cette fin, la Communauté de Communes du Frontonnais a, par délibération n° 16/63 en date du 22 septembre 2016, modifié ses statuts avec effet au 31 décembre 2016.

Toutes les zones d'activités économiques initiées par les communes doivent donc faire l'objet d'un transfert de propriété qu'elles soient achevées ou non.

Considérant l'article L 5211-17 du Code Général des Collectivités Territoriales qui dispose que « les conditions financières et patrimoniales du transfert des biens immobiliers sont décidées par délibérations concordantes de l'organe délibérant et des conseils municipaux des communes

membres se prononçant dans les conditions de majorité qualifiée requise pour la création de l'établissement, au plus tard un an après le transfert de compétences »,

Vu les statuts de la Communauté de Communes du Frontonnais approuvés par arrêté Préfectoral du 23 décembre 2016, et notamment l'article 4-1-2,

Considérant l'existence de Zones d'Activités Économiques achevées sur les communes,

Considérant que certaines Zones d'Activités Économiques comptent des terrains aménagés mais non commercialisés, dont les références cadastrales sont :

Commune de Fronton :

| Référence cadastrale | | | | | Acquisition | |
|----------------------|------|--------|----------------------|---------------------|-------------|---------------------|
| Sect | N° | Nature | Lieu-dit ou Rue | Surf m ² | N° | Empr.m ² |
| A | 1100 | Lot 2 | 230 rue des poiriers | 2500 | 1100 | 2500 |
| A | 1103 | Lot 5 | 230 rue des poiriers | 3025 | 1103 | 3025 |
| A | 1153 | Lot B | 340 rue des poiriers | 1800 | 1103 | 1800 |
| | | | | | | 7 325 |

Commune de Vacquiers :

| Référence cadastrale | | | | | Acquisition | |
|-------------------------|-----|--------|------------------|---------------------|-------------|---------------------|
| Sect. | N° | Nature | Lieu-dit ou Rue | Surf m ² | N° | Empr.m ² |
| AS | 272 | Lot 7 | Le château d'eau | 527 | 272 | 527 |
| AS | 285 | Lot 7 | Le château d'eau | 1473 | 285 | 1473 |
| AS | 276 | Lot 10 | Le château d'eau | 901 | 276 | 901 |
| AS | 280 | Lot 10 | Le château d'eau | 91 | 280 | 91 |
| AS | 281 | Lot 10 | Le château d'eau | 624 | 281 | 624 |
| AS | 288 | Lot 10 | Le château d'eau | 384 | 288 | 384 |
| AS | 261 | Lot 3 | Le château d'eau | 1198 | 261 | 1198 |
| AS | 263 | Lot 3 | Le château d'eau | 795 | 263 | 795 |
| Total en m ² | | | | | | 5 993 |

Considérant les avis du service des évaluations domaniales,

Considérant le prix de vente des lots à commercialiser sur la zone de LA DOURDENNE par la commune de Fronton fixé à 19 euros HT le m² par délibération communale en date du 15 janvier 2015, soit pour les parcelles section A n° 1100, 1103 et 1153 d'une superficie totale de 7325 m²,

Considérant le prix de vente des lots à commercialiser sur la zone du Château d'eau par la commune de Vacquiers fixé à 20 euros HT le m² par délibération communale en date du 7 mai 2016 n°2015-024, soit pour les parcelles section AS n° 272, 285, 276, 280, 281, 288, 261, 263 d'une superficie totale de 5993 m²,

Considérant que pour les biens immobiliers et mobiliers des communes, situés dans les zones d'activités, qui relèvent de leur domaine public ou privé, ces derniers seront gratuitement mis à disposition à la Communauté de Communes dans le cadre d'un procès-verbal de mise à disposition, prévu par l'article L. 1321-1 et suivant du Code Général des Collectivités Territoriales. Cela concerne principalement les réseaux secs et humides et le mobilier urbain ; ainsi que les voiries et espaces verts quand ils ne sont pas déjà de compétence communautaire.

Madame le Maire informe l'Assemblée que par délibération 2017/103 du 14 décembre 2017, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes du Frontonnais :

- A approuvé la mise à disposition de la CCF des zones d'activités économiques achevées,
- A approuvé la mise à disposition de la CCF des réseaux secs et humides et du mobilier urbain de l'ensemble des zones économiques, ainsi que les voiries et espaces verts quand ils ne sont pas déjà de compétence communautaire,
- A approuvé le transfert à la CCF, en pleine propriété, au prix de 20 euros HT le m² pour les parcelles non commercialisées de Fronton et de Vacquiers, telles que détaillées ci-dessus,
- A autorisé Monsieur le Président à signer les actes administratifs correspondants ainsi que tous documents se rapportant à ces cessions,
- A autorisé Monsieur le Président à signer toutes les pièces nécessaires à ces transferts.

Conformément à l'article L 5211-17 du Code Général des Collectivités Territoriales, Madame le Maire propose au Conseil Municipal d'approuver les décisions du Conseil Communautaire exposées ci-dessus.

Le Conseil Municipal approuve, à la majorité des membres présents avec une abstention (A. PAGES), la proposition présentée.

COMMISSION URBANISME ET DROITS DU SOL

REVISION GENERALE DU PLU

Rapporteur : Ghislaine CABESSUT et Daniel NADALIN

Madame CABESSUT expose le rapport de présentation rédigé par le groupement de bureaux d'études dirigé par Id. de Ville :

En préambule, Madame CABESSUT explique à quoi sert le rapport présenté et rappelle les raisons de la révision du PLU.

A quoi sert le rapport de présentation ?

Le rapport de présentation a pour but de présenter l'état des lieux de la commune et d'expliquer les règles mises en place avec le PLU.

Le contenu, défini par le code de l'urbanisme, s'organise en cinq grandes parties :

- « 1° Il expose le diagnostic établi au regard des prévisions démographiques et économiques et il répertorie les besoins et enjeux à prendre en compte.
- 2° Il analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution
- 3° Il explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement.
- 4° Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables, et il explique les changements apportés par rapport au PLU précédent.
- 5° Il présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement. »

Le rapport de présentation est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Les raisons de la révision du PLU

La commune de BOULOC dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 17 mai 2005 et élaboré selon la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000.

Le PLU traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) la vision des élus pour leur territoire.

Les lois Engagement National pour l'Environnement (ENE, dite Grenelle II) du 12 juillet 2010 et pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014, ont fait évoluer le PLU en renforçant, notamment, les exigences en matière :

- d'analyse de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers et de chiffrage de la modération de cette consommation, dans un objectif de réduction notamment au regard des objectifs des SCOTs, lorsqu'ils sont opposables ;
- de capacités de densification des zones déjà urbanisées et de leurs possibilités de mutation
- de gestion de l'habitat isolé existant dans les zones Agricoles, Naturelles et forestières ;
- de liaison entre urbanisation et desserte en transports en commun existants ou programmés
- de mutualisation des capacités de stationnement des parcs ouverts au public ;

- de respect de performances énergétiques et environnementales dans les constructions ;
- de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques (Trame Verte et Bleue).

La volonté de réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, prévue par la loi SRU et renforcée par les lois Grenelle et ALUR, pousse les élus à privilégier, pour le développement de leur commune, le renouvellement urbain, la densification des zones déjà urbanisées et des formes urbaines plus compactes, avec des fonctions diversifiées, dans les secteurs à urbaniser.

Dans ce contexte, une urbanisation plus qualitative doit émerger et oblige à réinterroger les règlements des PLU pour privilégier, à tout le moins ne pas bloquer, des projets d'aménagement plus denses et favorisant la prise en compte du développement durable dans la construction, tout en restant cohérent avec les formes urbaines et architecturales environnantes.

Un travail préparatoire avec le CAUE de la Haute-Garonne et l'ATD 31 a permis de préciser les objectifs poursuivis par la présente révision générale du PLU :

- Prendre en compte les évolutions apportées aux PLU par la loi ENE et la loi ALUR.
- Mettre le PLU en compatibilité avec les orientations du SCOT du nord Toulousain.
- Permettre la construction de 250 à 300 logements d'ici 2020 et 400 entre 2020 et 2030, soit au total 800 logements moins 100 à 150 déjà construits depuis 2011.
- Intégrer dans la production de logements une part significative de logements sociaux et locatifs.
- Favoriser une démarche participative sur la question de la densification en respectant les préconisations du SCOT en termes de consommation d'espace, tout en développant une démarche de type BIMBY.
- Prévoir la redéfinition et la revitalisation du centre bourg par des actions sur les logements vacants, les équipements publics et une redynamisation du commerce et des services.
- Améliorer la circulation et le stationnement par la réalisation d'un plan global de déplacement.
- Développer les équipements publics (sport, loisirs, culture, scolaire, accueil des gens du voyage, ...) en adéquation avec l'accroissement de population attendu d'ici 2030.
- Favoriser l'accueil d'activité économique en menant une réflexion globale sur la répartition des zones économiques (dispositions SCoT, adéquation de la zone économique au nord).
- Préserver l'activité agricole, en réduisant la consommation des terrains et en évitant les conflits d'usage.
- Conforter les continuités écologiques en définissant les trames vertes et bleues (SCoT, SRCE).

CHAPITRE 1 : PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

L'articulation du PLU avec les plans et programmes

D'après l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec : les schémas de cohérence territoriale, les schémas de mise en valeur de la mer, les plans de déplacements urbains, les programmes locaux de l'habitat.

L'article L131-5, précise que les plans locaux d'urbanisme et les documents en tenant lieu doivent prendre en compte le plan climat-air-énergie territorial.

LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE DU SYNDICAT MIXTE DU NORD TOULOUSAIN

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Syndicat Mixte du Nord Toulousain, approuvé le 4 juillet 2012, doit intégrer les documents de planification supérieurs avec lesquels le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte. C'est le cas du Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) de la région Midi-Pyrénées, adopté en juin 2012. Cependant, un certain nombre de

documents ont été élaborés et approuvés postérieurement à l'approbation du SCoT, et par conséquent leurs dispositions n'y sont pas intégrées. Il s'agit des documents suivants :

- le nouveau Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne 2016-2021, approuvé en décembre 2015,
- le futur Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Hers Mort Girou, en cours d'élaboration,
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Midi-Pyrénées.

Les grandes orientations du SCoT Nord Toulousain à prendre en compte dans le PLU de Bouloc

;

-Accueillir en aménageant le territoire - Promouvoir un modèle d'organisation spatiale durable

Organiser l'accueil de population et la production de logements

-Préserver richesses et identités rurales

Conforter la place de l'agriculture sur le territoire

Développer la biodiversité et construire un maillage écologique (Trame Verte et Bleue)

Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales

Mieux gérer et économiser les ressources du territoire

Limiter les pollutions, les nuisances et les risques naturels et technologiques

-Renforcer les fonctions économiques sur le territoire

Accueillir 15 000 nouveaux emplois d'ici 2030

Définir une stratégie de positionnement économique

Déterminer les territoires d'accueil économique

Renforcer et diversifier l'armature commerciale pour une meilleure autonomie des territoires

-Rendre le territoire attractif et accueillant pour tous

Développer un habitat satisfaisant à tous les besoins

Favoriser une urbanisation économe en espace et resserrée autour des zones urbaines

Produire, aménager ou requalifier des espaces urbains maîtrisés, de qualité et durables

Développer l'offre en équipements et services pour accompagner la croissance et limiter les déplacements

-Faciliter les déplacements et favoriser les usages non polluants

Les objectifs du SCoT Nord Toulousain sont multiples à l'échelle du bassin de vie de Fronton et pour la commune de Bouloc, définie comme un pôle complémentaire au sein du modèle d'organisation spatiale du SCoT :

- Organiser l'accueil de nouveaux habitants en traduisant les grands principes du modèle d'organisation spatiale proposé par le SCOT

A l'échelle du bassin de vie de Fronton, le Scot ambitionne d'atteindre 38 500 habitants en 2030, soit un gain de population attendu de + 12 000 habitants. Désigné comme un des pôles complémentaires aux quatre pôles d'équilibre définis (Villemur/Tarn, Bessières, Fronton, et Montastruc-la-Conseillère/Garidech), la commune de Bouloc a vocation à devenir un lieu privilégié pour l'accueil de nouveaux logements ou pour l'implantation d'activités nouvelles, d'équipements et de services.

- Assurer une production de logements à la hauteur de l'ambition démographique du projet de SCoT

Sur le bassin de vie de Fronton, le SCoT estime nécessaire la production de 6 750 nouveaux logements entre 2012 et 2030, dont 800 logements à Bouloc. Pour ce faire, 40% des logements produits sur le territoire auront une vocation locative.

- Développer une offre économique ambitieuse et structurante en s'appuyant sur les secteurs économiques stratégiques.

- Répartir les besoins fonciers pour l'accueil économique et commercial et faciliter le développement du commerce de proximité en veillant à son insertion dans le tissu

Le territoire du Frontonnais doit permettre d'améliorer le ratio emploi - habitant sur le SCoT. Ainsi, les perspectives de création d'emplois sont de l'ordre de + 5 600 emplois (+82%) sur le bassin de vie, pour un ratio attendu de 3,1 habitants par emploi en 2030. La commune de Bouloc

est également définie par le SCOT comme un pôle commercial à conforter. La commune comporte également un « secteur de développement de commerces de grande taille », inscrit dans le SCOT (ZACO à développement moyen).

- Conforter le rôle et la place de l'agriculture sur le territoire nord Toulousain

Depuis 10 ans, quelques 240 hectares disparaissent, chaque année, au profit de l'urbanisation sur le SCoT Nord Toulousain. Le PLU devra permettre de limiter de moitié la consommation des espaces agricoles et naturels par les extensions urbaines et garantir la disponibilité du foncier en pérennisant le plus possible l'usage agricole des sols.

- Des objectifs de densité urbaine à atteindre

Pour les pôles complémentaires, dont la commune de Bouloc, les densités moyennes de construction se situent de 15 à 25 logements/ha.

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

Le PLH de la Communauté de Communes du Frontonnais est en cours d'élaboration. Il a été arrêté mais pas encore approuvé. De ce fait, les objectifs finalisés du PLH n'ont pas pu être retracés dans le présent rapport.

CHAPITRE 2 : DIAGNOSTIC SOCIO ECONOMIQUE

La population et l'habitat

L'expansion de l'aire urbaine toulousaine

A partir des années 1970, le phénomène de périurbanisation s'intensifie ; Bouloc se situe alors aux portes de l'aire urbaine toulousaine. En 1982, Bouloc intègre le périmètre de l'aire urbaine toulousaine. Depuis le début des années 2000, les prix fonciers et immobiliers connaissent eux aussi une augmentation continue. Entre 2006 et 2011, l'aire urbaine de Toulouse est l'une des plus dynamiques et ceci, pour l'essentiel, grâce à la croissance de sa couronne périurbaine, à laquelle appartient Bouloc.

C'est aujourd'hui le développement, en extension et en intensification, des espaces périurbains qui donnent aux métropoles le potentiel de croissance démographique dont elles ont besoin pour poursuivre leur développement économique.

Ainsi, Bouloc n'est plus aujourd'hui, simplement, une commune dont une grande partie des actifs travaille au sein des communes du pôle urbain de la métropole toulousaine ; elle est aussi, chaque matin et chaque soir, un village traversé par des flux domicile-travail issus des communes qui se situent au nord de Bouloc, dont les prix de l'immobilier sont aujourd'hui plus abordables. Le territoire de Bouloc, devient de plus en plus attractif : commune d'image rurale au cadre de vie verdoyant, bien située au regard de la position des communes plus éloignées qui intègrent, aujourd'hui, l'aire urbaine toulousaine, Bouloc voit ses prix immobiliers augmenter à des niveaux qui commencent à devenir inabordables pour une part importante de la population.

Cette pression sur le marché du logement de la métropole toulousaine risque de s'accroître : à l'horizon 2030, l'INSEE projette la poursuite de cette forte croissance démographique de l'aire urbaine toulousaine. Celle-ci s'accompagnera d'une poursuite de la diminution de la taille des ménages, due notamment au vieillissement de la population et à la décohabitation, renforçant d'autant les besoins de production de logements neufs.

Les territoires de l'aire urbaine de Toulouse doivent ainsi assurer, d'une part, les besoins en logements des nouveaux arrivants, et d'autre part, assumer le phénomène de desserrement des ménages, dans un contexte de limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles.

L'observation du parc de logements de Bouloc (90% de maisons individuelles, 10% de logements collectifs) montre un décalage significatif entre la structure des ménages boulocains et la taille des logements dans lesquels ceux-ci vivent aujourd'hui.

Le parc de logements de Bouloc, essentiellement constitué de grandes maisons familiales, est donc devenu, d'année en année, progressivement et structurellement inadapté à la constitution sociologique de la commune, qui manque de petits logements.

Cependant, si la division parcellaire a assuré ces dernières années une partie importante de la production de logements de Bouloc, qui a peu construit de lotissements, ce phénomène a été jusqu'ici peu anticipé et maîtrisé, aboutissant parfois à des situations extrêmement complexes et des configurations peu qualitatives en termes d'accès, d'implantation des constructions, de vis-à-vis, etc.

Enjeux / besoins à prendre en compte

- *Produire une offre de logement abordable malgré le contexte métropolitain qui a tendance à faire monter les prix de l'immobilier.*
- *Produire une offre de logement différente des biens surreprésentés dans le parc de logements actuel, afin de le rééquilibrer : manque de petits logements notamment et excès de grandes maisons familiales.*
- *Poursuivre et améliorer qualitativement la mutation des tissus bâtis existants vers une offre plus adaptée.*
- *Définir les outils pour mieux maîtriser cette mutation et densification des espaces bâtis.*
- *S'appuyer sur la mutation des tissus bâtis pour diversifier l'offre : accroître le parc locatif, notamment le locatif social, favoriser la production de petits logements et de logements abordables.*

Les activités économiques

Un archipel de communes sous l'influence de l'agglomération toulousaine

Le fort développement de l'emploi dans la dernière décennie a pourtant fortement rééquilibré le ratio d'habitants par emploi sur le territoire. Le Frontonnais, notamment, est passé d'un ratio de 5,18 habitants par emploi en 1999 à 3,93 habitants par emploi en 2007, se rapprochant de l'objectif fixé par le SCoT de 3,5 habitants par emploi.

Une commune peu dotée en emplois

Les statistiques montrent que Bouloc est une commune faiblement dotée en emplois, malgré une légère hausse dans les dernières années.

Commerces : des grandes surfaces en pleine expansion au détriment des petits commerces, mais une offre incomplète et mal répartie

L'offre commerciale est peu diversifiée, tant dans sa localisation que dans les produits mis en vente. Cette faiblesse de l'offre commerciale structurante explique une large part de l'évasion commerciale.

Le Frontonnais, et plus particulièrement Bouloc, subissent très directement l'attraction des pôles « toulousains ».

Enjeux / besoins à prendre en compte

La commune de Bouloc, d'un point de vue économique, est fortement influencée par l'agglomération toulousaine. Les conséquences sont une offre d'emplois très dispersée sur le territoire, un contexte concurrentiel fort, l'effet de « commune dortoir », l'évasion commerciale. Par conséquent, Bouloc est une commune peu dotée en emplois et avec des zones d'activités et commerciales aux caractéristiques peu marquées.

Dans ce contexte, il est nécessaire d'envisager une stratégie à l'échelle intercommunale, d'accompagner le développement économique par un positionnement et une complémentarité des zones d'activités existantes et futures, en évitant la déstructuration de l'appareil commercial de proximité.

Les besoins en équipements et services

Perspectives démographiques

La croissance démographique induit une hausse des besoins en matière d'équipements et services publics, pour toutes les tranches d'âges de la population.

Pour répondre aux besoins de la population actuelle et préparer la croissance démographique attendue, la commune de Bouloc prévoit la réalisation ou l'amélioration de plusieurs équipements publics et collectifs, comme le projet d'extension du groupe scolaire, la création d'un pôle santé, l'amélioration et la création d'équipements sportifs et de loisirs.

Des écoles surchargées

Sur le Nord Toulousain, depuis 2005, on relève des évolutions différenciées : une baisse des effectifs de classes maternelles (-3,2 %) et une hausse des effectifs d'élémentaires (+15,6 %). Cette évolution est, peut-être, un indicateur d'un changement de tendance résultant du vieillissement général de la population mais également de la faiblesse de la « rotation démographique » que connaît ce territoire en raison du manque de logements locatifs et/ou sociaux et de la hausse du prix du foncier de ces dernières années.

Les autres besoins

Structures d'accueil périscolaire, équipements et services de santé, animation jeunesse, accueil personnes âgées, équipements sportifs et culturels, salle des fêtes, tiers lieux, cimetière, séchoir à briques.

Enjeux / besoins à prendre en compte

L'évolution démographique de la commune présente, dans les dernières années, une dynamique en hausse très importante. Il est nécessaire de prendre en compte cette croissance démographique dans une vision à long terme pour la réussite de la programmation des besoins en équipements publics.

Les démarches déjà entamées au sein de la commune vont dans cette direction, avec la prévision de la réalisation de nouveaux équipements publics, pour toutes les générations.

Il est important de prendre en compte la capacité de « résilience » des nouveaux équipements, pour faire face à des éventuels changements d'usage ou de taille dans le temps.

CHAPITRE 3 : DIAGNOSTIC URBAIN

Chronologie du développement urbain de Bouloc

D'importantes opérations urbaines sont encore programmées dans le PLU en vigueur en dehors ou en limite des espaces déjà urbanisés de la commune,

L'enjeu sera donc de préserver au maximum le caractère agricole, forestier et plus généralement rural de la commune. Pour répondre concrètement à l'objectif de diviser par deux la consommation annuelle moyenne d'espaces agricoles fixé par le SCoT, les extensions spatiales urbaines maximales de chaque commune sont définies à travers un objectif maximum de consommation d'espaces agricoles ou naturels à l'horizon 2030. Pour Bouloc, cela représente 70 ha pour les zones urbaines mixtes et 13 ha pour la zone économique.

Les formes urbaines et les familles de parcelles des tissus bâtis :

Les tissus urbains appelés tissu de bourg et tissu de faubourg :

5% des unités foncières d'habitat individuel

Taille médiane des terrains : 170 m²

Les tissus diffus appelés tissus de lanière et tissus divers :

40% des unités foncières d'habitat individuel

Taille médiane des terrains : 2 300 m²

Les tissus multi-rangs ou tissus en drapeau :

40% des unités foncières d'habitat individuel

Taille médiane des terrains : 2 170 m²

Les tissus de lotissement (lotissements ordinaires, denses, micro-lotissements) :

15% des unités foncières d'habitat individuel

Taille médiane des terrains : 800 m²

*Les projets envisagés par les habitants permettent de répondre à plusieurs enjeux :
Créer une offre de logement complémentaire non négligeable à ceux réalisés en extension urbaine et dans les dents creuses afin d'atteindre l'objectif de 650 nouveaux logements construits d'ici 2030.*

Situation des espaces bâtis de Bouloc et enjeux de leur densification

La structure de l'urbanisation à l'échelle communale détermine les capacités d'intensification des tissus par quartier. On distingue trois facteurs principaux :

- Le réseau d'assainissement.
- La structure paysagère.
- La structure de l'habitat.

Capacité de mutation et de densification des espaces bâtis

Au sein des espaces bâtis de Bouloc, on recense deux types de gisements fonciers pour la densification et la mutation des espaces bâtis :

- Les unités foncières bâties : certaines peuvent évoluer en se densifiant. Elles constituent le gisement principal.
- Les dents creuses : il s'agit d'unités foncières non bâties mais situées au sein de l'enveloppe urbaine. Elles représentent un gisement moins important en surface, mais susceptible de muter plus facilement car il n'y a aucune contrainte liée au bâti existant.

Sur la commune de Bouloc, une fois déduite les surfaces des espaces non-bâtis du PLU actuel, le gisement peut être estimé à :

- 40 dents creuses pour une surface totale de 10 ha ;
- 1 550 unités foncières bâties à vocation d'habitat représentant une surface totale de 340 ha.

Cette première hypothèse de niveaux d'intensification réalisables permet d'approcher une première estimation du potentiel de construction de nouveaux logements au sein des espaces bâtis de la commune en nous basant notamment sur les vitesses actuellement observées de mobilisation de ces gisements fonciers (0.9%/an des parcelles bâties, 4%/an des dents creuses). Le potentiel annuel de logements en intensification est de 37 logements / an.

Organisation des déplacements et espaces publics

Enjeux / besoins à prendre en compte

Avec Toulouse à 30 minutes, Bouloc n'est ni trop loin ni trop proche de la grande agglomération. Les espaces stratégiques destinés aux déplacements sont ceux qui sont partagés par tous : le coeur de ville, les groupes scolaires et les lieux de vie collective en général.

La présence de trottoirs mixtes sur certains axes (vélo / piétons) est d'autant plus remarquable que c'est rare dans ce type de commune.

En revanche les espaces publics de centre-ville sont beaucoup moins bien. Contraste fort de qualité entre les différents itinéraires. Si le centre bourg et l'Esplanade de Verdun doivent devenir une vitrine de la commune, cela implique un apaisement de la circulation.

L'offre de stationnement est marquée par des taux d'occupation faibles mais un phénomène de saturation extrême à certains endroits et certains moments. L'enjeu consiste à travailler sur des stratégies de mutualisation, de parkings relais et de stationnement minute.

Le principal axe de circulation est la route de Fronton / Jean-Jaurès. Il comporte le carrefour le plus chargé, où les mouvements de « tourne à gauche » posent problème. Face à des doutes sur la légitimité de l'insertion, le fonctionnement repose aujourd'hui sur la politesse des usagers.

Les différents types de voie qui organisent la desserte des secteurs habités

Un repérage fin des voies publiques a été réalisé afin de révéler leurs caractéristiques intrinsèques.

En montrant les différences d'organisation et de desserte, de rapport entre les espaces publics et privés, entre les lieux bâtis et non bâtis, aérés, compacts, plantés, on démontre à la fois la nature de chacun des lieux habités mais aussi leurs capacités d'évolution dans le temps.

La méthodologie de repérage combine des paramètres qualitatifs. Des critères quantitatifs, relatifs à la largeur des voies, sont aussi intégrés dans la démarche.

Chacune des voies repérées dessert des espaces habités qui sont, selon le parti d'aménagement choisi, marqués par un cadre de vie qui reflète des styles et des façons de vivre différentes, une diversité d'ambiances et de qualités recherchées par les habitants qui y résident.

Pour établir ce découpage, un premier repérage de la diversité des types de voie de la commune a été appréhendé au travers de trois grandes familles de tissus bâtis :

- Le tissu compact ;
- Le tissu diffus ;
- La ville aménagée.

Ces trois familles ont permis d'établir un premier échantillonnage des différents types de voie de la commune en fonction de la morphologie des espaces bâtis qui composent la commune de Bouloc.

Au sein de l'ensemble des secteurs habités, nous pouvons identifier et caractériser 10 types de voies. Ce classement est hiérarchisé en fonction d'un « gradient d'urbanité », du plus compact au plus distendu.

Les différentes typologies de voies sont ici exposées par Monsieur Daniel NADALIN.

Les réseaux divers

Assainissement collectif :

Le schéma directeur d'assainissement est en cours de révision.

La commune est équipée en assainissement collectif dont la gestion est du ressort du Syndicat mixte de l'Eau et de l'Assainissement de Haute-Garonne qui dispose également de la compétence assainissement non collectif. Le projet de schéma directeur d'assainissement a été établi en décembre 2017. Pour l'assainissement des eaux usées, le maître d'ouvrage a choisi d'intégrer au zonage d'assainissement collectif les secteurs déjà desservis par les réseaux ou à proximité des réseaux existants globalement centralisés autour du bourg et de la zone d'activités Pythagore au sud-ouest de la commune.

Ce choix a été orienté par :

- une recherche d'optimisation technico économique sur les équipements de collecte existants en assurant le respect des exigences de protection du milieu naturel ;

– la possibilité de réaliser ou de réhabiliter des filières d'assainissement non collectif sur les secteurs hors zonage collectif.

Le réseau, séparatif, est raccordé à la station d'épuration de Bouloc, mise en service en 2007. Elle dispose d'une capacité de 2 500 Equivalents Habitants, extensible à 5 000 EH. Selon le schéma directeur d'assainissement, « *le fonctionnement du dispositif est satisfaisant en termes de qualité de rejet. Les concentrations en sortie et les rendements épuratoires sont excellents* ». Il est toutefois relevé sur le réseau amont une sensibilité aux infiltrations d'eaux claires parasites.

CHAPITRE 4 : ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

La révision du PLU de Bouloc n'était pas soumise au régime de l'évaluation environnementale automatique notamment en l'absence de site Natura 2000 sur la commune.

Conformément aux codes de l'environnement et de l'urbanisme, une étude cas par cas au sujet de cette révision a été déposée en 2017 (après approbation du PADD) à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) d'Occitanie pour évaluer si après examen du projet, une évaluation environnementale était nécessaire. Par décision du 07 août 2017, cette dernière a jugé que le projet de révision du PLU de Bouloc n'avait pas à être soumis à évaluation environnementale.

Les considérants de la MRAE sont repris en suivant :

« Considérant que la commune de Bouloc révisé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) et prévoit, conformément à la croissance démographique observée au cours de la dernière décennie et aux prévisions du SCOT, d'autoriser 40 à 45 nouveaux logements par an, pour atteindre 6 000 habitants en 2030 ;

Considérant que la commune recentre l'urbanisation sur le bourg en privilégiant la densification du tissu bâti, et limite les possibilités d'extension urbaine pour l'habitat à 0,5 hectares par an (10 hectares en 20 ans) ;

Considérant que les nouveaux secteurs destinés à l'urbanisation sont situés en continuité du bourg, ou en extension de l'existant ;

Considérant que les impacts potentiels du plan sur l'environnement sont notamment réduits par le classement en zone naturelle ou agricole de secteurs précédemment classés en zones urbanisables ;

Considérant que les secteurs destinés à être urbanisés sont situés en dehors des zones répertoriées à enjeux écologiques ou à risque fort ou identifiés comme continuités écologiques à maintenir ou renforcer ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, le projet de PLU n'est pas susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ».

Les présentations qui suivront, liées à la prise en compte des thématiques environnementales dans la révision du PLU seront donc adaptées à cette non soumission de la procédure au régime de l'évaluation environnementale.

Enjeux / besoins à prendre en compte

L'environnement physique est un paramètre général de l'état initial de l'environnement qui influe sur des thématiques environnementales plus précises telles que la qualité des paysages, la prévention face aux risques naturels, la bonne gestion de la ressource en eau, les perspectives de développement des énergies renouvelables et l'adaptation au dérèglement climatique. Ces dernières seront étudiées dans la suite de l'exposé.

Nous noterons à ce stade que le projet communal doit porter une attention toute particulière à la préservation des espaces et éléments de paysage naturels et agricoles qui constituent des zones de régulation et d'adaptation des aléas climatiques et météorologiques.

La nature en ville, une opportunité d'amélioration du cadre de vie

Cet objectif est d'ailleurs porté par le SCOT. Sur Bouloc, ce sont essentiellement les cours d'eau et leurs vallées qui constituent des supports de traversée des espaces urbains par les milieux naturels. Il offre toutefois la possibilité de recréer sur ces berges des boisements rivulaires pour améliorer la pénétrante de nature.

Des espaces publics ou privés de jardins boisés et des alignements d'arbres offrent également des corridors en pas japonais au niveau du bourg pour les espaces de régulation à fonctionnalité biodiversité.

Ces coupures d'urbanisation présentent de multiples enjeux : corridor écologique, qualité paysagère, adaptation au réchauffement climatique par une régulation de la température, prévention du risque inondation, création de cheminements doux...

Détermination de la trame verte et bleue locale

La trame verte et bleue (TVB) est constituée des réservoirs de biodiversité où s'effectuent les cycles biologiques des espèces et des corridors reliant ces réservoirs.

L'identification et la protection de cette TVB est un outil de protection fort de la biodiversité dans l'aménagement du territoire.

Enjeux / besoins à prendre en compte

L'intérêt du territoire communal pour la biodiversité réside avant tout dans la mosaïque d'habitats naturels ou des agrosystèmes respectueux des éléments de paysage et de diversité. L'absence d'extension urbaine sur ces secteurs apparaît d'un intérêt certain. Dans ce cadre, les 13 ha d'extension maximale de la zone d'activité économique autorisés par le SCOT nous paraissent problématiques sur un secteur constitutif de la trame milieux ouverts et semi ouverts.

Bouloc recense un corridor forestier Est/Ouest fonctionnel d'importance intercommunale (SCoT) et régionale (SRCE) qui doit être préservé. Cet enjeu de conservation est fort et passe par l'arrêt du mitage pavillonnaire au sein du massif. Le PLU peut avoir un effet direct sur sa conservation.

La conservation et la remise en état des deux principaux corridors « milieux ouverts et semi-ouverts » d'importance intercommunale, à la fonctionnalité plus fragilisée (notamment le corridor Nord/Sud), passe par la préservation et la restauration éventuelle des zones de prairies, friches, vergers, haies bocagères de l'espace rural et des vallées de cours d'eau si elles présentent des milieux ouverts. Elle nécessite également le maintien d'une agriculture d'élevage ou de polyculture élevage, plus difficile à assurer dans le cadre du PLU qui ne pourra avoir de répercussions directes sur les pratiques agricoles.

La commune peut notamment agir, outre l'adoption d'un zonage adapté préservant les trames, par la politique foncière, la gestion environnementale des parcelles communales (et bords de voiries), la passation de conventions de gestion avec les propriétaires.

Enfin, au niveau du bourg, la vallée du ruisseau des Ribals et les abords du ruisseau de Cardillou paraissent devoir faire l'objet d'une protection/valorisation/restauration en tant que pénétrante de la nature en ville et parties constituantes de la trame écologique Nord Sud à restaurer à l'échelle communale et intercommunale, de même que les principaux espaces verts de la commune.

Les ressources naturelles et leur gestion

Les ressources forestières

Bien que la commune de Bouloc soit couverte à près de 25% par des forêts, il n'est pas recensé de forêt domaniale sur la commune. Les parcelles forestières sont privées.

Si le SCoT fait valoir un enjeu de développement des espaces forestiers à l'échelle intercommunale (dans son DOO notamment), ce n'est pas uniquement pour des enjeux sylvicoles, mais également pour des enjeux écologiques et paysagers.

La protection des bois et forêts par le PLU au titre de ses enjeux permettra, en parallèle, la protection des ressources forestières.

La ressource agricole au contact de la nature et de l'urbanisation :

Données générales

En 2015, 197 îlots d'exploitation sont recensés sur la commune de Bouloc représentant une superficie agricole de 578 ha environ.

La SAU moyenne des exploitations ayant leur siège social sur Bouloc est de 35 ha. A titre d'exemple, lors du recensement général de l'agriculture de 2010, la SAU moyenne d'une exploitation en France est de 55 ha, de 48 ha en Midi-Pyrénées et de 52 ha en Haute-Garonne.

Sur la commune de BOULOC, la situation est encore plus préoccupante : 16 exploitations sur les 17 recensées seront concernées par la problématique de succession à court terme, au vu de la pyramide des âges des agriculteurs exploitants.

Enjeux / besoins à prendre en compte

La préservation et la reconquête des terres agricoles est un enjeu majeur du PLU.

Assurer la pérennité des exploitations existantes, leur évolution et faciliter leur transmission notamment par la mise en place de conditions facilitant la réalisation des projets des repreneurs : construction de bâtiments agricoles, pérennité de la vocation des sols, transmission du foncier, extension des surfaces exploitées, etc.

Limiter la consommation de l'espace agricole et « sanctuariser » le terroir agricole pour conforter le rôle de ces activités dans l'économie locale.

Préserver le maillage agro-écologique du territoire et les services rendus pour le paysage et la diversité environnementale.

Accompagner la diversification de l'agriculture et de la viticulture (vente à la ferme, hébergement touristique, circuits-courts, ...)

Climat, Transition énergétique et Potentiel d'approvisionnement par les énergies renouvelables

Enjeux / besoins à prendre en compte

Le développement de Bouloc a engendré ces dernières décennies une forte consommation d'espace et un mitage important de l'espace rural et forestier qu'il convient de stopper.

Dans un contexte de dérèglement climatique et de gestion tendue de la ressource en eau, l'urbanisation pavillonnaire et le grand nombre de piscines privées sont à considérer comme une pression supplémentaire à minimiser.

Les prévisions de développement de la commune vont nécessiter sur la durée du PLU l'extension de la station d'épuration. Celle-ci a été programmée. Elle devra s'accompagner de mesures spécifiques permettant d'assurer un rejet au milieu naturel permettant de respecter les objectifs de bon état de la masse d'eau du Girou.

En matière d'assainissement individuel et de gestion des eaux pluviales à la parcelle, des études de sol devront déterminer les meilleures solutions possibles.

Enfin, en matière énergétique, l'énergie solaire présente le plus grand potentiel de développement à intégrer aux opérations urbaines.

Les besoins recensés en matière de protection et de mise en valeur des paysages

Enjeux / besoins à prendre en compte

La commune de Bouloc se caractérise par la richesse de ses paysages. Cependant, l'accélération de l'urbanisation et la négligence envers la protection des paysages risquent de faire disparaître cette diversité.

La structure végétale et les paysages sont donc à prendre fortement en compte dans l'évolution de l'urbanisation sur la commune afin d'assurer la sauvegarde d'un cadre de vie élevé.

Le potentiel des fonds de vallons est encore à valoriser et l'intégration paysagère des nouvelles infrastructures et zones urbanisées de la commune reste à améliorer fortement.

Les risques majeurs et nuisances : de la prévention à la gestion

Enjeux / besoins à prendre en compte

Les enjeux risques et nuisances sont assez limités sur la commune et n'impactent pas directement le projet communal dans le choix des zones à développer. Nous noterons sur ce point que les bords de cours d'eau et fonds de vallées sont les secteurs les plus sensibles (débordements potentiels) qui doivent être préservés à l'état naturel.

Nous avons abordé les besoins d'assainissement dans la partie précédente et n'y reviendrons pas ici. En matière de qualité de l'air, recentrer l'urbanisation sur le bourg et ses abords tout en développant les circulations douces doit permettre de limiter l'usage local de la voiture.

CHAPITRE 5 : SYNTHESE DES ENJEUX ET BESOINS

Enjeux environnementaux :

- Conservation et développement des ensembles boisés ;
- Préservation et reconquête des terres agricoles ;
- Développement des secteurs déjà urbanisés et desservis par le réseau d'assainissement collectif au détriment des secteurs potentiels d'urbanisation nouvelle ;
- Mesures pour favoriser l'infiltration au sol des eaux pluviales ;
- Adaptation des infrastructures et équipements publics existants ou à créer en particulier renforcement de la défense incendie.

Enjeux relatifs au patrimoine et au paysage :

- Préservation et sanctuarisation des vues, grands paysages et fonds de vallons ;
- Conservation de la diversité des paysages et du patrimoine bâti ;
- Affirmation d'une limite claire à l'urbanisation ;
- Protection des terres agricoles.

Enjeux relatifs aux déplacements et au stationnement :

- Pacifier les usages dans le cœur de la ville ;
- Développer les liaisons piétonnes et cyclables afin de favoriser l'accroissement de la part modale des déplacements doux ;
- Réorganiser, rationaliser et optimiser les stationnements existants.

Enjeux relatifs aux équipements publics et au « vivre ensemble » :

- Améliorer la dynamique de territoire et le vivre ensemble sur la commune ;
- Valoriser les pôles de vie et espaces publics existants.

Enjeux relatifs à l'urbanisation et aux modes d'habitat :

- Mobiliser les espaces bâtis de la commune pour y puiser une part de ressources foncières nécessaires au développement futur ; le gisement de constructions possibles sur des terrains déjà bâtis est important. Cela permet de cibler les secteurs à faire évoluer en priorité et la manière dont ils vont évoluer. La question des réseaux et de leur capacité est centrale à cet égard ; il s'agit de trouver le bon équilibre entre la densification des secteurs bien desservis et envisager sur les secteurs où les réseaux sont à renforcer, une intensification permettant d'accompagner les investissements publics à réaliser.

CHAPITRE 6 : LES RAISONS DES CHOIX POUR ETABLIR LE PADD

Les orientations générales du PADD de Bouloc, expression du projet politique de la commune, visent à préserver et mettre en valeur les spécificités de son territoire et de son environnement, tout en permettant un développement de l'habitat et de la vie économique.

Le processus de production politique de ces choix s'est appuyé, de manière schématique, sur trois éléments :

- Le positionnement de l'équipe municipale à l'égard des constats opérés par le diagnostic et la mise en perspective de ceux-là dans une approche plus opérationnelle ;
- La concertation avec l'ensemble du "milieu local" (agriculteurs, acteurs économiques, citoyens, propriétaires, etc.) ;
- La recherche permanente du respect des concepts de développement durable qui articulent les choix opérés dans le PADD.

Le positionnement de la municipalité vis à vis des perspectives d'évolution du territoire et des besoins à prendre en compte s'est appuyé largement sur les orientations du SCoT Nord Toulousain, comme point de départ de ses réflexions, étoffées avec le concours de l'ATD 31 et du CAUE de Haute-Garonne pour formaliser les attendus de la révision du PLU et les grands axes du projet politique.

La commune et le présent PADD s'inscrivent dans cette ambition. 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 scénarios de développement étudiés

La construction du projet urbain de Bouloc résulte d'une démarche de travail cherchant à croiser les éléments révélés par le site et l'environnement, aux intentions de développement envisagées. Pour ce faire, trois scénarii de développement ont alimenté les choix proposés et la formalisation d'une approche partagée du développement futur de Bouloc. Plusieurs ingrédients de base fondent le projet urbain de Bouloc, à savoir :

- la protection des parcs et des vallons (notamment les deux grands vallons qui mènent vers le centre),
- la réhabilitation du centre-bourg historique, la réalisation d'un grand mail pour le marché, recentrer quelques commerces de proximité, et installer des tiers-lieux en centre-bourg, l'intensification tout en préservant jardins et arbres remarquables (ce qui implique un repérage fin sur le terrain),
- le projet d'implantation d'un pôle de santé dans le bourg, actuellement en cours d'étude,
- le maillage du centre-bourg par des liaisons douces de proximité desservant et reliant les principaux équipements, les zones prioritaires,
- l'aménagement du carrefour central (RD4/RD77) afin de concevoir une traversée de village apaisée et passer d'un « village-route » à un « village-rue ». L'espace ainsi dégagé est rendu aux piétons pour faciliter les déplacements doux,
- la protection de l'intégralité du parc du château qui pourrait à terme être ouvert aux piétons,
- la préservation des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques traversant la commune.

Parole des habitants et PADD : une concertation à l'amont

Les ateliers thématiques de concertation

- Environnement, patrimoine et paysage

Liens avec le PADD

La présence de chasseurs et de marcheurs au sein de l'atelier a contribué à mettre en avant la protection et la mise en valeur des espaces de biodiversité. La capacité à effectuer des déplacements de loisirs dans des continuités naturelles, notamment aux lisières de l'urbanisation, a fait consensus.

Le patrimoine bâti a spontanément été beaucoup moins mis en avant par les participants à l'atelier, hormis l'ancien séchoir à briques.

- Urbanisation et mode d'habitat

Liens avec le PADD

La notion d'urbanisation raisonnée est sans doute ce qui a fait le plus consensus au sein de l'atelier.

- Déplacements et stationnements

Liens avec le PADD

Les premiers axes de travail développés par le bureau d'études se sont avérés plutôt en accord avec les approches des habitants, avec un apport détaillé de propositions complémentaires, notamment pour la sécurité des piétons au bord des routes de campagne. La recomposition des accès à l'école (orientation 18 du PADD) mais aussi d'indispensables maillages permettant des déplacements piétons vélos viables et non rallongés pour l'accès à l'école sont très attendus (orientation 30 du PADD).

- Economie et équipements publics

Liens avec le PADD

Le soutien à l'agriculture et à l'identité agricole de la commune a émergé spontanément comme un élément fortement souhaité, qui renvoie aux orientations 1,2 et 3 du PADD, y compris sur la question des connexions entre tourisme, économie circulaire et agriculture).

Les sessions d'entretiens Bimby

140 propriétaires ont été reçus dans le cadre d'entretiens de conseil architectural « Bimby ». Un succès pour la commune qui avait mobilisé une équipe d'experts importante durant quatre jours, les 2, 3, 9 et 10 octobre. Bien loin d'être un « encouragement à bétonner », le dialogue approfondi entre propriétaires et architectes a permis d'envisager des projets et de bâtir une réflexion en considérant les besoins et les intentions des Boulocains, mais aussi les impératifs de la collectivité, notamment en matière d'infrastructures et de qualité paysagère

Liens avec le PADD

Tandis que les participants ont pu recevoir la maquette numérique et le relevé du travail réalisé avec les architectes, la commune dispose quant à elle d'une base de références pour l'aider à déterminer les règles les plus adaptées possibles pour conserver sa vocation d'accueil sans dénaturer sa qualité de vie. Les orientations 27 à 31 du PADD doivent ainsi énormément à la masse de données collectées et d'options testées à l'occasion des entretiens.

CHAPITRE 7 : JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU POUR LA MISE EN OEUVRE DU PADD ET LES CHANGEMENTS APPORTES

Les pièces du PLU : Composition et effets

Elles s'expriment par le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Le règlement se compose d'une pièce écrite et de documents graphiques.

La commune de BOULOC est intégralement couverte par le Plan Local d'Urbanisme.

Les documents graphiques du règlement (plan de zonage) décomposent le territoire communal selon quatre grandes catégories de zones :

- Les zones urbaines dites zones U,
- Les zones à urbaniser dites zones AU,
- Les zones agricoles dites zones A,
- Les zones naturelles et forestières dites zones N.

Les documents graphiques du règlement ont par eux même une portée normative et sont ainsi directement opposables aux décisions d'occuper ou d'utiliser le sol.

Pour chaque zone délimitée par le PLU, **la pièce écrite du règlement** s'organise en trois grands chapitres :

- La vocation de la zone, les destinations de constructions admises ou interdites.
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères des constructions.
- Les conditions d'équipement et de raccordement aux réseaux des terrains.

Afin de simplifier la compréhension et l'application du règlement, il comprend pour chacune des zones une présentation des règles graphiques et un lexique définissant les principaux termes employés par le règlement.

Enfin, **les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** définissent les objectifs et principes d'aménagement qui s'imposent sur les zones à urbaniser (dite zone AU) et sur certains terrains dont l'évolution est considérée comme stratégique pour mettre en œuvre le PADD. Les OAP s'appliquent en complément du règlement du PLU et elles s'imposent aux opérations d'urbanisation avec un lien de compatibilité.

La méthode pour établir les pièces graphiques du règlement

Le découpage du territoire communal en fonction de ces quatre grandes catégories de zones (U, AU, A et N) s'est appuyé sur un ensemble de critères et objectifs :

- Les orientations du PADD ,
- Les caractéristiques de chaque secteur de la commune, identifiées dans le cadre du diagnostic, et en particulier de l'intérêt historique, paysager, agricole, environnemental ou patrimonial des espaces, et des différentes formes urbaines identifiées,
- La présence ou non d'éléments de viabilité du terrain permettant de considérer le terrain comme constructible.

L'explication et la justification des dispositions instaurées par le PLU

La justification des dispositions réglementaires introduites par la présente révision n°1 du PLU est organisée et structurée selon les trois grands axes du PADD afin de mettre en avant l'adéquation du recours au règlement et aux OAP pour la mise en œuvre du projet de territoire. Ainsi, pour chacune des 34 orientations du PADD, sont présentés successivement :

- La justification des dispositions du règlement (pièce écrite), de la délimitation des zones (pièces graphiques du règlement), de l'instauration de servitudes spécifiques pour la mise en œuvre du PADD.
- La cohérence des OAP pour traduire les orientations et objectifs du PADD et leur complémentarité avec le règlement.
- L'exposé des motifs des changements apportés par la révision n°1 du PLU par rapport au PLU de 2005.

AXE n°1 du PADD : PRESERVER L'IDENTITE COMMUNALE

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

Dans la perspective de favoriser le maintien et le développement des activités agricoles, plusieurs règles sont prévues par la présente révision du PLU pour les terrains classés en zone A

Evolution des pièces réglementaires par rapport au PLU de 2005 :

- Evolution de la pièce écrite du règlement :

Avec la présente révision du PLU, le règlement écrit de la zone A est mis en conformité avec le code de l'urbanisme, notamment pour les possibilités d'évolution des habitations isolées au sein de la zone. Ainsi, le règlement de la zone A renforce les conditions d'évolution des constructions existantes, en édictant une surface maximale autorisée (pour les extensions, la construction principale et les constructions accessoires) afin de réduire le mitage du territoire. Les modalités d'implantation de ces nouvelles constructions sur les terrains sont également encadrées plus strictement (augmentation du recul par rapport aux limites séparatives) pour réduire leurs impacts sur le paysage.

S'agissant des constructions agricoles, le nouveau règlement reprend les dispositions limitatives encadrant la réalisation des logements de fonction pour maintenir et pérenniser la vocation agricole de la zone.

- Evolution des documents graphiques du règlement :

La surface classée en zone A couvre 800 hectares soit 43% de la superficie communale contre 1134 hectares dans le PLU de 2005.

De nombreuses surfaces auparavant agricoles ont été déclassées en zone naturelle (Voir orientation 4).

C'est le cas pour :

- Les parcelles composées de friches ou de boisements qui structure la ripisylve des ruisseaux de Saint-Jean, de la Canette, de l'Orbi ainsi que l'affluent de Ribals.
- Les parcelles composées de boisement qui sont identifiées par le Scot Nord Toulousain et le diagnostic comme réservoir de biodiversité principal ou secondaire comme aux lieux-dits les Fontaynes, Les Betirats, Les Calbets et Fompignasse.

Les terres agricoles gagnent également en surface au contact des zones urbaines. Aux lieux-dits Les

Bousquets, Lestanc, Gasparou, Fombornier et aux abords du complexe sportif, les parcelles auparavant classées en 2AU font l'objet d'un déclassement en zone agricole. Ce reclassement stoppe l'étalement urbain et redonne une limite claire entre zone urbaine et zone agricole.

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

Le tissu agricole de la commune de Bouloc se compose de cultures très variées. Ce support végétal constitue un maillage agro-écologique qui enrichit la biodiversité du territoire. Le règlement autorise la diversification des exploitations agricoles en autorisant les activités qui en sont le prolongement.

Enfin, un dispositif de protection et de mise en valeur repère toutes les « Haies à protéger » afin de préserver et de renforcer les paysages et les continuités écologiques. Ces haies se localisent dans l'espace agricole sur l'ensemble du territoire communal.

Grâce à ces mesures, le PLU révisé est compatible avec le SCoT Nord Toulousain qui encourage la mise en place d'une agriculture durable grâce à des méthodes agro-environnementales et à la préservation des structures bocagères et des bandes enherbées.

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

Le règlement repère également dans les documents graphiques les « Bâtiments susceptibles de changer de destination ». Ainsi, le changement de destination à vocation d'habitation, d'hébergement touristique et d'artisanat y est autorisé, au regard de constructions qui disposent

d'un contexte favorable (état des réseaux en capacité, absence d'enjeux environnementaux, paysagers ou agricoles). Par ces mesures, le règlement s'adapte à la diversité du secteur agricole et offre davantage de possibilité aux agriculteurs de renforcer leur activité suivant leur filière et l'évolution de leurs pratiques.

Evolution des pièces réglementaires par rapport au PLU de 2005 :

- Evolution des pièces écrites :

Le PLU de 2005 identifiait des bâtiments susceptibles de changer de destination dans les zones agricoles.

Cependant, seul le changement à vocation d'habitation était accepté contrairement au PLU révisé qui autorise en plus le changement de destination à vocation d'hébergement touristique et d'artisanat.

Concernant la protection et la mise en valeur des haies, le PLU révisé apporte un travail approfondi sur ces éléments paysagers. Le PLU de 2005 ne prenait pas en compte ces espaces végétalisés qui sont pourtant des éléments caractéristiques du paysage de Bouloc.

- Evolution du zonage :

Ces mesures en faveur de l'agro-écologie n'étaient pas prises en compte dans les documents graphiques du PLU de 2005.

Orientation 4 : Pérenniser les réservoirs de biodiversité

L'étude réalisée sur l'occupation du sol révèle que 27 % de la superficie totale de Bouloc est composée de boisements et de friches. Ces milieux jouent un rôle de réservoir de biodiversité pour les espèces faunistique et floristique. Ils ont également un rôle non négligeable dans la diversité des paysages de la commune ainsi que dans la réduction des écoulements pluviaux.

Les relevés de terrain effectués dans le cadre du diagnostic ont permis de distinguer deux types de milieux écologiques : les réservoirs de biodiversité principaux et les réservoirs de biodiversité secondaires.

En s'appuyant sur cette étude, le PLU révisé a pu fixer une réglementation sensiblement différente en fonction du type de réservoir de biodiversité.

Evolution des pièces réglementaires par rapport au PLU de 2005 :

- Evolution des pièces écrites :

Dans le PLU de 2005, au cœur des zones naturelles, le règlement identifiait deux types de zones, les secteurs Ntar (maisons traditionnelles situées dans un site archéologique) et les secteurs Nhar (pavillons situés dans un site archéologique). Le règlement accordait des droits à construire qui favorisaient le mitage et participait à la destruction des espaces naturels. Ce dispositif a été supprimé.

Le PLU révisé renforce les protections du patrimoine naturel et paysager communal. A ce titre, le PLU révisé instaure une distinction entre la zone Ns plus stricte en termes d'occupation des sols et le reste de la zone N ponctuellement bâtie. Ainsi, afin de concilier la protection de la biodiversité et le soutien à l'activité agricole, le PLU révisé à l'inverse du PLU de 2005, accorde des droits à construire notamment pour les bâtiments à vocation agricole et sylvicole au sein de la zone N.

- Evolution du zonage :

La superficie de la zone naturelle progresse de 67 hectares entre le PLU de 2005 et le PLU révisé passant de 115 à 182 hectares.

Des réservoirs principaux strictement protégés grâce au classement en Ns :

La surface classée en zone Ns couvre 455 ha de la commune soit 24% de la superficie communale.

Les secteurs se répartissent de la façon suivante :

- Le long des berges du ruisseau de Saint-Jean,
- Le long du ruisseau de l'Orbi,

- A l'extrémité nord de la commune, le contour des deux secteurs s'appuie sur le tracé des parcelles boisées.
- Au lieu-dit Fontaynes, tous les boisements sont classés en Ns ainsi que les parcelles agricoles au nord de la zone qui participent à la biodiversité du site,
- Au Sud de la commune, le tracé des secteurs composés des ruisseaux de la Canette, de Cardillou et de Ribals a été défini suivant l'analyse des boisements et des parcelles naturelles, Le tracé va ainsi suivre le contour de ces éléments de biodiversité. Cela se traduit par un tracé qui inclut des fonds de jardin de parcelles bâties comme au vallon de Cardillou et de Ribals.

Des réservoirs secondaires en complément des réservoirs principaux classés en N :

La volonté de la commune de préserver son patrimoine naturel se traduit par le déclassement de secteurs urbains et agricoles. Ainsi, ces espaces naturels couvrent une surface communale de 672 ha soit 36%

Au Sud de la commune, certains secteurs à urbaniser ont été déclassés en zone naturelle comme c'est le cas pour les zones naturelles adjacentes aux zones Ns des ruisseaux de la Canette de de Ribals.

D'une part, le long du chemin de Peyrot les zones auparavant agricoles et à urbaniser ont été toutes les deux déclassées en zone N afin de stopper l'urbanisation dans ce secteur.

D'autre part, l'espace agricole a été morcelé par le déclassement en zone N des secteurs suivants :

- Au contact du vallon de Ribals, la zone agricole a été déclassée en zone N afin de créer une zone tampon entre l'espace urbanisé et la zone Ns.
- Au nord de la commune, le long des routes départementales N°4 et N°63, les espaces de boisements ou de friches ont été classés en zone N.
- Les zones naturelles le long de la départementale N°63 sont définies en fonction du tracé des secteurs urbanisés et de l'espace agricole.
- Le long de la départementale N°4, les zones naturelles intègrent les boisements situés aux lieuxdits Saint-Jean. Le contour s'appuie sur la route départementale, le chemin de Saint-Jean et au sud sur le tracé du boisement existant. Le secteur adjacent à la zone économique de Lafitte intègre toutes les parcelles partiellement ou totalement boisées.

Orientation 5 : Restaurer les continuités et couloirs écologiques Les grands secteurs boisés supports de biodiversité classés en EBC

L'orientation 5 vient en complément de l'orientation 4 pour répondre à un objectif commun de protection et de mise en valeur du patrimoine naturel de Bouloc.

Le Schéma de Cohérence Territoriale Nord Toulousain et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique identifient plusieurs continuités écologiques sur Bouloc qui traversent la commune d'Ouest en Est et du Nord au Sud en formant un maillage intercommunal. Elles permettent de relier et de mettre en connexion les espaces naturels et agricoles afin de créer des milieux favorables aux espèces animales et végétales.

Pour traduire ces enjeux écologiques et paysagers, le PLU révisé prévoit le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) des principaux bois, forêts, et espaces naturels existants au sein du secteur Ns. Ce repérage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol naturel qui compromet la conservation, la protection ou la création des boisements.

Complémentairement aux classements en EBC, les documents graphiques du règlement repèrent des « Haies à protéger ou à créer » qui participent également à préserver les continuités écologiques (Orientation 2).

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

La volonté de la commune de Bouloc est de préserver et développer les espaces de nature au cœur des zones urbaines pour améliorer le cadre de vie de ses habitants.

Evolution des pièces réglementaires par rapport au PLU de 2005 :

- Evolution des pièces écrites :

Pour préserver les éléments écologiques majeurs, le règlement du PLU de 2005 contenait déjà des dispositions pour protéger les boisements classés en EBC. L'évolution des EBC est principalement spatiale, avec une évolution des critères de repérage.

Le dispositif relatif aux « Haies à protéger ou à créer » n'existe pas dans le PLU de 2005.

- Evolution du zonage :

Auparavant, les boisements classés en EBC de taille plus ou moins grande étaient répartis sur tout le territoire de la commune.

Le PLU révisé conserve les EBC situés à l'intérieur des zones Ns mais ces périmètres ont été étendus sur la totalité de la surface de boisement existant. Le tracé des boisements classés en EBC et celui des zones Ns se superposent souvent, puisqu'ils couvrent les principaux réservoirs de biodiversité et les trames vertes (forêt) ou bleues (cours d'eau) qui les relie.

Des boisements le long du chemin de Geordy et dans le parc du château étaient classés en EBC dans le PLU de 2005. Ces EBC ont été supprimés aux documents graphiques du règlement mais la préservation des poches de biodiversité est prise en compte dans les OAP des Ribals ainsi que dans le classement du parc du château en secteur Npc. De plus, le zonage du PLU révisé renforce la protection des espaces végétalisés par l'instauration de secteur de plantation à protéger ou à créer. Il repère également un arbre remarquable à proximité du pôle santé.

Les surfaces classées en EBC passent de 207 hectares en 2005 à 371 hectares avec le PLU révisé.

A noter que le contour des EBC exclut tous les bâtiments à vocation agricole et d'habitation ainsi que les principales terres agricoles.

Les mesures de protection des arbres et éléments de végétation situés à l'intérieur des espaces urbanisés sont exprimées à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation ou par les droits à bâtir octroyés par zone (comme sur le secteur de Peyrot classé en zone UC2, le secteur du parc du château en secteur Npc).

Orientation 8 : Prendre en compte les risques naturels

Orientation 10 : Préserver l'identité d'une ville à la campagne - Orientation 11 : Stopper la dispersion de l'habitat et donner des limites claires à l'urbanisation - Orientation 12 : Préserver les vues sur le grand paysage

Les objectifs affichés par le PADD visent à restaurer la lisibilité des paysages de la commune. Cette caractéristique offre aux habitants de nombreux points de vue notamment depuis le chemin du Moulin à Vent, des Martis, de Gasparou ou encore au niveau de la rue de la Pégou.

Orientation 13 : Préserver les fonds de vallons

Le territoire se compose de trois vallons situés au sud du centre bourg.

Evolution des pièces réglementaires par rapport au PLU de 2005 :

- Evolution du zonage :

Au regard de la prise en compte des risques de débordement des cours d'eau, les mesures en faveur de la protection des continuités écologiques (classement en Ns et instauration d'EBC sur les boisements) permettent de prévenir les risques. Le PLU révisé renforce ainsi les mesures de prévention.

Le ruisseau de « Sayrac » au nord de la commune est concerné par un risque de débordement (CIZI Haute Garonne) qui se traduit par un classement en zone N des terrains concernés, les terrains étaient auparavant classés en zone A.

La prise en compte des objectifs en matière de paysage se traduit principalement par la délimitation des zones A et N (voir orientations 1 à 5).

Les secteurs d'habitats isolés du bourg de Bouloc étaient classés dans le PLU de 2005 en zone 2U ou secteur Ah/At offrant des possibilités de construire importantes. La présente révision resserre les zones pouvant être considérées comme urbanisées (une dizaine de constructions rapprochées), la délimitation des zones UH retenant uniquement neuf ensembles urbanisés principalement sur la partie Nord de la commune.

Tous les secteurs Ah et At (maisons situées dans le terroir agricole) qui représentaient 26 ha sont supprimés conformément aux nouvelles dispositions du code de l'urbanisme. Ces maisons et constructions isolées sont maintenant classées en zone agricole ou naturelle.

Le projet de PLU instaure quatre Secteurs de Taille et de Capacité Limités, dont deux existaient déjà dans le PLU de 2005 : le secteur Npv couvrant les 30 ha de la centrale photovoltaïque, le secteur Nj couvrant des jardins familiaux. Le PLU révisé définit un secteur Ngv pour créer une aire d'accueil des gens du voyage, et un secteur Npc couvrant le parc du château situé au coeur du bourg. Ce dernier était auparavant classé en zone UB et il était couvert par des EBC (voir orientation 15).

Le PLU révisé souhaite également aménager ces espaces de nature par la localisation d'emplacements réservés à la création de cheminements piétons le long des cours d'eau du Ribals et dans le vallon de Cardillou. Ces emplacements n'étaient pas repérés dans le PLU 2005.

- Evolution de la pièce écrite :

Le règlement du PLU révisé renforce la protection environnementale en clarifiant les occupations du sol admises dans la zone N et encadrant plus strictement les possibilités d'évolutions des terrains bâtis ou non situés en dehors des parties urbanisées. Un secteur Ns limite strictement l'usage des sols. Les zones 2U sont supprimées et remplacées partiellement par la zone UH, uniquement sur les « hameaux » d'une certaine taille. Les autres constructions isolées en zone A ou N ne peuvent faire l'objet que d'extensions limitées pour limiter l'étalement urbain et le mitage du paysage.

Orientation 14 : Préserver les éléments de patrimoine bâti

Dans le cadre du diagnostic, l'habitat traditionnel de Bouloc véritable héritage du passé a été recensé pour ses qualités architecturales et ses caractéristiques. Le zonage du PLU révisé identifie ces constructions par la mention « Eléments de patrimoine bâti à protéger ».

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

Au centre-bourg de Bouloc, le parc du château est un élément paysager marquant par ses grands arbres et sa vaste emprise peu bâtie formant un parc qui contraste avec le tissu urbain dense du centre bourg.

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

La commune de Bouloc souhaite mettre en valeur son territoire et permettre sa découverte par le public.

Elle dispose d'un réseau de chemins de randonnée qui parcourent l'ensemble du territoire. Certains itinéraires sont aujourd'hui inaccessibles en l'absence de possibilité de passage. Pour lever ces blocages, dix réserves d'emprises sont inscrites aux documents graphiques du PLU révisé.

Evolution des pièces réglementaires par rapport au PLU de 2005 :

- Evolution du zonage :

Le PLU révisé repère de nouveaux bâtiments aux documents graphiques sous la mention « Eléments de patrimoine bâti et paysager à protéger ». Au total 27 bâtiments sont dorénavant soumis à des règles spécifiques.

Le parc du château situé dans le bourg passe d'un classement en zone UB à un classement en zone Npc pour préserver cet ensemble paysager structurant du centre bourg.

Plusieurs réserves d'emprises destinées à la création de cheminements piétons sont créées avec la présente révision du PLU.

- Evolution de la pièce écrite :

Le repérage des « Eléments de patrimoine bâti à protéger » s'accompagne de la mise en place de prescriptions architecturales visant à préserver le caractère de ces bâtiments repérés. Le règlement autorise pour certains d'entre eux, un changement de destination en habitat ou hébergement ou artisanat, maintenant des possibilités d'évolution beaucoup plus limitées par rapport au PLU de 2005 qui possédait des dispositions très permissives pour les secteurs bâtis isolés.

AXE n°2 du PADD : ENCOURAGER LE VIVRE ENSEMBLE

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

Le diagnostic réalisé sur le centre bourg de Bouloc, fait émerger des dysfonctionnements qui nuisent à l'attractivité et à l'animation du coeur de bourg, en particulier une présence forte des véhicules sur l'espace public facteur de conflits d'usage et de qualité insuffisante pour l'accueil et la vie sociale du bourg.

Cependant, le centre bourg peut s'appuyer sur ses atouts architecturaux et ses espaces à fort potentiel comme la place de Verdun, la place de la Mairie, les équipements notamment scolaires qui ne sont pas utilisés à leur juste valeur.

.Plusieurs périmètres sont couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation dans ce sens.

Les tissus bâtis du centre bourg sont couverts par la zone urbaine dite zone UA dont les contours ont été élargis de manière conséquente autour du centre ancien de Bouloc, dans une logique d'agrandissement et d'affirmation de la centralité villageoise. Les règles édictées dans la zone UA permettent ainsi une évolution des bâtiments existants, la réalisation de formes urbaines très variées, la diversification des programmes de constructions, le renforcement des fonctions de centralité. La zone UA se décompose entre :

- Le secteur UA1 qui couvre le noyau historique du bourg où la densité du bâti est déjà très forte et les possibilités d'évolution limitées (surélévation possible R+2).
- La zone UA2 correspond aux tissus peu, voire non bâtis situés autour du centre ancien de Bouloc, dont les règles permettent d'envisager une intensification relativement forte des espaces urbanisés.

« **Linéaire de diversité commerciale à protéger** » : autour de la place de Verdun, un tronçon de la rue du Fontanas et un tronçon de la rue du Château.

Un « **périmètre en attente d'un projet global** » est instauré avec la présente révision sur l'îlot à l'angle de la rue Jean Jaurès et de la rue du Fontanas.

La **localisation de plusieurs zones à urbaniser (zones 1AU)** au contact direct du centre bourg s'inscrit également dans cet objectif de revitaliser le centre bourg de Bouloc, par la réalisation d'opérations de renouvellement des tissus bâtis dans une logique d'ensemble.

Enfin il est également instauré un « **Périmètre de centralité commerciale** » afin de stopper l'éclatement de l'appareil commercial local et favoriser le renforcement de cette fonction du bourg.

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

L'évolution démographique de la population a entraîné la collectivité à développer ses équipements notamment l'agrandissement de l'école élémentaire compte tenu de la hausse des effectifs.

Evolution des pièces réglementaires par rapport au PLU de 2005 :

- Evolution du zonage :

Auparavant de 6,8 hectares, la surface UA est agrandie et couvre 20 hectares dans le PLU révisé.

La zone UA qui englobe le tissu ancien du centre bourg a été étendue en direction de la rue Jean Jaurès.

Le tracé intègre ainsi la partie existante de la zone des Pélissières afin de renforcer son caractère urbain.

Pour atteindre ce même objectif, la zone urbaine est étendue le long de la rue du Fontanas, de la rue Jean Jaurès et du chemin de Saint-Pierre.

En frange du bourg, le contour de la zone UA intègre des tissus parfois peu denses qui pourront évoluer vers des formes de centre bourg.

- Evolution de la pièce écrite :

Le PLU révisé conserve le principe de constructions implantées proche des voies ou à l'alignement afin de respecter l'alignement existant et/ou renforcer le caractère urbain de certaines rues. L'expression de la règle évolue puisque les obligations en matière d'implantation ne sont plus exprimées de manière métrique ou normative, mais sous la forme de modèles d'insertion et d'implantation des constructions (voir Orientation 20). Le PLU révisé autorise ainsi des implantations et des modalités d'insertion permettant de respecter plus strictement les alignements dans le secteur UA1 et de rendre possible davantage de formes urbaines dans le secteur UA2, tout en permettant d'affirmer le caractère urbain des tissus et des voies.

Le règlement de la zone UA facilite l'évolution du tissu bâti en augmentant la hauteur maximale afin de rendre possible des opérations de réhabilitation, d'agrandissement. Ces évolutions restent soumises à des règles d'aspect extérieur, de traitement des façades et de clôtures afin de respecter des principes d'insertion respectueux des formes architecturales du bourg.

Le PLU révisé renforce également la protection des espaces végétalisés au sein des zones urbaines grâce au coefficient de pleine terre. Dans le secteur UA1, le coefficient élevé permet de maintenir ses espaces verts non bâtis sur la partie arrière des terrains. Dans le secteur UA2, le coefficient d'emprise au sol étant plus restrictif, la part minimum d'espaces non imperméabilisés est moins forte.

Pour revitaliser le centre bourg, le PLU révisé va permettre à la fois une évolution du bâti existant et une densification des tissus peu bâtis. Le règlement fixe des mesures incitatives telles que :

- La possibilité de réaliser des constructions en R+2 (en secteur UA1 et le long des principales voies publiques en UA2)
- Un allègement des exigences en matière de stationnement compte tenu de la situation centrale des projets et des contraintes de réalisation dans le bâti ancien.
- Des possibilités d'implantation souples notamment par rapport aux limites séparatives pour permettre une grande variété de formes urbaines, tout en limitant les incidences potentielles en termes de lumière et de vues dans la profondeur des terrains (hauteur et longueur maximales des constructions sur limites séparatives limitées).
- L'instauration d'une part minimale d'espaces verts pour conserver la présence de jardins (à l'arrière des constructions notamment) et limiter l'imperméabilisation des sols.

Le PLU révisé instaure :

- les servitudes relatives à la diversité commerciale s'appliquant aux rez-de-chaussée,
- le périmètre de centralité commerciale limitant les possibilités d'implantation de nouveaux commerces en dehors du bourg et du Site d'Implantation Périphérique identifié par le SCoT Nord Toulousain (zone des Pélissières),
- le périmètre d'attente d'un projet global sur l'îlot à l'angle entre la rue du Fontanas et la rue Jean Jaurès.

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

Le repérage des types de voies réalisé dans le cadre du diagnostic a permis de déterminer les caractéristiques urbaines et paysagères des différents quartiers de Bouloc.

Le règlement du PLU révisé définit les conditions d'implantation et d'insertion des constructions, de desserte et d'accès aux terrains, et de traitement des clôtures en fonction des types de voies desservant les terrains d'assiette du projet.

Pour ce faire, un document graphique spécifique du règlement repère les différents types de voies qui desservent les tissus bâtis de Bouloc.

En fonction du type de voie repéré au plan, le règlement définit plusieurs modèles architecturaux autorisés.

Evolution des pièces réglementaires par rapport au PLU de 2005 :

- Evolution des pièces graphiques :

La révision du PLU introduit une pièce graphique spécifique relative aux types de voies recensés sur la commune. Ce document graphique du règlement (pièce 3-2-2) permet de circonstancier les règles applicables en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies, en fonction du contexte routier, paysager et urbain de chaque voie identifiée. Le plan des types de voie fixe également les marges de recul applicable le long de la RD 4 en dehors des parties agglomérées.

- Evolution de la pièce écrite :

L'expression des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies évolue avec la révision du PLU. Les obligations en matière d'implantation ne sont plus exprimées de manière métrique ou normative, mais sous la forme de modèles d'insertion et d'implantation des constructions. En fonction du type de voie repéré au document graphique du règlement (pièce 3-2-2), le règlement définit plusieurs modèles architecturaux autorisés : les constructions nouvelles sont réalisées selon l'un des modèles autorisés dans la zone sous réserve du respect des règles propres au modèle d'insertion et d'implantation choisi. Ces dispositions sont illustrées sous la forme de modèles architecturaux en trois dimensions, qui ont vocation à proposer, à chaque pétitionnaire, une exhaustivité des possibilités d'insertion et d'implantation de nouveaux bâtis sur un terrain, et ce, dans le respect du contexte routier, urbain et paysager propre à chaque type de voies.

Orientation 21 : Promouvoir un meilleur partage des voiries du centre bourg // Orientation 22 : Réorganiser la circulation dans le centre-bourg // -Orientation 23 : Optimiser et mutualiser l'offre de stationnement

L'analyse de la circulation et des déplacements réalisée dans le cadre du diagnostic souligne le manque de continuité et de confort pour les piétons dans le bourg, la nécessité d'envisager la stratégie de déplacements et de stationnement à l'échelle du bourg élargi, pour mettre en réseaux aires de stationnement et équipements collectifs.

Evolution des pièces réglementaires par rapport au PLU de 2005 :

- Evolution des pièces graphiques :

Les emplacements réservés destinés aux équipements publics (élargissement, voie nouvelle, liaisons piétonnes et cyclables, espace public) sont mis à jour avec la présente révision. Certaines réserves d'emprises sont supprimées pour les opérations réalisées ou abandonnées. Plusieurs emplacements réservés sont créés pour améliorer la sécurité et la continuité des espaces publics, améliorer le fonctionnement urbain, en particulier dans le centre bourg de Bouloc.

- Evolution de la pièce écrite :

Les exigences en matière d'obligation de réalisation des aires de stationnement sur chaque terrain de construction sont globalement maintenues avec la présente révision. Les normes sont précisées dans certains cas (surface de réserve/vente des commerces, équipements publics au

cas par cas, obligation pour le logement social) et certaines obligations sont allégées pour favoriser la réhabilitation du bâti ancien et l'installation de petites activités dans le centre bourg. Les normes imposées en matière de traitement des voies et des accès sont assouplies au regard des dimensions minimales à respecter. Par contre, les exigences en matière d'aménagements « qualitatifs » sont renforcées selon le type de voies à aménager. De même, les conditions de desserte des terrains sont plus strictement règlementées en fonction du nombre de logements desservis et de la longueur des accès.

Au-delà de certains seuils définis par zone (UA, UB, UC, UH), les accès doivent ainsi être traités selon l'un des types de voie autorisée dans la zone pour maintenir des conditions de sécurité et de fonctionnement satisfaisantes des voies.

Orientation 24 : Diversifier le pôle commercial des Pélissières

Pour favoriser une plus grande continuité paysagère et urbaine le long de la rue Jean Jaurès, la zone UA est étendue pour intégrer le quartier formé autour de la rue du Château et de la zone des Pélissières. Les terrains non bâtis sont classés en zone à urbaniser, dans un secteur spécifique dénommé 1AUm. En bordure du chemin du Moulin à Vent, les terrains non bâtis sont classés en zone à urbaniser à plus long terme (2AU) en l'absence du réseau d'assainissement collectif.

Evolution des pièces réglementaires par rapport au PLU de 2005 :

- Evolution des documents graphiques :

Les terrains de la zone des Pélissières étaient déjà classés en zone à urbaniser dans le PLU de 2005. Au nord, le périmètre de la zone a été réduit afin de tenir compte des enjeux paysagers de cette entrée de bourg, réduire les incidences sur les terres agricoles, et la consommation d'espaces. Le contour en limite Ouest est légèrement étendu pour permettre la réalisation des aménagements envisagés. Ainsi, la surface de la zone 1AUm diminue pour représenter aujourd'hui moins de 5 ha.

- Evolution des pièces écrites :

Les droits à construire évoluent peu par rapport au PLU de 2005. Le PLU révisé introduit un principe de mixité de fonction de la zone, alors qu'il s'agissait d'une zone plus spécialisée dans le PLU de 2005.

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

Situé le long de la rue de la Violèze, à proximité des quartiers pavillonnaires de Peyrot, le complexe sportif de Bouloc regroupe aujourd'hui le stade municipal et une salle omnisports ainsi que tous les équipements qui assurent le bon fonctionnement du site. La volonté de la commune est de mieux structurer ce lieu en développant une offre aussi bien sportive que culturelle ou de loisirs.

Evolution des pièces réglementaires par rapport au PLU de 2005 :

- Evolution des documents graphiques :

Le périmètre de la zone est réduit d'environ 7 hectares pour tenir compte des enjeux environnementaux, paysagers, agricoles du site et au regard des besoins en équipements à implanter dans la zone. Le périmètre situé à l'ouest de la rue de la Violèze est déclassé en zone agricole. De part et d'autre du ruisseau de Saint-Jean, les contours de la zone US sont réduits afin de créer une zone tampon de protection.

- Evolution de la pièce écrite :

La vocation de la zone US ne change pas par rapport au PLU de 2005 qui classait déjà le secteur en zone spécialisée. Le règlement de la zone maintient les dispositions facilitant

l'implantation de nouveaux équipements collectifs tout en renforcer les dispositions en faveur de l'environnement et de la mise en valeur des paysages.

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

Le séchoir à briques est localisé au lieu-dit Les Tuileries, proche du centre bourg, au contact du vallon du Ribals. La commune souhaite mettre en valeur ce bâtiment historique et lui donner une nouvelle vocation.

C'est pourquoi le PLU révisé repère le séchoir à briques aux documents graphiques du règlement comme élément de patrimoine bâti et paysager à préserver.

Evolution des pièces règlementaires par rapport au PLU de 2005 :

- Evolution des pièces graphiques :

La révision du PLU instaure une protection de l'ancien séchoir à briques par un repérage graphique du bâtiment, qui n'existait pas dans le PLU de 2005.

- Evolution des pièces écrites :

Le règlement du PLU révisé édicte plusieurs règles pour encadrer la réhabilitation et les travaux d'aménagement menés aux abords des bâtiments protégés, afin de mettre en valeur l'ancien séchoir.

AXE n°3 du PADD : PREPARER ET ACCOMPAGNER LA CROISSANCE URBAINE

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

Les besoins en logements recensés sur le territoire et les prévisions de développement démographique définies par le SCoT Nord Toulousain impliquent pour Bouloc de réserver suffisamment de capacité d'accueil pour produire entre 400 et 450 logements sur la prochaine décennie, 650 à l'horizon 2030.

Le PLU révisé met en oeuvre plusieurs dispositifs pour répondre à cette ambition du PADD :

- Le découpage des zones urbaines à vocation principale d'habitat et le cadre règlementaire mis en place pour concilier capacité de densification et préservation du cadre de vie.
- Le dimensionnement des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat maintenues ou créées par la présente révision.
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui précisent le programme de construction de logements attendu sur chacun des secteurs couverts (zones U et AU)
- les mesures en faveur de la diversification de la production de logements, imposant la réalisation d'une part de logements locatifs sociaux au sein des petites et des grandes opérations de constructions (Voir Orientation n°28).

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 existant, la production de nouvelles parcelles à construire de tailles variées, l'accueil de profils de ménage variés au regard d'une offre foncière variée, produits par division parcellaire notamment. Le projet de Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes du Frontonnais fixe également des objectifs de diversification de la production de logements.

Orientation 29 : Modérer les besoins en extension urbaine

L'analyse de la morphologie des unités foncières a mis en évidence que les parcelles disposent de configurations plus ou moins propices à la densification. L'analyse du « potentiel social » lors des entretiens BIMBY a permis d'identifier les motivations personnelles comme facteur tout aussi important dans l'appréciation de l'évolutivité des parcelles bâties (mutabilité de parcelles morphologiquement très contraintes). Enfin, le niveau d'équipement existant ou programmé des différents quartiers de la commune détermine des secteurs plus ou moins propices à la densification.

Ces trois approches, à la fois morphologique, sociale et situationnelle, ont contribué à définir le découpage des futures zones urbaines et les degrés d'intensification des tissus d'habitat qui seront réalisables dans les différents secteurs de la commune

Les niveaux d'intensification souhaitables par zone délivrent un potentiel de construction de nouveaux logements au sein des espaces bâtis de la commune, reposant notamment sur les vitesses actuellement observées de mobilisation des gisements fonciers (0,8%/an pour les parcelles bâties et 4%/an pour les dents creuses) et sur les dispositions réglementaires telles que définies dans l'article 4.1 du présent règlement concernant le coefficient d'emprise au sol échelonné et non échelonné et le coefficient de pleine terre.

Ainsi au regard des objectifs de construction fixés par le SCoT entre 40 et 45 logements par an, le découpage des zones U et les droits à bâtir octroyés dans chacune des zones urbaines doivent permettre la réalisation de 30 à 40 logements par an en intensification.

Sur la période 2012-2030, le bilan prévisionnel de construction s'établit à environ 995 logements potentiels sur 62,2 hectares. La densité moyenne serait de l'ordre de 16 logements à l'hectare, soit, un résultat, en cohérence avec les objectifs de densité bâtie du SCoT Nord Toulousain.

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

(Orientations liées N° 10 : préserver l'identité d'une ville à la campagne / N°20 : intensifier les tissus bâtis du bourg par une grande variété de formes urbaines)

La commune envisage une part significative de son développement en intensification c'est-à-dire au sein de zones urbaines déjà bâties. Le diagnostic des tissus bâtis et de leur capacité de mutation a permis d'évaluer finement les gisements des parcelles bâties et les intentions des habitants.

- **Un coefficient de pleine terre**, variable selon les zones, vise à limiter l'imperméabilisation trop importante des sols et à préserver l'ambiance urbaine caractéristique de chacune d'elles.

- **Un coefficient d'emprise au sol** peu contraignant dans les zones UA (UA1 et UA2) et UB1 qui garantit un volume de droits à bâtir important au sein de secteurs plutôt contraints par la morphologie des parcelles.

- **Un coefficient d'emprise au sol échelonné**, défini dans les zones UB2, UC1, UC2 et Uh, permet de pondérer les droits à bâtir octroyés en fonction de la taille du terrain, en proposant des seuils d'intensification différenciés selon les secteurs. Ce coefficient permet des processus de densification en douceur dans les quartiers d'habitat individuel au parcellaire encore très peu morcelé, et où les possibilités de densification sont nombreuses.

Le règlement propose donc un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) échelonné avec des variations différentes selon les 4 zones dans lesquelles il s'applique, présentées ici par ordre décroissant de possibilités de bâtir :

□ *UB2 faciliter une intensification progressive et mesurée*

Dans la zone UB2, les tissus pavillonnaires sont diffus. Les parcelles sont grandes et découpées en profondeur le long d'axes structurants très fréquentés, proches du centre bourg.

Elles sont desservies par l'assainissement collectif des eaux usées. Dans ce secteur, l'enjeu est de faciliter l'intensification progressive des espaces bâtis tout en préservant la qualité des cadres de vie existants, encore peu denses. En conséquence, la dégressivité du CES est mesurée.

□ *UC1 limiter l'intensification sans tout bloquer*

Dans la zone UC1, les tissus pavillonnaires sont diffus, également, avec des parcelles très grandes et peu contraintes, principalement à l'est et au sud de la commune. Elles ne sont pas équipées en assainissement collectif. La densification devra donc être très modérée.

Le CES y est appliqué avec une forte dégressivité, tout en maintenant une constructibilité, plafonnée, sur les plus grandes parcelles, garantissant que les évolutions resteront douces.

□ *UC2 pas plus d'une nouvelle maison par parcelle*

La zone UC2, concerne les tissus pavillonnaires diffus excentrés au nord du bourg, où les parcelles sont les plus grandes et les moins contraintes. Dans ce secteur, très arboré et non desservi par l'assainissement collectif, la constructibilité doit être fortement régulée.

Le CES y est appliqué avec une très forte dégressivité des droits à bâtir, autorisant essentiellement l'ajout d'une seule maison par unité foncière déjà bâtie.

□ *Uh permettre simplement l'évolution et la mise au confort des logements existants*

La zone Uh, recouvre les quartiers d'habitat isolé. Dans ces secteurs, la densification sera limitée et les droits à bâtir octroyés permettront essentiellement de renforcer et d'améliorer le confort des constructions existantes. Le CES y est appliqué dans sa version la plus dégressive.

Les bandes de constructibilité définies en zone UA, UB, et UC régissent les règles de hauteur maximale des constructions et d'implantation par rapport aux limites séparatives. L'objectif est de préserver la morphologie urbaine de ces zones pour maintenir des hauteurs plus importantes en premier rang (dans les premiers mètres depuis la limite d'emprise de la voie), et de limiter les volumes bâtis au-delà pour prévenir les nuisances de vue, de lumière ou d'usage entre terrains.

- **Les types de voie** reposent sur une appréciation qualitative et sensible de leur environnement, modulée par une approche quantitative en fonction des largeurs de voies (*cf. partie 3.5.8 Les différents types de voie qui organisent la desserte des secteurs habités*). Le repérage des voies publiques permet d'articuler les dispositions réglementaires applicables aux terrains en matière d'implantation et de traitement des clôtures.

Evolution des pièces réglementaires par rapport au PLU de 2005 :

- Evolution des documents graphiques du règlement :

Le découpage des zones urbaines et à urbaniser évolue fortement avec la présente révision du PLU. La méthode pour établir la nomenclature des différentes zones est en effet différente de celle mise en œuvre dans le PLU de 2005. Le découpage des zones urbaines (UA, UB, UC, UH) s'appuie dorénavant sur les niveaux d'intensification (fort à faible) offerts par le règlement de chacune des zones et secteurs. Les zones UA et UB sont desservies par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées, contrairement aux zones UC et UH. Les zones à urbaniser (1AU et 2AU) évoluent également avec la révision du PLU. Certaines zones à urbaniser sont supprimées pour tenir des enjeux paysagers, environnementaux ou agricoles. Localisées en priorité au contact direct du bourg, les zones à urbaniser sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

La révision du PLU introduit une pièce graphique spécifique relative aux types de voies recensés sur la commune. Ce document graphique du règlement (pièce 3-2-2) permet de circonscrire en fonction du contexte routier, paysager et urbain de chaque voie identifiée, les règles applicables en matière d'implantation des constructions par rapport aux voies, et de traitement des clôtures.

Les emplacements réservés destinés aux équipements publics (élargissement, voie nouvelle, liaisons piétonnes et cyclables, espace public) sont mis à jour avec la présente révision au regard des besoins d'accompagnement des opérations de renouvellement urbain ou d'extension.

- Evolution de la pièce écrite :

L'expression des règles d'implantation des constructions par rapport aux voies évolue avec la révision du PLU. Les obligations en matière d'implantation ne sont plus exprimées de manière métrique ou normative, mais sous la forme de modèles d'insertion et d'implantation des

constructions. En fonction du type de voie repéré au document graphique du règlement (pièce 3-2-2), le règlement définit plusieurs modèles architecturaux autorisés : les constructions nouvelles sont réalisées selon l'un des modèles autorisés dans la zone sous réserve du respect des règles propres au modèle d'insertion et d'implantation choisi. Ces dispositions sont illustrées sous la forme de modèles architecturaux en trois dimensions, qui ont vocation à proposer, à chaque pétitionnaire, une exhaustivité des possibilités d'insertion et d'implantation de nouveaux bâtis sur un terrain, et ce, dans le respect du contexte routier, urbain et paysager propre à chaque type de voies.

Les droits à bâtir sont exprimés principalement par les règles en matière d'emprise au sol et de hauteur maximales des constructions, de surfaces minimales à maintenir en pleine terre. Ces dispositions évoluent avec la présente révision pour traduire les ambitions du PADD en matière d'intensification des tissus bâtis et de mise en valeur des différents contextes paysagers des quartiers.

Un coefficient d'emprise au sol échelonné, défini dans les zones UB2, UC1, UC2 et UH, permet de pondérer les droits à bâtir octroyés en fonction de l'éloignement au centre-bourg, du niveau d'équipement en réseaux publics, du contexte paysager (notamment en zone UC2).

La mise en œuvre des orientations du PADD en matière de lutte contre l'étalement urbain et le mitage se traduit à travers la délimitation des zones urbaines dites UH et le classement des constructions situées en discontinuité des parties urbanisées du bourg.

En effet, le PLU révisé supprime les zones 2U (hameaux et groupes de maisons isolés) et les secteurs Ah ou At (maison isolée au sein du terroir agricole). Dorénavant, seuls les espaces habités isolés appartenant à un hameau regroupant au minimum une dizaine de constructions proches sont classés en zone urbaine offrant la possibilité d'édifier une nouvelle habitation : ainsi la zone UH couvre neuf secteurs considérés comme urbanisés. Les droits à bâtir offerts par le règlement restent minorés au regard de la capacité limitée des réseaux et équipements publics de ces secteurs éloignés. Ces secteurs classés en zone UH se situent en grande partie le long de la route départementale en direction de Villaudric ainsi qu'aux lieuxdits Les Brugues, Les Cambes et Le Mas. Tous ces secteurs sont au contact des zones agricoles et naturelles, c'est pourquoi les contours s'attachent à limiter les incidences de ces espaces, sans extension géographique des zones urbanisées.

Les autres habitations isolées auparavant classées en zone 2U ou Ah/At sont avec la présente révision reversées directement en zone agricole dite zone A ou en zone naturelle et forestière dite zone N. Elles bénéficient de possibilités d'évolution encadrées (extension de surface limitée, construction annexe sous condition).

Orientation 31 : Adapter les infrastructures et équipements publics

Les mesures mises en œuvre par le PLU révisé pour adapter les infrastructures et les équipements publics sont présentées à travers la traduction des orientations suivantes du PADD:

- les Orientations pour la mise en valeur des fonds de vallon et la création d'itinéraires de randonnée sur la commune,
- les Orientations en matière de réorganisation, de renouvellement urbain, de renforcement des équipements scolaires et d'intensification des tissus bâtis,
- les Orientations en matière d'un meilleur partage des emprises de circulation.

Orientation 32 : Conforter les pôles économiques spécialisés

Bouloc compte deux pôles économiques spécialisés : la zone d'activités Lafitte au Nord de la commune en bordure de la RD4, et la zone d'activités Pythagore au Sud de l'autoroute A62, au contact de la zone Eurocentre de Castelnau-d'Estrétefonds.

Evolution des pièces règlementaires par rapport au PLU de 2005 :

- Evolution des documents graphiques du règlement :

Dans le PLU révisé, la zone UX couvre une surface de 18 hectares, en intégrant la zone Pythagore compte tenu de l'achèvement de l'urbanisation (classée en zone à urbaniser au PLU de 2005). La zone UX de Lafitte est réduite sur sa frange Ouest pour tenir compte des enjeux

environnementaux et agricoles. De même les constructions en limite Sud immédiate (et les emprises occupées par les dépôts de véhicules) sont intégrées dans la zone UX.

Le PLU révisé instaure la zone 2AUx pour permettre l'évolution de la zone UX de Pythagore. Les contours de la zone s'appuient sur l'autoroute A62 et les limites communales.

L'extension de la zone Lafitte classée en zone 1AUx est réduite avec la présente révision. En effet, le tracé s'appuie sur la RD N°4 et se limite en profondeur pour minimiser les incidences sur les terres agricoles.

- Evolution des pièces écrites :

Le règlement couvrant les zones d'activités et leur extension renforce les exigences environnementales avec l'introduction d'un coefficient de pleine terre et de mesures en faveur de la qualité paysagère des espaces libres (aires de stationnement, intégration des zones de stockage, traitement des clôtures, ..). Le PLU reprend les mesures d'implantation et de hauteur maximales fixées afin de garantir l'intégration des constructions dans le paysage existant.

Orientation 33 : Construire l'équilibre commercial du territoire

Le diagnostic réalisé a fait émerger des dysfonctionnements qui nuisent à l'attractivité et à l'animation du cœur de bourg (Voir partie 3.5.6 Un centre ancien qui a perdu son équilibre), en particulier la fermeture des commerces et services ainsi que la disparition des lieux de rencontre, de vie collective. La dispersion de l'appareil commercial de la commune participe fortement à cette évolution considérée comme négative du centre bourg.

Evolution des pièces règlementaires par rapport au PLU de 2005 :

- Evolution des documents graphiques du règlement :

Le PLU révisé instaure sur les plans de zonage deux trames graphiques spécifiques :

- le repérage des rez-de-chaussée où s'applique la servitude de diversité commerciale,
- le périmètre de centralité commerciale limitant les possibilités d'implantation de nouveaux commerces en dehors du bourg et du Site d'Implantation Périphérique identifié par le SCoT Nord Toulousain (zone des Pélissières).

- Evolution des pièces écrites :

Le règlement couvrant les zones d'activités et leur extension clarifie les conditions d'implantation de nouveaux commerces. Les activités purement commerciales ne sont autorisées qu'à l'intérieur d'un périmètre de centralité commerciale situé le long des rues Jean Jaurès, du Fontanas et de la Tuilerie pour promouvoir le maintien et le renforcement des activités et services de proximité dans le centre bourg de Bouloc. En dehors du « Périmètre de centralité commerciale » inscrit aux documents graphiques du règlement (se superposant au découpage des différentes zones du PLU), seules les extensions limitées des activités existantes sont permises.

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

La mise en œuvre de cette orientation du PADD se traduit de façon transversale. Les grandes orientations du PADD participent chacune à leur niveau à l'attractivité du territoire, à la qualité de l'accueil du public et la diversification des activités ou hébergements proposés. Plus particulièrement, les orientations s'inscrivent dans l'ambition de renforcer l'offre touristique du territoire.

CHAPITRE 8 : INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR

L'analyse des incidences sera menée en deux temps :

- elle présentera tout d'abord une analyse synthétique des principales incidences du PLU sur les enjeux environnementaux principaux.
- elle présentera ensuite une analyse spécifique de chaque zone à projets (zones AU) réalisée en amont de la définition de la version finalisée du zonage et des OAP pour amoindrir les effets environnementaux du PLU.

Notons que la réalisation dans cette pré-étude d'incidences des zones pressenties à l'urbanisation avant élaboration du zonage et des OAP a permis de supprimer une partie des zones de projet, d'en réduire d'autres sur le plan surfacique et/ou d'intégrer des prescriptions règlementaires (zonage / OAP) permettant d'éviter, de réduire ou d'accompagner les enjeux / impacts environnementaux.

L'analyse qui suit ne sera pas du niveau de détail de l'évaluation environnementale, le PLU n'y étant pas soumis. Elle permettra de comprendre les grands effets du PLU sur l'environnement.

Le PLU ouvre à l'urbanisation 22 ha de zones essentiellement agricoles localisées dans ou autour du bourg : zones cultivées (enjeu environnemental faible) ou zones prairiales (enjeu environnemental plus important).

Sur ces 22 ha (déjà inscrits majoritairement en AU ou 2AU dans le PLU), 14,7 ha sont classés en AU, les 7,3 ha de zones 2AU nécessiteront une révision du document d'urbanisme. En considérant le cumul des zones AU et 2AU, la consommation foncière du PLU est réduite par 2 par rapport à la consommation d'espace évaluée rien que pour le logement et les activités économiques de 2002 à 2014.

L'objectif de diviser par deux la consommation annuelle moyenne d'espaces agricoles fixé par le SCoT est respectée, le SCOT fixant un objectif maximum de consommation d'espaces agricoles ou naturels à l'horizon 2030 pour Bouloc de 70 ha pour les zones urbaines mixtes et 13 ha pour la zone économique.

Si cette consommation d'espaces nouveaux a des effets négatifs non évitables sur les enjeux environnementaux, la suppression des zones AU de l'ancien PLU les plus éloignées du bourg et la réduction de surface de secteurs à urbaniser « compense » en partie et amoindrit même les effets prévisionnels du PLU sur l'environnement par rapport aux effets prévisionnels du PLU (par une réduction de ces derniers).

Globalement, l'impact du PLU sur la biodiversité et les fonctionnalités des réservoirs et des corridors biologiques est neutre à négatif faible pour les 2 opérations urbaines de Fombornier et des Pélissières. Il réduit en tous les cas les impacts potentiels à venir de l'ancien PLU.

Sur les 4 secteurs de projet étudiés (extension zone d'activités Lafitte, zone d'extension urbaine de Fombornier, zone d'extension des Pélissières et secteur Les Ribals), une réduction surfacique de l'urbanisation et des OAP de protection et/ou de création d'éléments de nature a permis ou un évitement ou une réduction surfacique et fonctionnelle des principaux enjeux et impacts écologiques de l'urbanisation envisagée.

Après cet exposé du rapport de présentation et avant de proposer au vote la délibération correspondante, Madame CABESSUT et Monsieur NADALIN énoncent le bilan de la concertation :

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME – BILAN DE LA CONCERTATION

Madame CABESSUT rappelle d'abord les modalités de la concertation inscrites dans la délibération de révision générale du Plan Local d'Urbanisme n°15/03/01 en date du 30 avril 2015 :

- Installation de panneaux d'exposition en mairie avec mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations ;
- Insertion d'articles dans le bulletin municipal informant sur l'avancement des études concourant au projet de révision du PLU ;

- Information sur l'avancement de la procédure et des études concourant à l'élaboration du projet de révision du PLU ;
- Organisation d'une réunion publique de présentation des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;

Madame CABESSUT indique que la concertation s'est déroulée conformément à cette délibération et durant toute la durée des études. Plusieurs dispositifs complémentaires ont été mis en place pour renforcer l'information et la participation du public à la procédure de révision du PLU.

Un courrier individuel a été envoyé le 18/03/2015 à tous les administrés et propriétaires de la commune. Ce courrier informait du lancement de la révision du PLU avec la démarche Bimby et l'opportunité de s'inscrire aux ateliers thématiques. Il précisait également les moyens mis à disposition pour suivre et participer à l'évolution du projet de PLU.

Le bilan de cette concertation se traduit par les éléments suivants :

Affichages et exposition publique :

Chaque délibération du Conseil Municipal concernant le Plan Local d'Urbanisme a été affichée en mairie. Plus particulièrement, celle n° 15/03/01 en date du 30 avril 2015 ayant prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme et organisant les modalités de la concertation. De même, le procès-verbal du débat en Conseil Municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), du 19 mai 2016 a été affiché.

Mise à disposition de l'ensemble des pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme

Ont été mis à la disposition du public, les éléments du diagnostic, les plans de travail et les principaux documents de synthèse élaborés dans le cadre de l'étude relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme sous format panneaux.

- **Cahier d'observations et courriers reçus :**

Un cahier d'observations et de propositions a été ouvert, en mairie, suite à la délibération de prescription du Plan Local d'Urbanisme n° 15/03/01 en date du 30 avril 2015. Une adresse courriel plurevision@mairie-bouloc.fr a été mise à la disposition des administrés et largement diffusée (presse quotidienne locale, site internet de la mairie, bulletins municipaux, lettre du maire).

Ainsi au total, 59 observations sur le cahier d'observations et 32 lettres reçues en mairie ont été recensées tout au long de la procédure dans le cadre de la concertation.

56 courriers ont été reçus depuis l'approbation du PLU actuel, soit du 17/05/2005 au 30/04/2015. Ils ont été également pris en compte.

De nombreuses demandes individuelles ont été formulées concernant des demandes de classement de terrains en zones constructibles, de maintien sur le même classement, d'expression de projets, d'expression de mécontentement. Ces demandes ont toutes été étudiées dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme. Ces demandes ont été analysées au regard du projet global de développement de la commune, des capacités d'urbanisation des secteurs concernés (état des divers réseaux publics entre autres), de la volonté de protection de l'environnement et des espaces agricoles, ainsi qu'au regard de la réglementation en vigueur dans le domaine de l'urbanisme. Un travail spécifique a été mis en place à ce sujet dans le cadre de réunions de travail de la commission urbanisme afin d'analyser l'ensemble de ces demandes qui ont toutes été cartographiées afin de faciliter cette analyse.

Synthèse du cahier d'observations : 59 observations

- 24 observations sur l'aire d'accueil des gens du voyage

- 8 observations diverses sur la procédure de révision du PLU et des demandes d'information notamment sur les futures OAP.
- 10 observations sur le maintien de constructibilité des terrains : il a été donné une suite favorable à 4 requêtes répondant aux critères définis dans le cadre du PADD.
- 3 observations sur le maintien en zone agricole : il a été donné une suite favorable à 1 requête répondant aux critères définis dans le cadre du PADD.
- 14 observations sur des demandes de modification de classement de terrain : il a été donné une suite favorable à 5 requêtes répondant aux critères définis dans le cadre du PADD.

Synthèse des courriers reçus depuis la prescription de la révision du PLU : 32 courriers

- 1 pétition a été reçue concernant l'aire d'accueil des gens du voyage
- 5 courriers portant notamment sur la partie réglementaire du PLU, des changements d'affectation de bâtiments et des questions environnementales : il a été donné une suite favorable à 4 requêtes répondant aux critères définis dans le cadre du PADD.
- 1 courrier a été reçu demandant le maintien de constructibilité d'un terrain : il a été donné une suite favorable à cette requête répondant aux critères définis dans le cadre du PADD.
- 25 courriers ont été reçus demandant une modification de classement de terrain : il a été donné une suite favorable à 3 requêtes répondant aux critères définis dans le cadre du PADD.

56 courriers ont été reçus depuis l'approbation du PLU actuel du 17 Mai 2005 jusqu'à la prescription de la révision du PLU (30 Avril 2015) : ces demandes de modification de classement de terrain ont été également prises en compte. Il a été donné une suite favorable à une requête répondant aux critères définis dans le cadre du PADD.

Voie de Presse :

La Dépêche du Midi 21/01/2015 article « Bouloc - Vœux aux acteurs économiques » Article annonçant la révision du PLU et la concertation.

La Dépêche du Midi 30/09/2015 article « Bouloc - Quel avenir pour les propriétés bâties ? » Article annonçant les entretiens BIMBY et la réunion publique du 1^{er} octobre 2015.

La Dépêche du Midi 12/04/2016 article « Bouloc - Agriculture - Trouver un avenir à l'agriculture locale » Compte rendu d'une rencontre autour des enjeux et de l'avenir de l'agriculture dans la commune organisée par la mairie en parallèle la révision générale du PLU.

La Dépêche du Midi 24/05/2016 article « Bouloc - Une réunion publique pour l'aménagement » Compte rendu de la réunion publique du jeudi 26 mai 2016 sur le PADD.

La Dépêche du Midi 3/07/2016 article « Sensibilisation et formation- Urbanisme : assemblée générale du CAUE 82 » Article évoquant l'opération BIMBY et la révision du PLU de Bouloc.

La Gazette des Communes 16/09/2016 - article de Christiane Wanaverbecq rubrique « à la une » « actus » « experts techniques » « Innovations et territoires » « Régions » « Bouloc et ses habitants s'associent pour repenser le tissu urbain » page 45.

La Dépêche du Midi 23/02/2017 article « Le quartier de la Tuilerie en 2030 » : invitation réunion de concertation du 4 Mars 2017.

La Dépêche du Midi 11/05/2017 article « Déplacements : quelles solutions ? » : invitation réunion publique.

La Dépêche du Midi 27/05/2017 et le 29/05/2017 article « Bouloc Quartier de la Tuilerie » : deuxième réunion publique.

La Dépêche du Midi 15/07/2017 article « Bouloc - Projet de zonage du plan local d'urbanisme »

Le Petit Journal 02/10/2015 au 08/10/2015 article « Bouloc–Gros plan sur une révision du Plan Local d'Urbanisme avec un dispositif innovant » Ghislaine CABESSUT : « un PLU qui nous ressemble, un PLU qui nous rassemble ».

Le Petit Journal 16/10/2015 au 22/10/2015 article « Bouloc-Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) » Révision du PLU : dans le vif du sujet !

Le Petit Journal 20/05/2016 au 26/05/2016 article «Bouloc-Projet d'Aménagement et de Développement Durable » Jeudi 26 Mai, le Conseil Municipal présente le PADD.

Le Petit Journal 11/03/2017 au 17/03/2017 article « Bouloc-Vie Locale » Une centaine de personnes pour la concertation.

Le Petit Journal 13/05/2017 au 19/05/2017 article « Bouloc – Vie Locale » Quartier Tuilerie : le bilan de la concertation.

Le Petit Journal 21/07/2017 au 27/07/2017 « Bouloc-Urbanisme » PLU : la Mairie dévoile son projet de zonage.

Informations dans le bulletin municipal et site internet

Site internet

Article <http://mairie-bouloc.fr/urbanisme-voirie/revision-du-plu> mis en ligne en juin 2015 et actualisé au fur et à mesure de l'avancement de la révision du PLU présentant :

La révision, ses objectifs, son calendrier, la délibération de prescription, et permettant d'accéder en téléchargement aux documents suivants :

Le PADD, mis en ligne le 22 juin 2016.

Le rapport de présentation, mis en ligne le 21 juin 2016.

La délibération de prescription de la révision, mise en ligne le 19 juin 2015.

La lettre du maire aux administrés, mise en ligne le 19 juin 2015.

Les articles des nouvelles de Bouloc relatifs à la révision du PLU.

Article <http://mairie-bouloc.fr/urbanisme-voirie/comptes-rendus-reunions-publiques> mis en ligne en mai 2017 et actualisé au fur et à mesure de l'avancement de la révision du PLU présentant les comptes rendus des réunions publiques.

Article <http://www.mairie-bouloc.fr/urbanisme-voirie/bimby> mis en ligne en septembre 2015 présentant la démarche de concertation BIMBY initiée dans le cadre du PLU.

Bulletin municipal « les nouvelles de Bouloc »

Ce bulletin est distribué à tous les foyers de la commune et mis en ligne sur le site de la mairie.

N°82 juin 2017 p. 10, 11 « Le nouveau PLU étape par étape »

N°82 juin 2017 p. 12 « Restitution de la concertation publique Quartier de la Tuilerie»

N°82 juin 2017 p. 12 « Réunion publique sur les déplacements et la circulation »

N°81 avril 2017 p. 12 « Participation citoyenne – Une concertation pour co-construire la ville de demain » restitution de la rencontre de concertation du 4 mars 2017

N°80 décembre 2016 p. 6 « de nouveaux locaux scolaires dans le centre-bourg » article sur les prévisions démographiques et les premières orientations du PLU

N°80 décembre 2016 p. 12 « Où en est-on du Plan Local d'Urbanisme ? »

N°80 décembre 2016 p. 13 « PLU – Questions à Daniel Nadalin, adjoint au maire urbanisme et droit des sols »

N°78 juin 2016 p. 6 « La présentation du PADD, une nouvelle étape dans la révision du PLU »

N°77 avril 2016 p. 3 « Bouloc s'engage pour accompagner ses agriculteurs » restitution de la réunion de concertation avec le monde agricole du 22 février 2016

N°76 janvier 2016 p. 4 « Plan Local d'Urbanisme, le séminaire de restitution : une nouvelle étape »

N°75 novembre 2015 pp. 10 et 11 « Plan Local d'Urbanisme des ateliers très instructifs » restitution des ateliers de concertation.

N°75 novembre 2015 p. 12 « Urbanisme – Les entretiens BIMBY plébiscités »

N°74 septembre 2015 p. 6 « Urbanisme - Bouloc : une démarche innovante à l'occasion de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) »

N°74 septembre 2015 p. 7 « Urbanisme – Rappel des ateliers de concertation thématique »

N°73 juin 2015 p. 12 « Urbanisme – Les objectifs de la révision du PLU + présentation des ateliers thématiques »
N°73 juin 2015 p. 13 « Urbanisme – BIMBY (build In My Backyard) Construire dans mon jardin, écoute et accompagnement individuel des propriétaires »
N°71 janvier 2015 p. 6 « Urbanisme – Révision du Plan Local d'Urbanisme »

Réunions de concertation thématiques

Madame le Maire précise qu'au delà des modalités de concertation qui ont été définies par la délibération du Conseil Municipal du 30 avril 2015 et notamment de l'information sur l'avancement de la procédure, un certain nombre d'actions et réunions supplémentaires ont permis de concerter et partager davantage le contenu du Plan Local d'Urbanisme.

- **Entretiens BIMBY**

Pour accorder une écoute et un accompagnement individuel des propriétaires occupants d'une parcelle bâtie, mais également pour élaborer les règles du PLU en connaissance d'une partie des projets qu'elles seront appelées à encadrer, des entretiens individuels d'une heure entre chaque ménage volontaire et une équipe d'architectes et d'urbanistes ont été organisés, sur rendez-vous.

Ces entretiens ont été organisés les vendredis et samedis 2, 3, 9 et 10 octobre 2015 en mairie. Les propriétaires avaient été conviés par voie de presse le 30 septembre 2015, d'affichage dans les lieux publics, de site web municipal et d'article dans le bulletin municipal. Un flyer a été distribué et la commune a également tenu un stand sur la révision du PLU et les entretiens BIMBY avec des panneaux d'information lors du forum des associations du 5 Septembre 2015.

150 ménages (soit 10% des propriétaires de maisons individuelles) ont souhaité participer, soit la réalisation de 150 heures d'entretien dans le cadre de la démarche. Lors de chaque entretien, les participants ont fait part de leurs réflexions, interrogations et projets concernant leur(s) parcelle(s). A l'issue des entretiens, ils ont également répondu à une enquête plus générale leur permettant de s'exprimer sur l'évolution des tissus bâtis de la commune. Certains d'entre eux se sont exprimés dans le cadre d'un film documentaire réalisé par le CAUE de Haute Garonne.

A l'occasion des 150 entretiens, les ménages participants ont fait représenter aux architectes et urbanistes du bureau d'études des projets portant sur la création au total de 197 logements sur parcelles déjà bâties, 32 extensions, et 8 locaux d'activité ou d'hébergement touristique.

Une convention avec le CAUE 31 a été signée pour permettre à 50 ménages supplémentaires de bénéficier de la même démarche.

- **Tables rondes de concertation**

Dans une période concomitante à celle des entretiens individuels BIMBY, quatre ateliers thématiques collectifs de concertation ont été organisés. Les habitants et les associations de Bouloc ainsi que tous les maires des communes riveraines ont été conviés à s'inscrire volontairement, par voie de presse, d'affichage dans les lieux publics, de site web municipal et d'article dans le bulletin municipal. Auparavant, Madame le Maire avait adressé un courrier le 18 mars 2015 annonçant les ateliers et invitant les administrés et propriétaires à y prendre part.

Le mardi 6 octobre 2015 à 19h30, un premier atelier thématique de concertation consacré à l'environnement, au patrimoine, et au paysage s'est tenu en mairie. Il a réuni 14 participants. A l'occasion de l'atelier, les premiers travaux de l'équipe d'études ont été présentés et confrontés aux points de vue et aux questions des habitants. Au terme de l'atelier un questionnaire a permis de recenser les priorités des participants pour chacun des thèmes abordés, mais aussi de constater pour l'environnement, le paysage ou le patrimoine, l'attente d'un niveau de protection fort de la part du PLU.

Le jeudi 8 octobre 2015 à 19h30, un second atelier thématique de concertation consacré à l'urbanisation et aux modes d'habitat s'est tenu en mairie. Il a réuni 21 participants. Les débats y ont été particulièrement animés avec des prises de positions fortes, mais très différentes selon les participants, sur ce qui est acceptable ou non, en

matière d'accueil de nouveaux logements (taille des parcelles, implantation, consommation d'espaces naturels et boisés, renforcement du village...). Les contradictions ont été parfois très fortes d'une intervention à une autre. Egalement les points de vue développés à l'occasion de cet atelier ont été souvent très différents de ceux des participants à l'atelier précédent.

Le mardi 13 octobre 2015 à 19h30, un troisième atelier thématique de concertation était consacré aux déplacements et au stationnement. Il a réuni 13 participants. Les premiers axes de travail développés par le groupement de bureaux d'études se sont avérés plutôt en accord avec les approches des habitants, qui ont toutefois formulé en détail des propositions complémentaires, notamment pour la sécurité des piétons au bord des routes de campagne. Les propositions des participants, détaillées et réalistes, intégraient une appréciation du niveau de difficulté que présente leur mise en œuvre.

Le jeudi 15 octobre 2015 à 19h30 pour le quatrième atelier de concertation consacré à l'économie et aux équipements publics, a réuni 12 participants dont plusieurs professionnels implantés dans la commune. Les discussions ont été passionnées, entre navetteurs et entrepreneurs installés dans la commune, entre nouveaux habitants et enfants du pays (qui ne reconnaissent pas toujours le village de leur enfance dans la ville périurbaine d'aujourd'hui). Les participants ont formulé constats et propositions autour de 6 thèmes : Habiter, consommer, rencontrer, vivre en famille - se soigner, travailler, se détendre... Ils se sont révélés très attachés à ce que l'économie de la commune ne repose pas uniquement sur l'effervescence immobilière, attendent un soutien aux fonctions commerciales du centre-bourg et ne souhaitent pas voir disparaître l'agriculture. L'avenir de la station-service suscite beaucoup d'inquiétude, tout comme l'avenir de l'agriculture, pour laquelle des propositions concrètes ont été émises.

Les conclusions de ces quatre ateliers ont permis d'alimenter la rédaction du projet de Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune.

- **Atelier de participation citoyenne sur l'aménagement du nouveau quartier de la Tuilerie (Ruisseau de Ribals)**

Des ateliers de participation citoyenne ont été organisés le 4 mars 2017 à 9h30, à la salle des fêtes de Bouloc. Au total ce sont plus de quatre-vingts personnes qui se sont rendues à cette réunion. L'ensemble des habitants de la commune a été invité par voie de presse et un courrier d'invitation a été distribué aux riverains sur un périmètre de 100m de rayon par rapport au projet des Ribals. Un affichage en mairie et sur les principaux lieux publics de la commune, et une présentation sur le site internet de la commune sont venus compléter ces articles de presse. Les participants ont apporté des contributions à la construction de ce nouveau quartier sur les thèmes de l'habitat (mixité et densité), des espaces publics, du patrimoine et du paysage, de la qualité environnementale et sanitaire, des transports et des modes de déplacements doux. Ces éléments ont alimenté la réflexion du projet de PLU.

- **Restitution de la Concertation sur l'aménagement du nouveau quartier de la Tuilerie (Ruisseau du Ribals)**

Une réunion de concertation publique a été organisée le 29 avril 2017 à 9h30, à la salle des fêtes de Bouloc. Au total ce sont environ une cinquantaine de personnes qui se sont rendues à cette réunion. L'ensemble des habitants de la commune a été invité par voie de presse. Un affichage en mairie et sur les principaux lieux publics de la commune, et une présentation sur le site internet de la commune sont venus compléter ces articles de presse. Elle a eu pour objet, suite à un recueil des points de vue auprès des habitants de Bouloc le 4 mars 2017, de faire un retour sur les choix qui ont été retenus pour l'aménagement du futur quartier de la Tuilerie (ruisseau du Ribals) et de répondre aux questions.

- **Réunion publique sur les déplacements et la circulation**

Une réunion de concertation publique a été organisée le 17 mai 2017 à 20h00, à la salle des fêtes de Bouloc. Au total ce sont environ une cinquantaine de personnes qui se sont rendues à cette réunion. L'ensemble des habitants de la commune a été invité par voie de presse. Un affichage en mairie et sur les principaux lieux publics de la

commune, et une présentation sur le site internet de la commune sont venus compléter l'article de presse. Durant cette soirée, plusieurs éléments ont été abordés : déroulement de la mission d'étude du plan de déplacements et de la circulation diagnostic de structuration actuelle et future des déplacements, périmètre du diagnostic, principaux enjeux, les tests et comparaisons des variantes.

- **Rencontre du 29 Septembre 2014 avec les agriculteurs et exploitants agricoles sur la commune**

La commune a souhaité rencontrer tous les acteurs agricoles pour échanger sur la dynamique agricole de la commune (invitation par courrier). Cette rencontre a donné lieu à un diagnostic agricole du territoire de la commune réalisé par les conseillers agricoles du Département.

- **Réunion de travail avec les agriculteurs de la commune le 22 Juin 2015**

La réunion a débuté par la présentation du diagnostic agricole par les conseillers du Département puis par des échanges entre les acteurs avec la présence du bureau d'études Id de Ville.

- **Réunion de travail avec les agriculteurs et les représentants professionnels**

Le 22 février 2016 à 9h00 s'est déroulée une réunion de travail spécifique avec les représentants de structures professionnelles (Chambre d'Agriculture, Conseil Départemental, Syndicat des Jeunes Agriculteurs, SAFER, Maison des Vins, Lycées agricoles d'Ondes et de Montat, Vinotalie, Association Terre de lien, Maison des Vins de Fronton, DDT) et les exploitants présents sur la commune. Ces derniers avaient été conviés à cette réunion par courrier postal. Compte tenu des enjeux liés à l'activité agricole sur la commune et du rôle stratégique du PLU sur le devenir du foncier agricole, il est apparu indispensable aux élus d'associer ces personnes dans les réflexions et démarches ainsi engagées.

Cette réunion a été l'occasion plus particulièrement de partager les principaux enjeux et l'avenir de l'agriculture sur la commune, de présenter une étude sur l'état des friches agricoles (DDT31), d'établir un bilan individuel du devenir de toutes les exploitations et de recueillir les projets de développement et les besoins dans ce domaine, et d'enclencher une démarche de mise en réseau de l'ensemble des acteurs des filières agricoles du territoire. Un compte-rendu de cette rencontre a été publié dans « Bouloc Les Nouvelles » d'Avril 2016.

Réunions publiques

- **1^{ère} réunion publique :**

Dans le cadre de la mise en place de la première réunion publique relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (abordant également les projets de revitalisation du centre-ville et du plan de déplacements), l'ensemble des habitants de la commune a été invité par voie de presse le 30 septembre 2015, par un affichage en mairie et sur les principaux lieux publics de la commune, des flyers, une présentation sur le site internet de la commune.

Cette réunion publique a été organisée le 1^{er} octobre 2015 à la salle des fêtes de BOULOC à 20h30. Au total ce sont 120 personnes qui ont répondu présentes à l'invitation faite par les élus.

Elle a permis de présenter à la population, à la fois la procédure et le contenu du Plan Local d'Urbanisme en cours de révision. Le groupement de bureaux d'études chargé de la révision générale du PLU et de sa concertation ont présenté les grandes lignes du diagnostic communal au travers notamment des divers aspects socio-économiques, les thèmes environnementaux et ceux liés à la revitalisation du centre-ville, des dysfonctionnements en matière de mobilités sur la ville et les aspects paysagers de l'ensemble du territoire.

Les premiers éléments de réflexion, et notamment le diagnostic communal, ont permis de définir des enjeux, que la municipalité souhaitait partager et débattre avec la population, afin de recueillir ses attentes.

Enfin, un débat s'est engagé entre l'assemblée, les élus et le groupement de bureaux d'études présents afin de répondre aux diverses interrogations. Une partie de la réunion a également permis de présenter les ateliers de concertation à venir et le dispositif d'entretiens « BIMBY » avec les propriétaires.

La commune a tenu un stand d'information sur la révision du PLU et les entretiens Bimby lors du forum des associations du 5 septembre 2015.

- **2^{ème} réunion publique :**

Une seconde réunion publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme a été organisée le jeudi 26 mai 2016 à 20H00, à la salle des fêtes de Bouloc. Au total ce sont environ une centaine de personnes qui se sont rendues à cette réunion. L'ensemble des habitants de la commune a été invité par voie de presse, avec notamment un article paru dans le journal La Dépêche le 24 mai 2016, le petit journal du 20 mai 2016. Un affichage en mairie et sur les principaux lieux publics de la commune, et une présentation sur le site internet et Facebook de la commune sont venus compléter ces articles de presse. Les 3 chapitres du Projet d'Aménagement du Développement Durables (PADD) ont été abordés lors de cette réunion de Présentation.

- **3^{ème} réunion publique :**

Une troisième réunion publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme a été mise en place. Cette réunion publique a été organisée le 6 juillet 2017 à 20h00, à la salle des fêtes de Bouloc. Au total ce sont environ une centaine de personnes qui se sont rendues à cette réunion. L'ensemble des habitants de la commune a été invité par voie de presse. Un affichage en mairie et sur les principaux lieux publics de la commune, et une présentation sur le site internet de la commune sont venus compléter la presse. Les points portant sur la traduction règlementaire du PADD (présentation du règlement et des OAP) ont plus particulièrement été abordés lors de cette réunion. A la suite de cette réunion, l'adresse plurevision@mairie-bouloc.fr a été confirmée aux habitants pour communiquer avec la mairie et ses bureaux d'études. Cette adresse a été également confirmée par le journal « La Dépêche » dans son édition du 15 juillet 2017.

Après avoir donné lecture au Conseil Municipal du rapport rédigé par le groupement de bureaux d'études dirigé par Id. de Ville qui a analysé et commenté les demandes de la population et tiré le bilan d'une part et après exposé du bilan de la concertation, Madame CABESSUT demande au Conseil Municipal d'en délibérer.

Madame CABESSUT propose au Conseil Municipal :

- d'approuver le bilan de la concertation tel qu'il lui a été présenté ;
- de préciser que le rapport du groupement de bureaux d'études dirigé par Id. de Ville sera annexé à la présente délibération ;
- que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie et sera transmise à la Préfecture de la Haute Garonne

Le Conseil Municipal approuve, à la majorité des membres présents avec une abstention (P. EDARD), la proposition présentée.

ARRET DU PROJET DE REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Rapporteurs : Ghislaine CABESSUT et Daniel NADALIN

Madame CABESSUT rappelle les raisons qui ont conduit la commune à engager la révision du PLU, le débat qui s'est tenu au sein du Conseil Municipal dans sa séance du 19 mai 2016 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), et les principales options, orientations et règles que contient le projet de PLU.

Madame CABESSUT propose au Conseil Municipal d'arrêter le projet de PLU, tel qu'il est annexé à la présente délibération et de soumettre pour avis le projet de PLU aux personnes publiques associées à son élaboration.

Conformément aux articles L.153-16 et L.153-17 du code de l'urbanisme, la présente délibération et le projet de PLU annexé à cette dernière seront transmis au préfet du département de Haute-Garonne ainsi qu'à la présidente du Conseil Régional, au président du Conseil Départemental, aux présidents de la Chambre de Commerce et d'Industrie, de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat et de la Chambre d'Agriculture, au président du Syndicat mixte chargé du SCOT du Nord Toulousain, au président de l'autorité organisatrice prévue à l'article L.1231-1 du code des transports (compétente pour organiser la mobilité), au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH), dont la commune est membre et à leur demande, aux communes limitrophes, à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Conformément à l'article R.153-3 du Code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois.

Le Conseil Municipal approuve, à l'unanimité des membres présents, la proposition présentée.

La séance est levée à 23 h 00.

Relevé des délibérations :

| N° | Domaine | Objet |
|------------|-----------------------|--|
| 2018/01/01 | Intercommunalité | Transfert des zones d'activité économique à la CCF |
| 2018/01/02 | Documents d'urbanisme | Révision du P.L.U. : Bilan de la concertation |
| 2018/01/03 | Documents d'urbanisme | Arrêt du projet de révision du P.L.U. |

Emargements pour la séance du lundi 15 janvier 2018 :

| | | | |
|---|--|--|--|
| <i>Ghislaine CABESSUT</i> | <i>Michel PORTES</i> | <i>Marie-Françoise SAURIN</i> | <i>Christelle BRANDALAC</i> |
| <i>Daniel NADALIN</i> | <i>Nathalie PERLETTI</i> <i>Absente excusée</i> <i>Procuration à R.</i> <i>CLAVIE</i> | <i>Robert BERINGUIER</i> <i>Absent excusé</i> | <i>Dominique HENRY</i> <i>Absente excusée</i> |
| <i>Thierry MARTY</i> | <i>Anne-Marie FERNEKESS</i> | <i>Laurent COMBE</i> | <i>Pascale EDARD</i> |
| <i>Guy NAVLET</i> <i>Absent excusé</i> | <i>Delphine SOULIGNAC</i> | <i>Renée CLAVIE</i> | <i>Christian ECK</i> |
| <i>Corinne ROUX</i> <i>Absente</i> | <i>Christine ROBERT</i> | <i>Geneviève LE CHARPENTIER</i> | <i>Stéphan MESSEGUE</i> |
| <i>Valérie FERVEL-RABAYROL</i> | <i>Patrice BOISSELIER</i> | <i>Mourad KECHAR</i> <i>Absent</i> | <i>Alexandre PAGES</i> |

| | | | |
|--|----------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| <i>Ghislaine CABESSUT</i> | <i>Michel PORTES</i> | <i>Marie-Françoise SAURIN</i> | <i>Christelle BRANDALAC</i> |
| <i>Absente excusée</i> | | | |
| <i>Florian JAUNAY</i> <i>Absent</i> | | | |