Département de la Haute-Garonne

Ville de Bouloc

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIÈCE N° 1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 16 septembre 2019

La Maire **Ghislaine CABESSUT**

	PRESCRIT	APPROUVE
ÉLABORATION DU P.LU.	Le 30/05/2015	Le 08/11/2018
Modification simplifiée n°1 du P.L.U.	Le 28/01/2019	Le 16/09/2019









id de ville urbanisme
49, rue Cazenave
33 100 BORDEAUX
id.ville@gmail.com

TABLE DES MATIERES

PREAMBULE 3

A quoi sert le rapport de présentation ? 3
Les raisons de la révision du PLU 4

CHAPITRE 1 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE 7

1.1 Le contexte géographique et administratif 7
1.2 L'articulation du PLU avec les plans et programmes 9

CHAPITRE 2 DIAGNOSTIC SOCIO ECONOMIQUE 14

2.1 La population et l'habitat 14
2.2 Les activités économiques 23
2.3 Les besoins en équipements et services 36

CHAPITRE 3 DIAGNOSTIC URBAIN 45

3.1 Chronologie du développement urbain de Bouloc 45
3.2 L'analyse de la consommation d'espace 48
3.3 Les formes urbaines et les familles de parcelles des tissus bâtis 51
3.4 La capacité de densification et de mutation des espaces bâtis 55
3.5 Organisation des déplacements et espaces publics 68
3.6 Les réseaux divers 95

CHAPITRE 4 ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT 99

4.1 Le cadre physique 100
4.2 La biodiversité et les milieux naturels 106
4.3 Les ressources naturelles et leur gestion 116
4.4 Les besoins recensés en matière de protection et de mise en valeur des paysages 131
4.5 Les risques majeurs et nuisances : de la prévention à la gestion 140

CHAPITRE 5 SYNTHESE DES ENJEUX ET BESOINS 145

5.1 Les enjeux environnementaux 145
5.2 Les enjeux relatifs au patrimoine et au paysage 147
5.3 Les enjeux relatifs aux déplacements et au stationnement 147
5.4 Les enjeux relatifs aux équipements publics et au « vivre ensemble » 149
5.5 Les enjeux relatifs à l'urbanisation et aux modes d'habitat 151

CHAPITRE 6 LES RAISONS DES CHOIX POUR ETABLIR LE PADD 154

6.1 Les scénarios de développement étudiés 155
6.2 Parole des habitants et PADD : une concertation à l'amont 160

CHAPITRE 7 JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD ET LES CHANGEMENTS APPORTES 166

7.1 Préserver l'identité communale 168
7.2 Encourager le vivre ensemble 208
7.3 Préparer et accompagner la croissance urbaine 245

CHAPITRE 8 INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES DE PRESERVATION ET DE MISE EN VALEUR 277

8.1 Description des principales incidences du PLU sur l'environnement 277
8.2 Analyse environnementale des zones de projet 285

PREAMBULE

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 du rapport de présentation, 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. Le rapport de présentation peut se référer aux renseignements relatifs à l'environnement figurant dans d'autres études, plans ou documents.

En cas de modification ou de révision du plan local d'urbanisme, le rapport de présentation est complété, le cas échéant, par l'exposé des motifs des changements apportés.

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, qui a créé ce type de document de planification en remplacement du Plan d'Occupation des Sols (POS). Neuf modifications sont intervenues depuis et une dixième est en cours.

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 et de maitrise de leur utilisation, 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 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE

1.1 Le contexte géographique et administratif

Administrativement rattachée au canton de Villemur-sur-Tarn, la commune de Bouloc est située à l'extrémité nord du département de la Haute-Garonne, dans la troisième couronne de l'agglomération toulousaine, à une vingtaine de kilomètres, au nord de la métropole régionale.

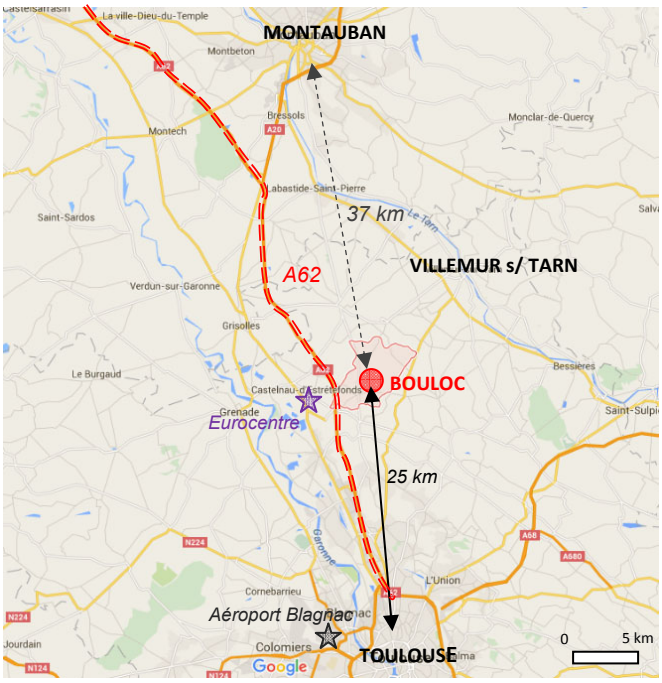




Schéma représentant les communes de la Communauté de Communes du Frontonnais

Elle appartient de la Communauté de Communes du Frontonnais (C.C.F.) créée le 1er janvier 2013, E.P.C.I. qui regroupe les dix communes du bassin de vie de Fronton : Bouloc, Castelnau ; Cépet, Fronton, Gargas, Saint-Rustice, Saint-Sauveur, Vacquiers, Villaudric, Villeuneuve-les-Bouloc représentant environ 24 600 habitants.

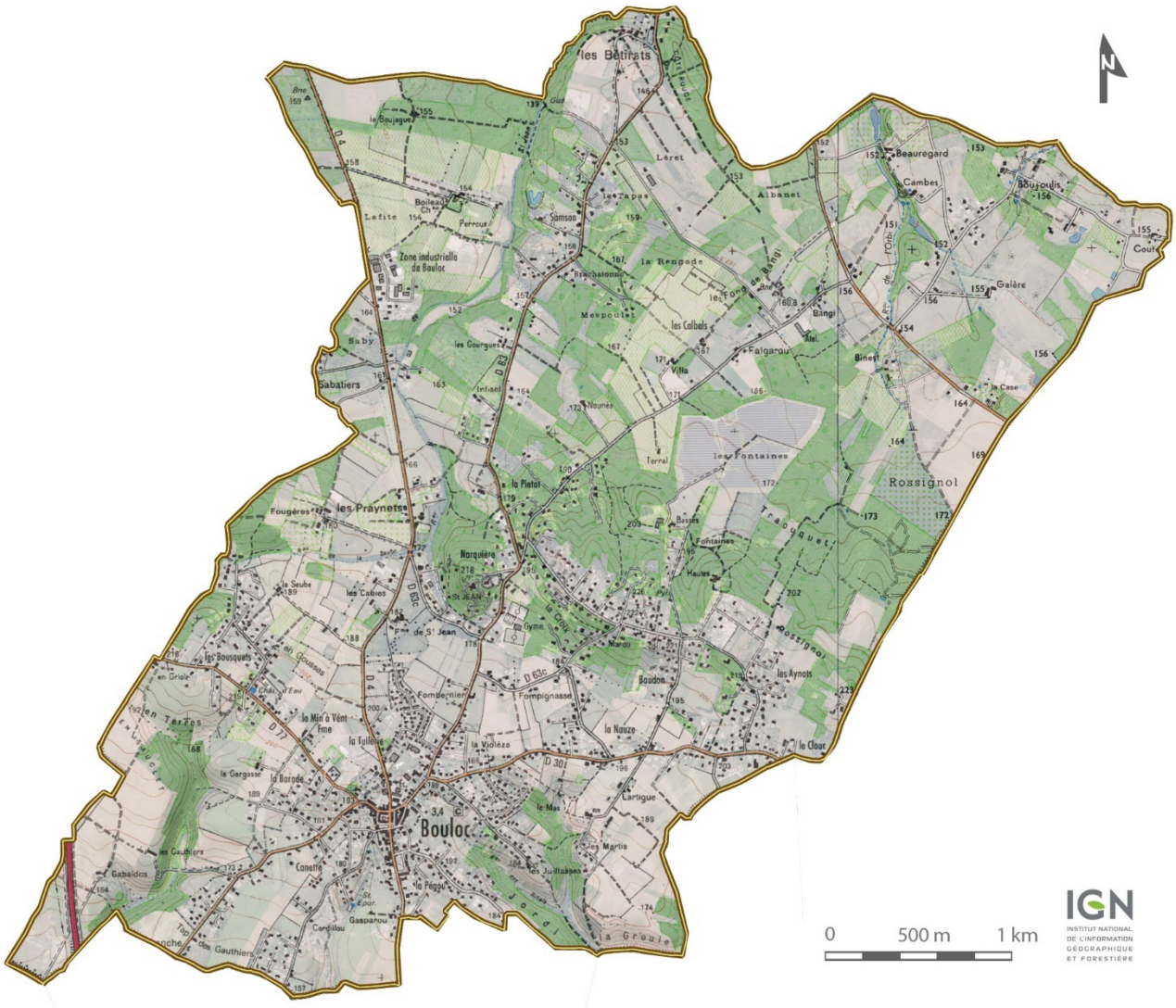
Les compétences de la C.C.F. sont les suivantes : l'aménagement de l'espace et le développement économique, qui sont obligatoires, mais elle s'est également dotée des compétences en matière de voirie, protection de l'environnement, social, du logement, du développement touristique, et de la construction et de la gestion d'équipements culturels et sportifs.

D'une superficie de 1 855 hectares, la commune compte 4 323 habitants (en 2013), soit une densité moyenne de 233 habitants au km². Ayant la forme d'un rectangle orienté Nord-Est pour sa partie nord et Sud-Ouest dans sa partie sud, Bouloc s'étire sur 6 km du nord au sud et 3,5 km d'est en ouest.

L'altitude sur la commune varie de 127 à 226 m NGF. Deux entités paysagères fortes et contrastées sont présentes sur le territoire Boulocain : le paysage du Lauragais, au sud (vallée du Girou-vallée de la Garonne), le paysage du plateau du Frontonnais et son vignoble, au nord.

Le territoire communal est situé à la limite des deux bassins-versants du Tarn et de la Garonne. Au Nord, le ruisseau de Saint-Jean et ses affluents, la Seube et l'Orbi drainent les terres agricoles vers le Tarn. Le sud de la commune, et notamment le bourg, est desservi par une série de ruisseaux temporaires, qui rejoignent la rive droite du Girou avant sa confluence avec la Garonne.

La commune est située à l'est de l'autoroute A62 (Bordeaux-Toulouse), depuis/vers laquelle elle dispose d'un accès direct par l'échangeur 10.1 situé aux abords d'Eurocentre et est traversée par la route départementale 4 reliant Toulouse à Fronton. La proximité de l'autoroute et de la zone d'activités d'Eurocentre rend la commune très attractive et sa croissance s'est accélérée ces dernières années.



Carte topographique de la commune de Bouloc

Source : IGN Géoportail (Scan 25 et vue aérienne). Réalisation Id de Ville

1.2 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, les dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

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.

1.2.1. Le Schéma de Cohérence 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 :

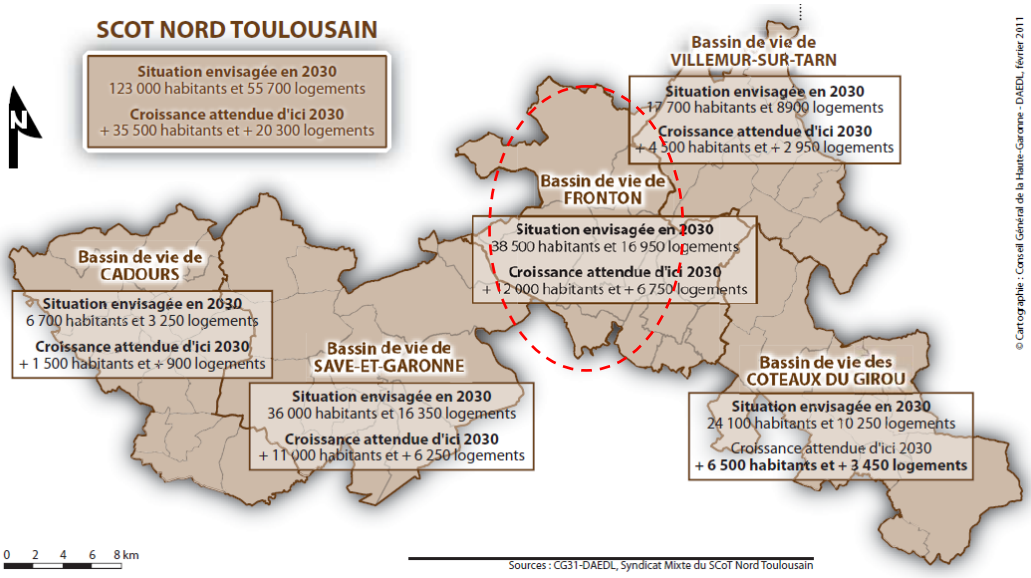
- le nouveau Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne 2016-2021, approuvé en décembre 2015,

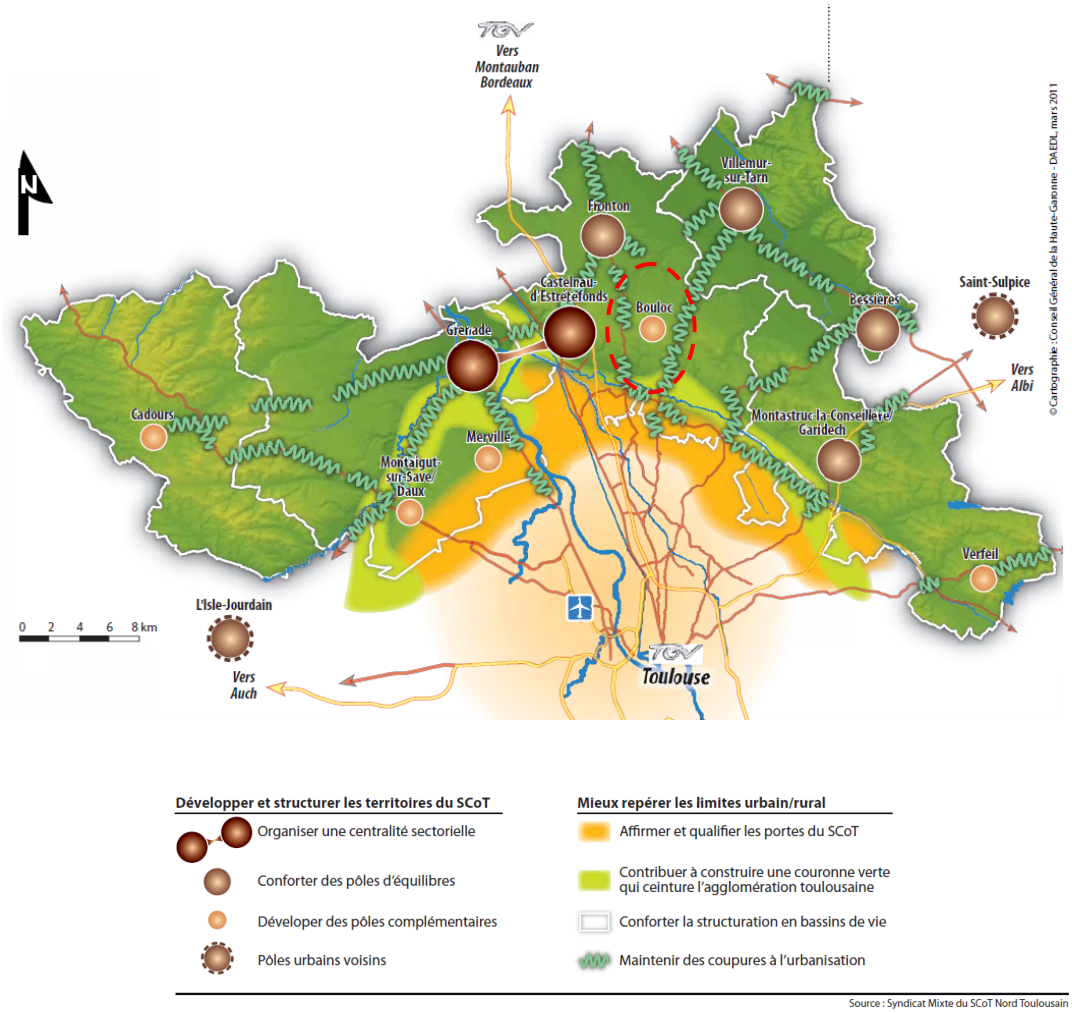
- le futur Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Hers Mort Girou, en cours d'élaboration,

- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de Midi-Pyrénées a été approuvé le 19 décembre 2014 par la Région Midi-Pyrénées et arrêté par le Préfet de région le 27 mars 2015.

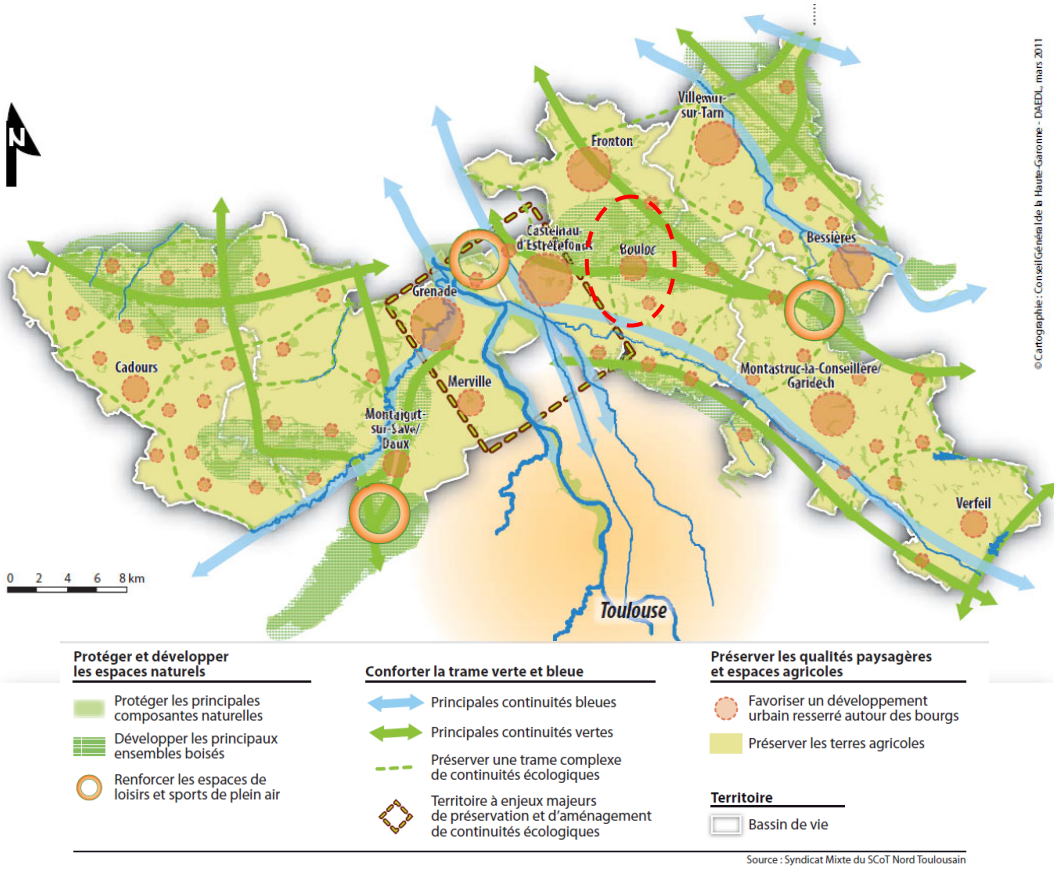
Le PLU, comme tout document d'urbanisme, doit être compatible avec les orientations, dispositions ou règles du SDAGE et du futur SAGE lorsqu'il sera approuvé.

Les cartes qui suivent sont extraites du PADD du SCoT Nord Toulousain et donnent les grandes orientations à prendre en compte dans le PLU de Bouloc, en définissant des perspectives d'évolution démographique et de production de logements à horizon 2030 dans le bassin de vie de Fronton, en déclinant les principes d'organisation urbaine et d'aménagement et de préservation de la richesse et de l'identité locales, attendus sur la commune.





Document extrait du PADD du SCoT Nord Toulousain



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

Orientations du SCoT	*Objectifs*
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 identité 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	Tirer parti des grands projets d'infrastructures de déplacements
	Asseoir l'accessibilité et l'attractivité des territoires en renforçant des infrastructures de communication
	Développer l'usage des transports en commun et réduire la place dans les déplacements
	Développer et sécuriser les déplacements doux et l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite

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

Le SCoT a déterminé ses objectifs de développement démographique (+ 35 500 habitants, 123 000 hab en 2030 sur le territoire du SCoT) qu'il a ensuite décliné par bassin de vie en tenant compte du développement constaté, mais aussi de l'attractivité économique, de l'accessibilité des territoires, du modèle d'organisation spatiale. Sur le territoire du SCoT nord toulousain, les bassins de vie du Frontonnais et de Save et Garonne sont les plus peuplés. De ce fait, les objectifs d'accueil et de création d'emplois y seront plus importants.

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

A ces objectifs démographiques, doit répondre une production de logements qui tienne compte à la fois de la diminution de la taille des ménages, de la vacance du parc et de la nécessité de renouveler en partie le tissu urbain existant. 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.** Le SCOT prévoit également l'accueil de 2000 à 2500 logements locatifs sur le bassin de vie du Frontonnais, dont 1000 à 1200 logements locatifs sociaux. Pour ce faire, 40% des logements produits sur le territoire auront une vocation locative. Le PLU doit traduire ces objectifs et les décliner dans le temps à l'échelle communale, et indiquer les moyens nécessaires à leur mise en œuvre.

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

Le territoire du Frontonnais doit appuyer son développement économique futur sur celui de la ZAC Eurocentre (Castelnau d'Estretefonds/Villeneuve-les-Bouloc), qui est un pôle logistique majeur et une centralité économique forte du nord toulousain. De dimension métropolitaine, Eurocentre dispose de nombreux atouts et son attractivité contribue à diversifier les fonctions sur le SCoT Nord Toulousain. L'extension de la zone, sur les sites de développement économique situés à proximité (sur Castelnau d'Estretefonds, Saint-Sauveur et Bouloc), les inscrit dans une logique de complémentarité à Eurocentre, qui viendra confirmer cette dynamique.

- 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 d'emploi par habitant sur le SCoT. 210 à 220 ha environ sont destinés à l'accueil d'activités économiques et commerciales d'ici 2030. 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**, car située le long d'un axe économique relais. A ce titre, les objectifs de création d'emplois et d'activités économiques sont élevés dans ce secteur. 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

Les besoins en productions agricoles du bassin de vie sont croissants pour le territoire qui supporte une importante perte annuelle de terres agricoles ou naturelles. 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

Afin de répondre conjointement aux objectifs de préservation des espaces ruraux et aux ambitions d'accueil de population et d'emploi, les communes du territoire recherchent des densités de construction équivalentes ou supérieures à certaines fourchettes mentionnées dans le DOO. Pour les pôles complémentaires, dont la commune de Bouloc, les densités moyennes de construction se situent de 15 à 25 logements/ha.

1.2.2. Le Programme Local de l'Habitat

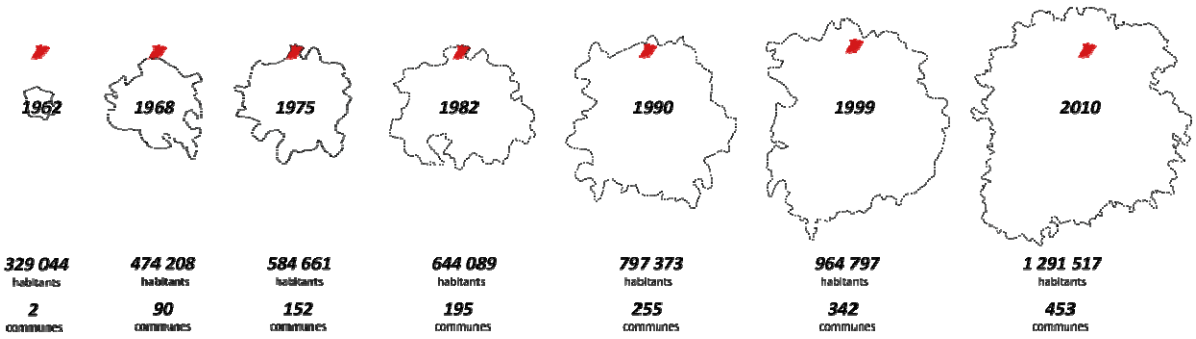
Le PLH de la Communauté de Communes du Frontonnais a été approuvé en février 2018. Par contre, le PLH n'étant pas approuvé au moment où les études de révision du Plu de Bouloc étant particulièrement avancées, les objectifs finalisés du PLH n'ont pas pu être présentés dans le présent document.

CHAPITRE 2 DIAGNOSTIC SOCIO ECONOMIQUE

2.1 La population et l'habitat

2.1.1 L'expansion de l'aire urbaine toulousaine

L'aire urbaine de Toulouse[1] connaît depuis le début des années 1960 une expansion rapide ainsi qu'une forte augmentation de sa population. A partir des années 1970, le phénomène de périurbanisation s'intensifie ; Bouloc se situe alors aux portes de l'aire urbaine toulousaine. De nombreux ménages continuent de quitter le cœur d'agglomération pour s'installer en périphérie, dans des territoires à proximité des axes de communication, bénéficiant d'un foncier généreux, disponible, à prix abordable. Le dynamisme économique et l'attractivité de l'agglomération toulousaine s'amplifient. En 1982, Bouloc intègre le périmètre de l'aire urbaine toulousaine, qui continuera de repousser ses limites à chaque recensement. Depuis le début des années 2000, les prix fonciers et immobiliers connaissent eux aussi une augmentation continue. Les ressources foncières sont de plus en plus rares, entraînant une augmentation des prix qui conduit les ménages à s'installer toujours plus loin. 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 : sur cette période, la couronne périurbaine toulousaine connaît la plus forte croissance démographique observées parmi les couronnes périurbaines françaises.



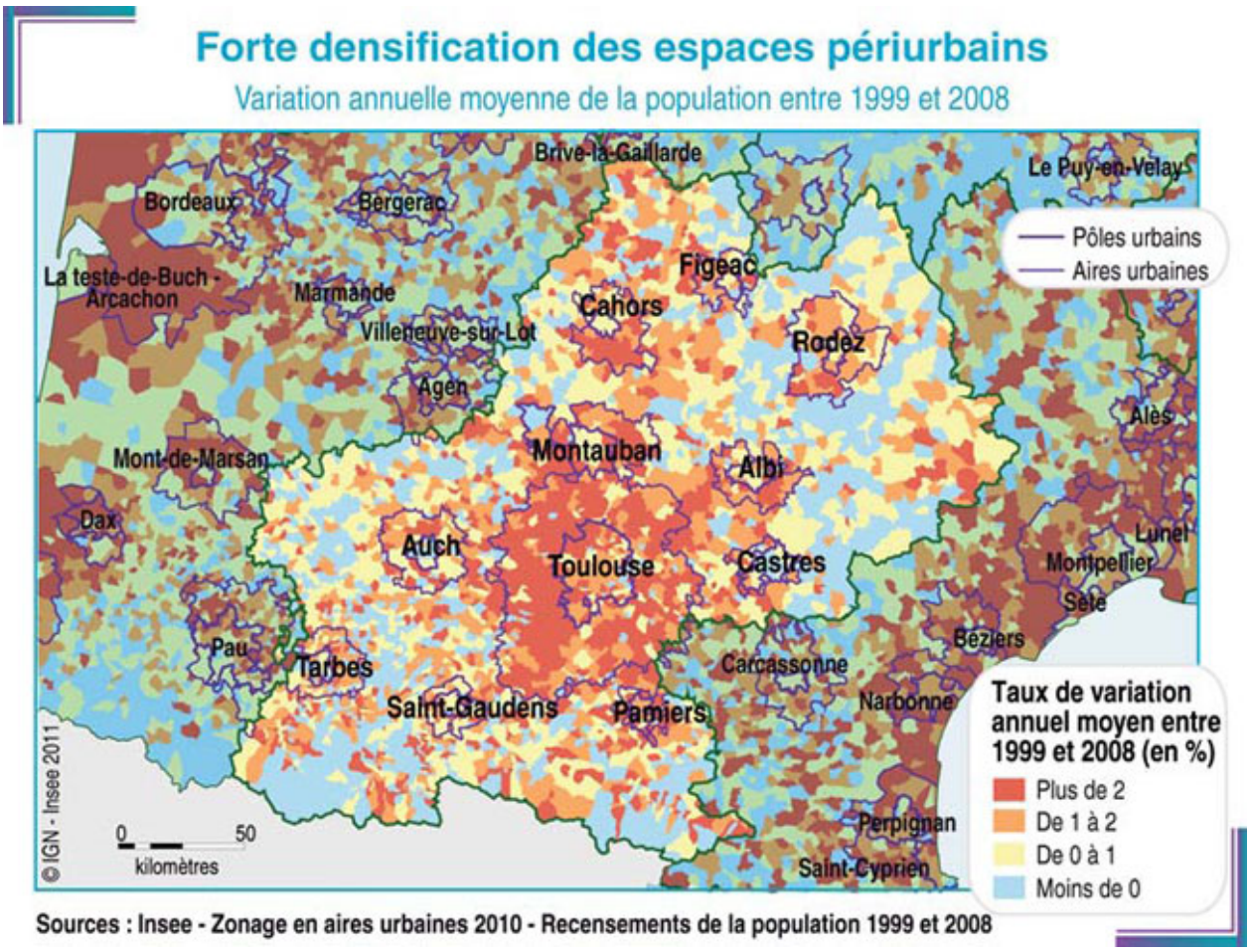
Extension du périmètre de l'aire urbaine de Toulouse et position (en rouge) de la commune de Bouloc, (source : Atlas de l'aire urbaine de Toulouse, 2002)

Tandis que la couronne de l'aire urbaine toulousaine gagne nettement des habitants (+2,1% par an entre 2006 et 2011), alimentant le phénomène d'éloignement des lieux de résidence vis-à-vis des pôles d'emploi métropolitains, la croissance de la ville-centre (+0,6%) et des communes du pôle urbain (+1,1%) ralentit, comme on peut l'observer dans une grande majorité des aires urbaines métropolitaines françaises. 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.

[1] Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

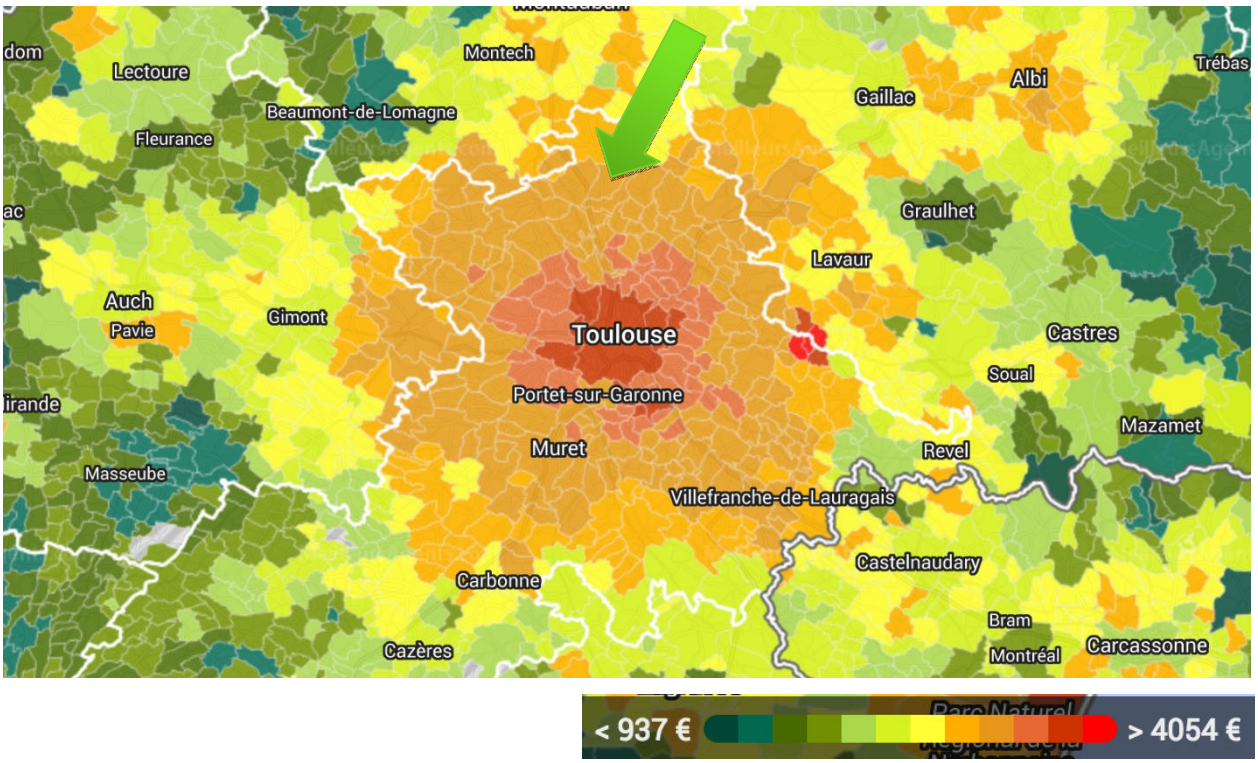
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Toulouse	0,1	-1	0,4	0,9	1,5	0,6
Pôle urbain	2,2	0,7	1,6	1,5	1,5	1,1
Aire urbaine	1,9	0,9	1,6	1,5	1,9	1,4

Variation annuelle moyenne de la population (en %)



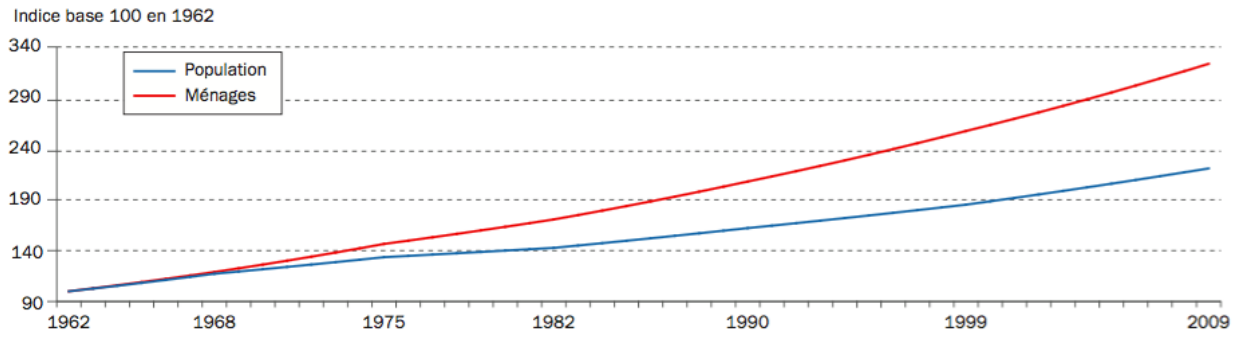
Croissance soutenue et densification de la couronne de l'aire urbaine toulousaine

Ainsi, Bouloc n'est plus aujourd'hui, simplement, une commune dont une grande partie des actifs travaillent au sein des communes du pôle urbain de la métropole toulousaine, et qui continue de connaître un développement résidentiel et une croissance démographique importante ; 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, et qui ont été également intégrées, après elle, dans le processus de métropolisation du territoire périurbain toulousain. 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.



Les prix de l'immobilier sur l'aire urbaine toulousaine, source : www.meilleurtaux.com, mai 2016.

Cette pression sur le marché du logement de la métropole toulousaine risque de s'accentuer : à l'horizon 2030, l'INSEE projette la poursuite de cette forte croissance démographique de l'aire urbaine toulousaine, avec une augmentation de la population d'1,1% par an en moyenne entre 2009 et 2030. Celle-ci s'accompagnera d'une poursuite de la diminution de la taille des ménages (2,2 personnes par foyer en 2012 contre une prévision de 2,04 personnes en 2030), due notamment au vieillissement de la population et à la décohabitation, renforçant d'autant les besoins de production de logements neufs.



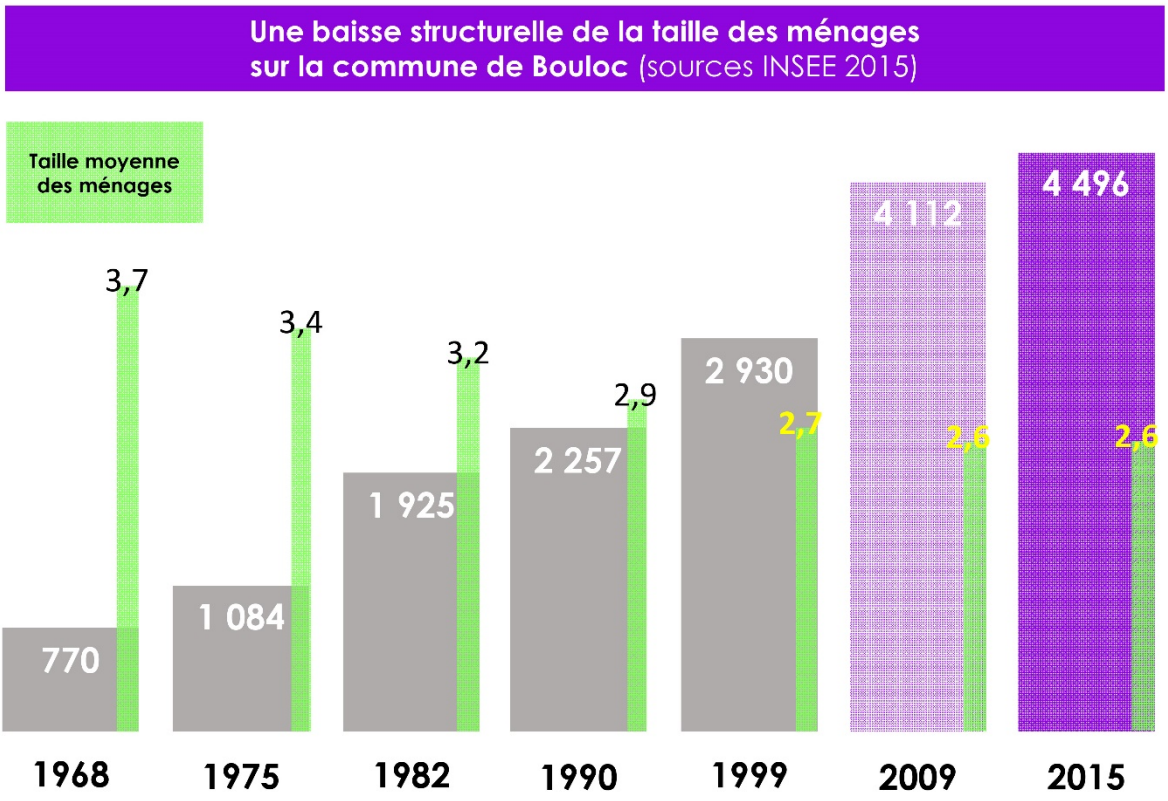
Évolution de la population et du nombre de ménages depuis 1962 dans l'aire urbaine de Toulouse

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.

Trouver une place au sein de ces dynamiques métropolitaines devient un enjeu majeur pour Bouloc : comment maintenir l'équilibre sociologique de la commune ? Comment maintenir une offre de logements abordables, notamment pour les primo-accédants, dans les années à venir ? Ainsi, la maîtrise des prix du logement devient-elle, dans le contexte d'un d'accueil croissant de population sur le territoire de l'aire urbaine de Toulouse, une difficulté réelle et ce d'autant plus que la dynamique de la métropole toulousaine n'est pas prête de s'essouffler.

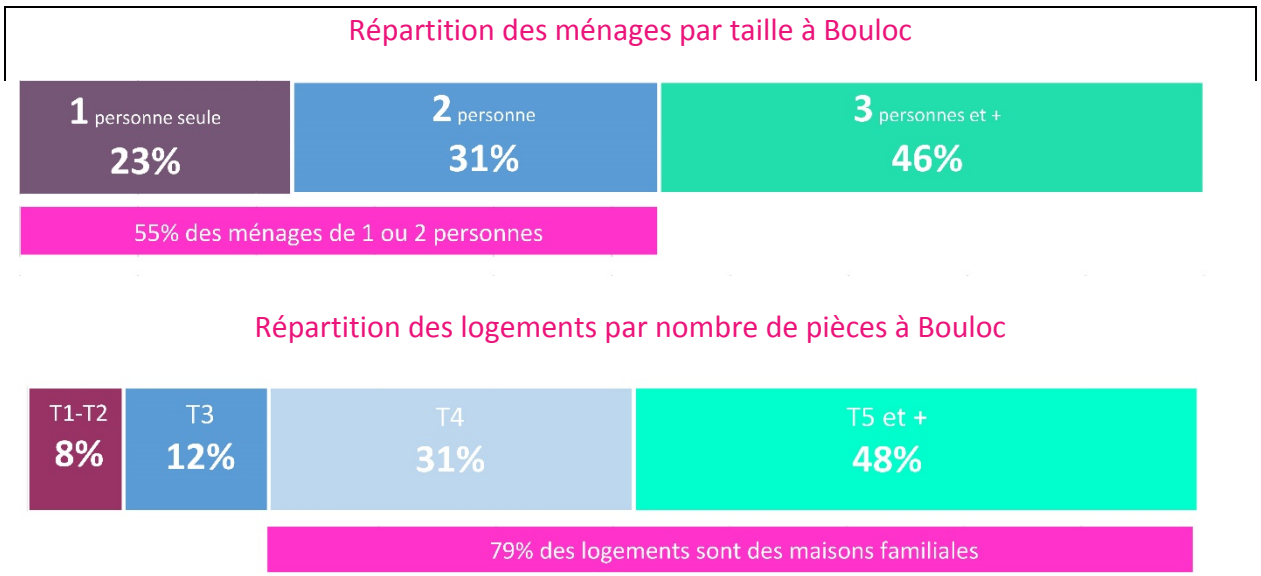
2.1.2 L'évolution de la population

La commune de Bouloc compte 4 496 habitants en 2015. Pendant près d'un demi-siècle, la commune a connu une croissance soutenue et régulière, qui s'est particulièrement accrue durant la période 1999 - 2009.



Évolution démographique et de la taille moyenne des ménages sur la période 1968-2009 (source : INSEE 2015)

La croissance de la population sur le territoire s'est accompagnée d'un autre phénomène, que l'on observe sur l'ensemble des communes : la diminution de la taille moyenne des ménages. À la fin des années 1960, on comptait en moyenne 3,7 personnes par foyer sur le territoire de Bouloc, contre 2,6 personnes en 2015.



Structure de la taille des ménages au regard de la typologie du parc de logements (source : INSEE 2015)

2.1.3 Le parc de logements

L'observation du parc de logements de Bouloc (87% de maisons individuelles, 13% 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 : plus de la moitié des ménages ne sont constitués que d'une ou deux personnes quand plus de 80% des logements possèdent plus de 4 pièces. Alors que l'essentiel des maisons de Bouloc ont été initialement conçues pour accueillir quatre ou cinq personnes, celles-ci sont aujourd'hui occupées par des familles dont les enfants ont quitté le foyer, des couples de retraités, des personnes seules ou séparées, etc.

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.

	Nombre de résidences principales	%
Avant 1919	109	7.0%
De 1919 à 1945	35	2.2%
De 1946 à 1970	107	6.6%
De 1971 à 1990	492	31.5%
De 1991 à 2005	568	36.4%
De 2006 à 2012	252	16.1%
TOTAL	**1 563**	**100%**

Résidences principales en 2013 selon la période d'achèvement (source : INSEE 2015)

Le parc de logement de la commune est en majorité constitué de logements construits entre 1971 et 2005 (68% du parc), l'habitat ancien ne représentant que 16% du total.

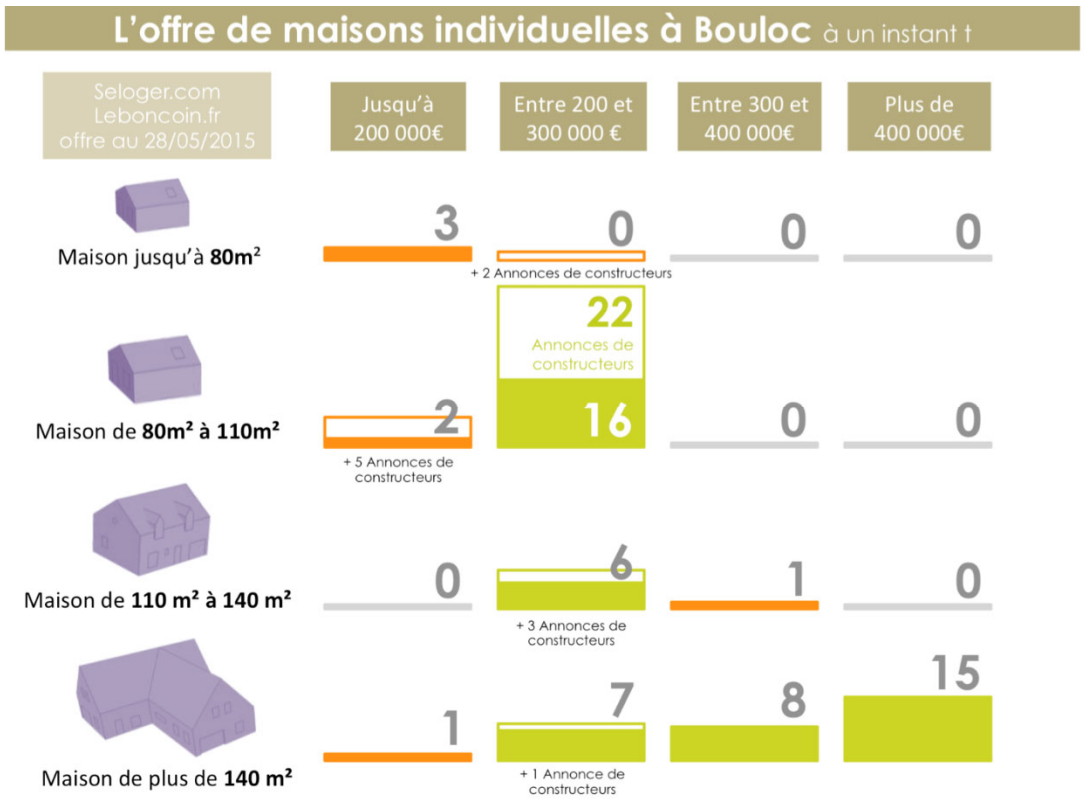
	Nombre	%
Résidences principales	1 742	94%
Résidences secondaires et logements occasionnels	15	0.8%
Logements vacants	96	5.2%
TOTAL	**1 854**	**100%**

Nombre de résidences principales, secondaires et vacant (source : INSEE 2015)

La commune compte 5% de logements vacants en 2015. Ce chiffre a connu une légère augmentation par rapport au dernier recensement, il était de 4.2% en 2010. Néanmoins, la part de logements vacant reste inférieur à la moyenne départementale (7.3%) ou régionale (8.6%).

L'analyse du marché immobilier de la commune, à un instant -t, reflète cette dynamique structurelle actuelle :

- le stock de biens en vente concerne essentiellement des logements de grandes tailles, supérieurs à 140m^2, caractéristiques des modèles de constructions héritées des dernières décennies et aujourd'hui inadaptés à la demande, en raison notamment de leur prix.
- A Bouloc, il est quasiment impossible, en 2015, de trouver un logement familial à moins de 200 000€ (en France, le budget médian d'un primo-accédant est d'environ 170 000€).
- La commune manque de biens de superficie inférieure ou égale à 80m^2.
- Le segment de biens de taille intermédiaire, entre 80 et 110 m^2, est plutôt bien fourni (c'est celui qui est ciblé par les constructeurs de maisons individuelles) tandis que le segment des maisons familiales d'une surface confortable (110m^2 - 140m^2) est plus tendu.



Répartition des biens en vente sur le territoire de Bouloc (source : seloger.com / leboncoin.com)

L'ensemble de ces données confirme la tension qui s'exerce sur le parc existant de logements qui ne correspond plus à la demande structurelle des ménages. Ainsi, la construction de logements au cours des 15 prochaines années sera-t-elle l'occasion de rééquilibrer ce parc en prenant en compte la diminution de la taille moyenne des ménages et, plus généralement, en tentant de mieux répondre aux besoins présents sur le territoire : petits terrains pour les ménages modestes, petites maisons bien pensées pour les couples sans enfants, petites maisons de plain-pied pour les personnes âgées… Les leviers d'actions dont dispose la collectivité pour rééquilibrer le parc de logements sont limités : le fait que des personnes seules, souvent âgées, vivent aujourd'hui seules dans de grandes maisons tandis que les jeunes couples doivent s'installer, pour des raisons de budget, dans de petits logements de moins de 100 m^2 habitables, est une tendance de fond. De même, l'évolution de la taille moyenne des ménages est une tendance structurelle à laquelle la commune de Bouloc n'échappe pas.

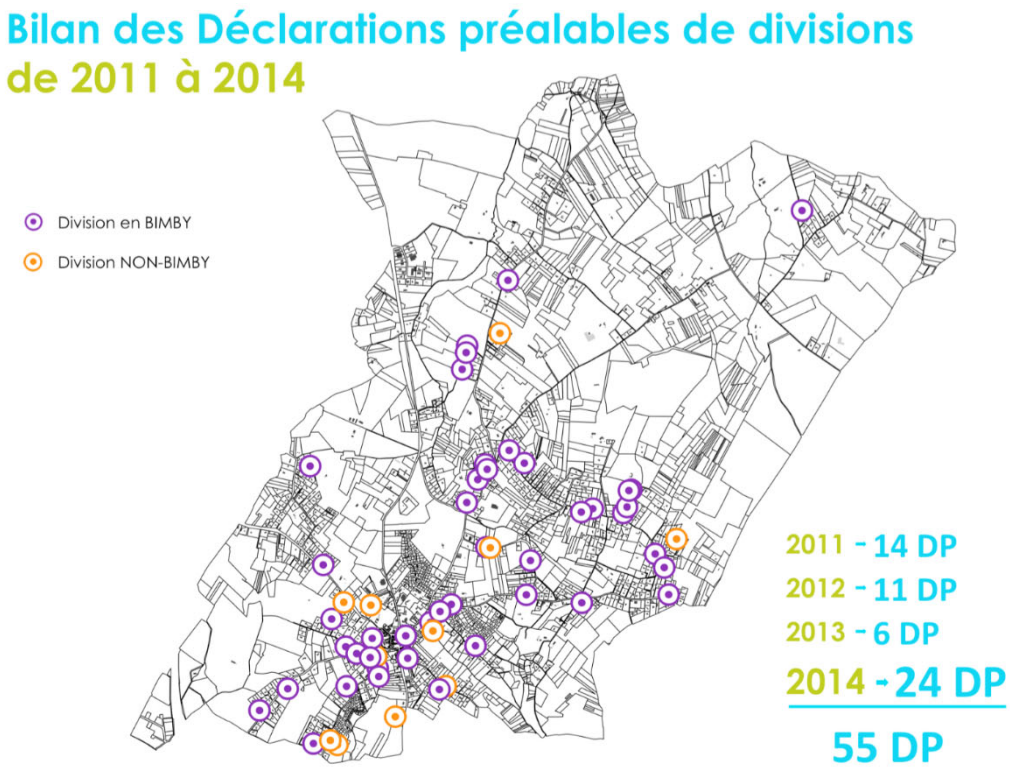
La commune de Bouloc est face à deux problématiques :

- D'un point de vue global, la distribution de la taille des logements du territoire ne correspond pas à la distribution de la taille des ménages habitant la commune : le parc de logement est déséquilibré ; il comporte une part beaucoup trop importante de logements familiaux de grande taille.
- Au niveau individuel, chaque ménage n'habite pas toujours dans un logement adapté à ses besoins et la mobilité résidentielle est globalement faible.

Pour pallier à cette inadaptation, une forme de solution s'est développée, de façon spontanée, à l'initiative des habitants eux-mêmes, pour répondre aux attentes des ménages : la division parcellaire. Celle-ci aboutit à deux processus concomitants d'adaptation de l'offre de logements aux besoins de la population :

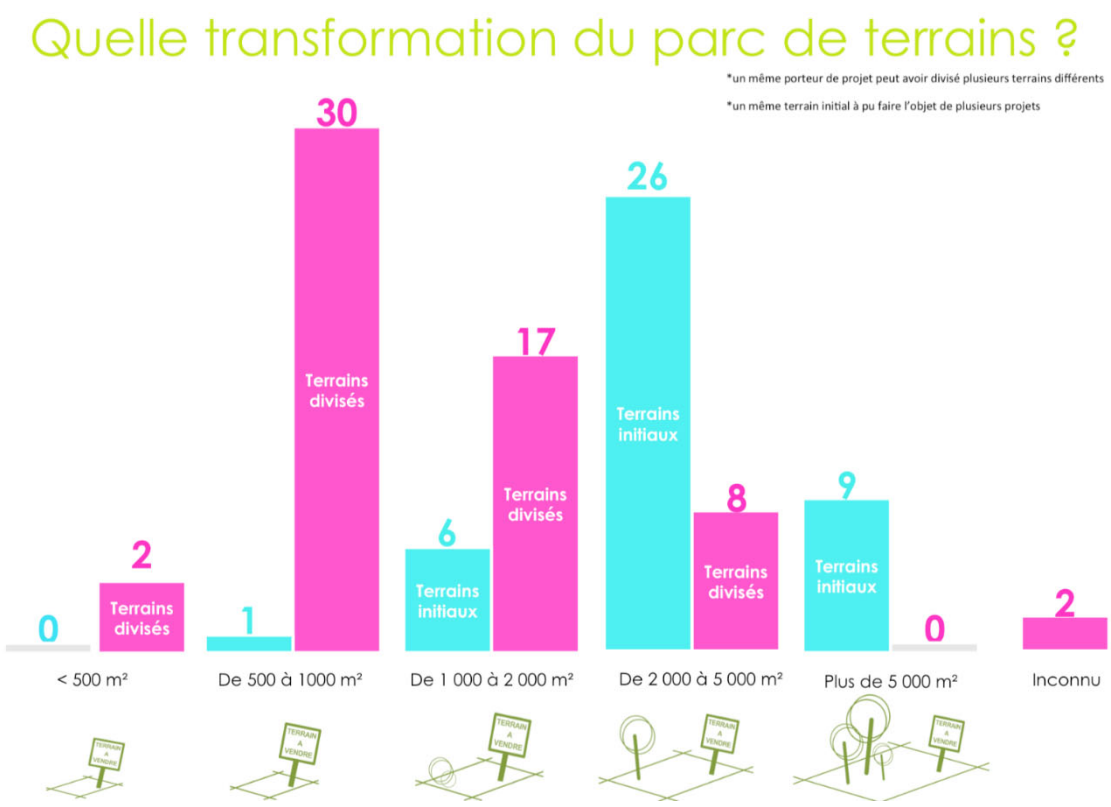
- des maisons possédant de grands terrains voient la surface de leur jardin diminuer pour produire de nouveaux terrains à bâtir ; cette diminution permet une baisse des charges d'entretien pour des ménages âgés ; elle permet également, au moment de la vente, une légère baisse de la valeur du bien qui devient ainsi un peu plus accessible financièrement pour un jeune couple qui pourra y entreprendre des travaux de rafraichissement ou de rénovation ;
- les terrains à bâtir issus de divisions parcellaires sont d'une certaine diversité de localisation, de surface, de situation et de prix ; ils peuvent notamment être bâtis, dans certains cas, par les propriétaires de la maison initiale qui décident de se construire une seconde maison plus adaptée ; globalement, le processus tend à faire diminuer progressivement la taille des terrains à bâtir à Bouloc.

Historiquement, l'urbanisation de la commune de Bouloc s'est réalisée au fil de l'eau, de manière diffuse, le long de voies préexistantes. Les possibilités offertes par la morphologie de ces unités foncières, souvent en lanière et de grandes tailles, ont permis une forte mutation des tissus, notamment dans un contexte d'augmentation des prix du foncier.



Les divisions parcellaires observées à Bouloc entre 2011 et 2014, sur parcelles bâties (processus BIMBY, pour Build In My Back Yard) non bâties (en dent creuse, non BIMBY).

Ainsi, aujourd'hui, 40% de l'habitat individuel est construit sur des parcelles issues de divisions parcellaires récentes, réalisés majoritairement en autopromotion, c'est à dire à l'initiative des particuliers. Au cours de la période 2011-2014, 55 divisions parcellaires ont ainsi été recensées dans la commune, aussi bien dans l'enveloppe urbaine que dans les hameaux, aboutissant à la création de 90 lots à bâtir.



Le nombre et la typologie des terrains à bâtir créés à partir de divisions parcellaires (source : données communales)

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.

Ce processus de densification historiquement à l'œuvre à Bouloc, qui permet à la commune de s'adapter partiellement à l'évolution de son contexte métropolitain, devra donc être organisé et planifié dans une vision stratégique d'ensemble du développement de la commune, dont l'un des objectifs sera de diminuer fortement la consommation foncière.

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 maitriser cette mutation et densification des espaces bâtis.

- S'appuyer sur la mutation des tissus bâtis pour diversifier l'offre : accroitre le parc locatif, notamment le locatif social, favoriser la production de petit logement et de logements abordables.

2.2 Les activités économiques

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

Lors de la rédaction de ce diagnostic socio-économique il convient de rappeler l'importance de l'influence de l'agglomération toulousaine sur le fonctionnement du territoire. En 2006, rappelle le diagnostic du SCoT du Nord Toulousain, près de 60 % des actifs ayant un emploi et résidant sur le Nord Toulousain occupaient cet emploi dans l'agglomération toulousaine (dont la moitié sur la seule commune de Toulouse), même si on note une moindre importance de cette influence dans le bassin de vie de Villemur / vallée du Tarn, dont le pôle d'emploi local reste dominant.

Pourtant, le fort développement de l'emploi dans la dernière décennie a fortement rééquilibré le ratio d'emplois par habitants sur le territoire[2]. 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. Globalement, en 2006, le taux de chômage dans le Frontonnais était plus faible que la moyenne avec un taux de 7,45 % [3].

2.2.2 Une offre dispersée au sein du territoire mais dominée par la ZAC Eurocentre

La construction de plus de 600 000 m² de locaux d'activités a démarré entre 1997 et 2007, et cela représente le 10 % de la construction de locaux économiques sur l'aire urbaine durant cette période.[4]

Le contexte régional est dominé par le développement de la plateforme de la ZAC d'Eurocentre (communes de Castelnau d'Estretefonds et de Villeneuve-lès-Bouloc) qui a été à l'origine de 50 % des nouveaux emplois sur la période 1999/2006. Pour autant, les territoires voisins du SCOT, dans le Gers, le Tarn et Garonne ou le Tarn ont engagé des réflexions sur la création de zones d'activités structurantes dont l'ampleur aura nécessairement des répercussions sur le SCOT Nord Toulousain.

En cumul, les projets dans la périphérie toulousaine développent un potentiel de plus de 1500 hectares à aménager à des horizons de disponibilités variables.[5]

Les communes du Nord Toulousain doivent donc inscrire leur stratégie de développement dans un contexte concurrentiel fort.

Pourtant, il semble qu'à ce jour, en dehors de la zone d'Eurocentre, la situation se caractérise par un grand émiettement de zones d'activités de taille très variables et à la vocation peu affirmée.

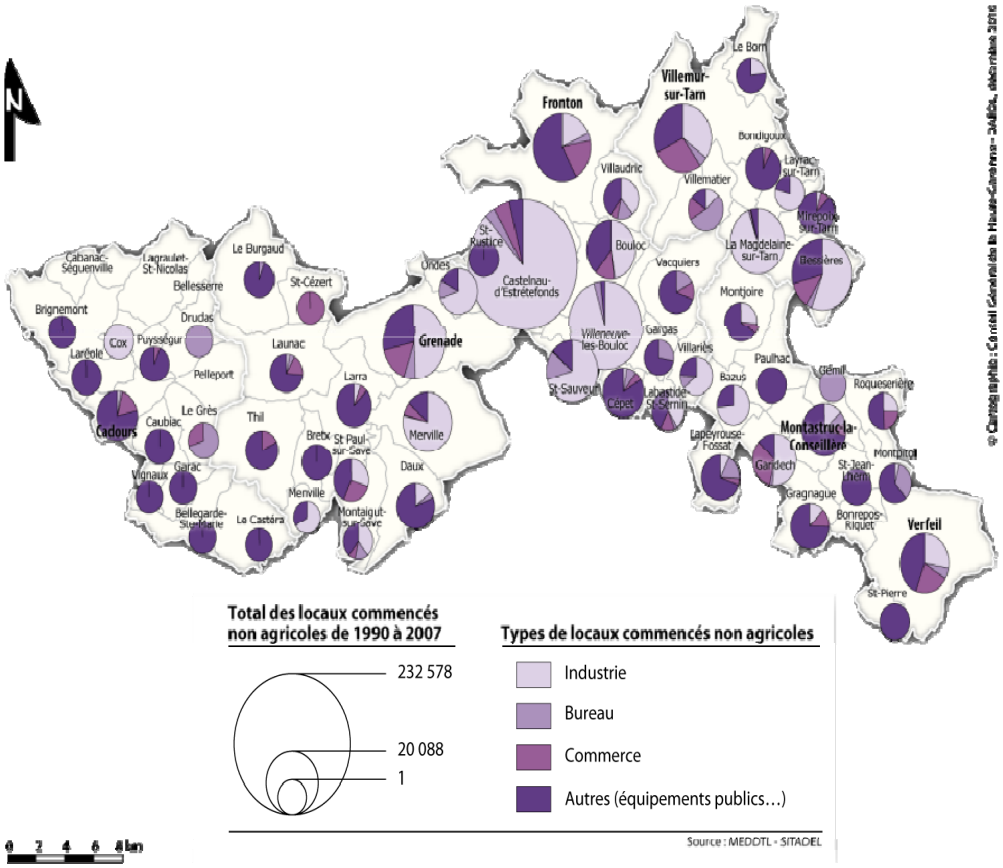
Le SCoT Nord Toulousain est émaillé de nombreuses petites zones d'activités. Au total, 28 zones d'activités sont aujourd'hui occupées entièrement ou partiellement, dont près de 60% totalisent moins de 10 hectares de surface urbanisée ou commercialisée.

[2] *SCoT Nord Toulousain, diagnostic territorial - Volet 1, pages 84-85*

[3] *SCoT Nord Toulousain, diagnostic territorial - Volet 1, page 145*

[4] *SCoT Nord Toulousain, diagnostic territorial - Volet 1, page 59*

[5] *SCoT Nord Toulousain, diagnostic territorial - Volet 1, page 32*



La construction de locaux d'activités de 1990 à 2007 par commune et par destination

Source : SCoT Nord Toulousain, diagnostic territorial - Volet 1, page 60

Cette offre est constituée de projets d'extensions de zones existantes, mais aussi assez largement de nouvelles zones d'activités : 20 nouvelles zones d'activités sont localisées dans les documents d'urbanisme locaux totalisant près de 140 hectares (42 % de l'offre foncière).

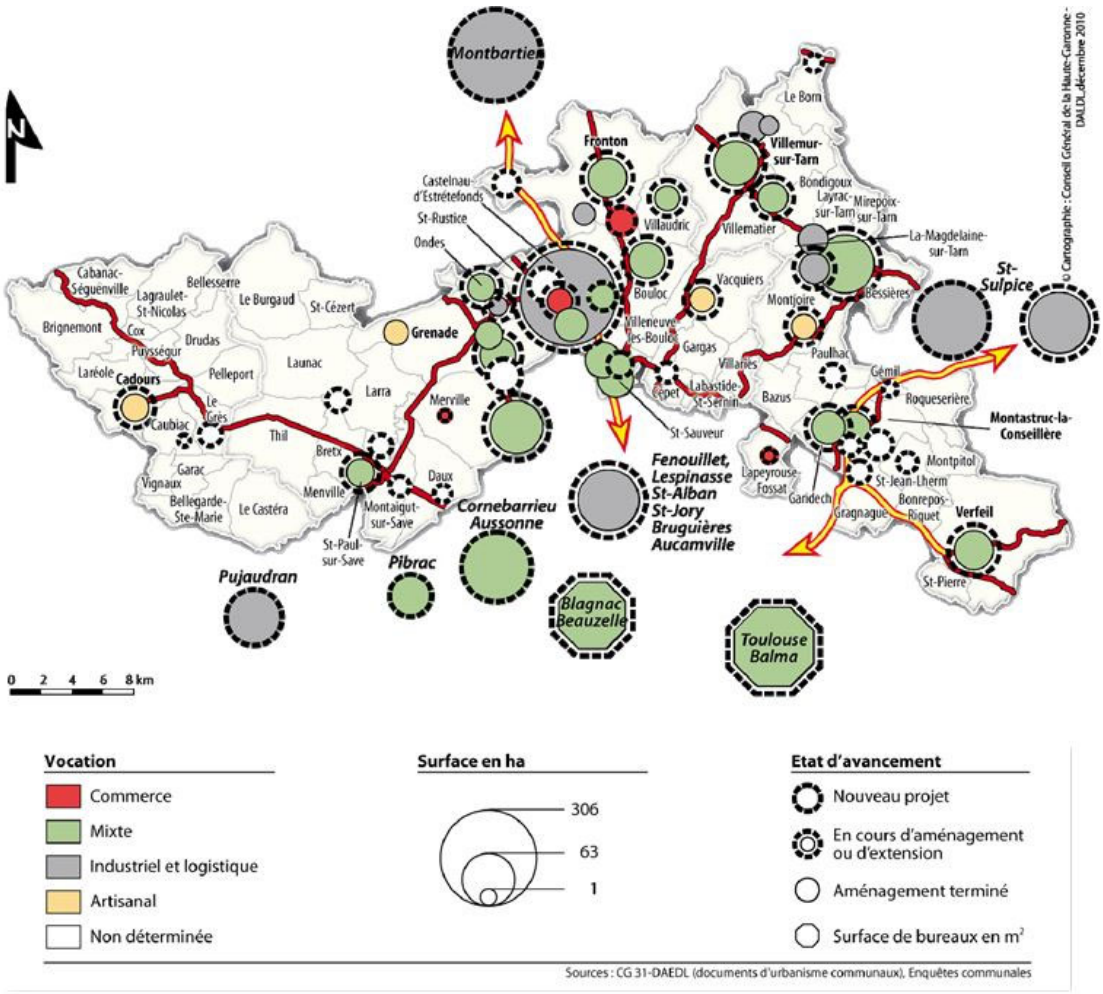
Ces nouveaux projets sont dans une large majorité de petite taille (moyenne de 7 hectares). Leur réalisation participerait assez largement à la dissémination de l'offre économique sur le territoire.

Cette multiplicité et cette atomisation de l'offre traduisent la superposition de nombreuses stratégies locales (communales, intercommunales) qui tendent à se faire concurrence.

Outre le cas spécifique de la zone d'intérêt métropolitain d'Eurocentre, le repérage de l'offre foncière pour des porteurs de projets économiques est une nécessité pour atteindre les objectifs de création d'emplois. De fait, le territoire du SCoT Nord Toulousain a fortement intérêt :

- à rationaliser son offre dans l'espace et dans le temps,
- à développer le portage collectif des principaux projets, en sus d'Eurocentre, avec l'émergence de zones d'intérêt régional,
- à déterminer une stratégie économique territoriale claire et repérable à l'échelle de l'ensemble du SCoT,[6] malgré les premières tentatives de Schéma territorial des Infrastructures économiques.

[6] *SCoT Nord Toulousain, diagnostic territorial - Volet 1, page 90*



Les territoires et projets économiques sur le SCoT et grands projets voisins

Source : SCoT Nord Toulousain, diagnostic territorial - Volet 1, page 89

2.2.3 L'emploi dans le contexte régional

Bouloc se situe dans un territoire en pleine expansion démographique au sein d'un bassin d'emploi qui, fragilisé par la conjoncture générale, n'en reste pas moins tiré par une industrie aéronautique dominante mais qui peut - comme le rappelle la fermeture récente de l'unité de production de connectique automobile du groupe Molex Automotive à Villemur - connaître de forts aléas.

A son échelle, le territoire Nord Toulousain bénéficie de la création ou du transfert d'activité sur la ZAC Eurocentre, limitrophe de notre commune, qui apparaît comme le moteur principal mais non exclusif de ce développement de croissance de l'emploi.

18 473 emplois sont situés (chiffres 2007) sur le territoire du SCoT Nord Toulousain, ce qui correspondrait à une augmentation de +36 % depuis 1999 (4 880 emplois supplémentaires recensés au lieu de travail sur le territoire)[7].

[7] *SCoT Nord Toulousain, diagnostic territorial - Volet 1, page 82*

Cette croissance est due en majeure partie par le Frontonnais, qui concentre à lui seul près de 3 000 emplois supplémentaires, dépassant désormais le territoire de Villemur / vallée du Tarn, qui n'a pas connu de tels taux de croissance alors qu'il possédait jusque-là le meilleur ratio d'emploi par habitant (1 emploi pour deux habitants).

L'augmentation est portée très majoritairement par une croissance de l'emploi salarié (+ 4 165 salariés), mais aussi partiellement par une hausse de l'emploi non salarié (+ 715 emplois), alors que ces derniers ont tendance à décroître au niveau départemental ou national.

La création d'emplois est généralisée à l'ensemble des communes du Frontonnais avec une dynamique particulièrement concentrée sur l'axe RD 4 (de Saint-Sauveur à Fronton) et sur Castelnau d'Estretefonds et Villeneuve-lès-Bouloc (ZAC Eurocentre).

2.2.4 Les sphères d'activité dans le contexte régional

La répartition des emplois par sphère d'activité sur le Nord Toulousain est (fin 2006) relativement équilibrée entre appareil productif, fonction publique et économie résidentielle.

Il apparaît qu'une marge de manœuvre existe notamment dans ce dernier domaine, dans un territoire qui connait une croissance démographique en poursuite et qui est actuellement en sous offre d'équipements et services à la population (structures médicales, commerces, construction, etc.)[8]

Néanmoins, souligne le diagnostic du SCoT, « soutenir le développement de l'emploi productif est un enjeu majeur pour maintenir un effet de levier et une dynamique équilibrée en matière de croissance d'emploi ».

La typologie des emplois situés dans le SCoT Nord Toulousain s'avère très différente de celle de l'ensemble de l'aire urbaine[9], avec une part particulièrement importante :

- Des activités de construction, constituées de nombreux petits établissements répartis sur tout le SCoT,
- Des activités de transport, notamment portées par le développement des activités sur la ZAC Eurocentre.
- De l'industrie des biens intermédiaires, notamment au travers de grands établissements situés à Villemur-sur-Tarn.

Les petites et moyennes entreprises dominent et la sous-représentation d'établissements importants reste un problème pour équilibrer ce territoire.

On note une représentation importante d'emplois liés aux activités commerciales, en particulier sur le Frontonnais, territoire le plus peuplé. A l'inverse, hors celles mentionnées plus haut, les activités industrielles et les services aux entreprises sont largement sous-représentées sur le SCoT Nord Toulousain.

[8] *SCoT Nord Toulousain, diagnostic territorial - Volet 1, page 34*

[9] *SCoT Nord Toulousain, diagnostic territorial - Volet 1, page 97*

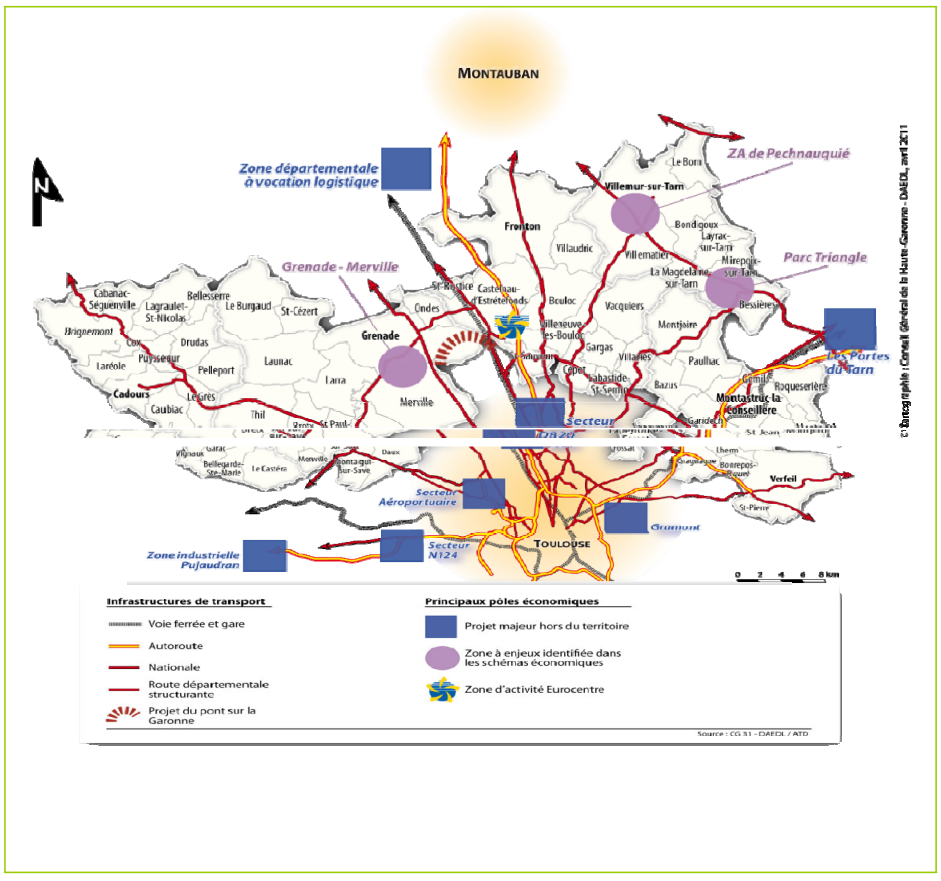
« De par sa situation géographique, le Nord Toulousain est amené à profiter des secteurs porteurs de la région toulousaine (analyse et technologies médicales, agro-chaine, technologie de l'information et de la communication, systèmes embarqués et nanotechnologies, …). Cependant, dans le but d'anticiper les grandes tendances de l'économie nationale et mondiale, ou de se positionner sur des créneaux d'activités spécifiques, il serait utile de saisir des opportunités de diversification à travers la construction de filières d'excellence, en s'appuyant sur les spécificités du territoire ou sur les nouvelles filières économiques : transport/logistique, éco-construction, valorisation novatrice d'agro-ressource, chimie fine, … » [10]

2.2.5 Bouloc, commune dortoir ?

Dans ce contexte régional, Bouloc pourrait, à première lecture, être caractérisée de commune dortoir tant sa population travaille hors de son lieu de résidence.

Selon un recensement de la population de l'INSEE de 2006, Bouloc fait partie des communes ayant un ratio de 5 à 7 habitants par emploi, donc supérieur à la moyenne évoquée ci-avant de 3,93 hab./emploi.

Malgré de récentes améliorations, l'affirmation d'une meilleure indépendance économique ou d'un rééquilibrage des échanges domicile/emploi avec l'agglomération toulousaine est un enjeu important.[11]

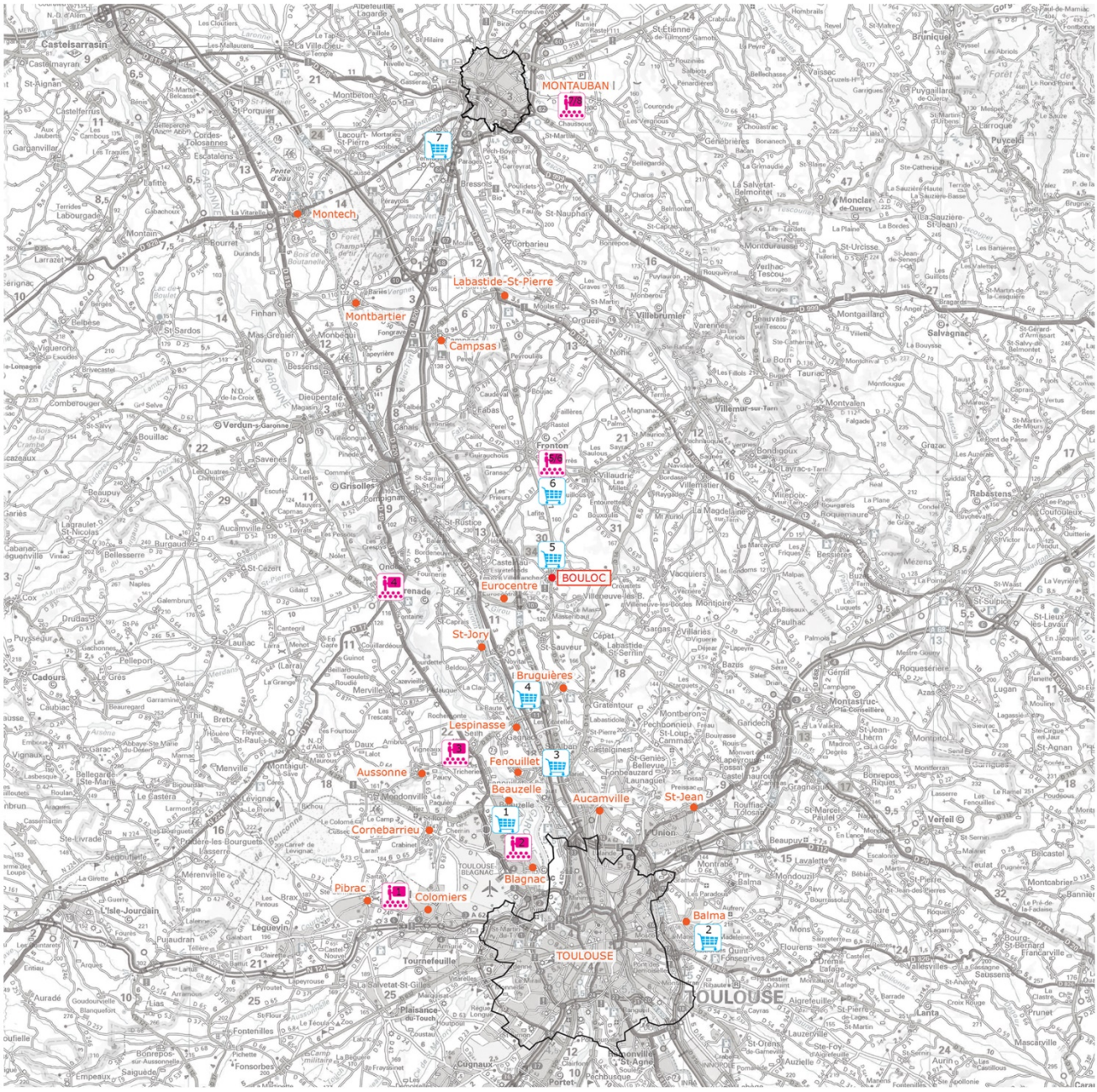


Les principaux projets économiques avoisinants le SCoT Nord Toulousain

Source : SCoT Nord Toulousain, diagnostic territorial - Volet 1, page 33

[10] *SCoT Nord Toulousain, diagnostic territorial - Volet 1, page 36*

[11] *SCoT Nord Toulousain, diagnostic territorial - Volet 1, page 86*



1 / Pôles d'activité

a / Secteur Ouest : une dynamique autour des activités industrielles de l'aéronautique (axes RD902 et RN124)

Agglomération toulousaine - secteur Aéroportuaire

Aussonne / Cornebarrieu / Aucamville (Zone d'activités la Plaine, Zone d'activités Gratian, Zone d'activités Lacourtensourt, Zone d'activités Mazurié) / Blagnac (Zone d'activité du Grand Noble, Zone d'activité de Font-Grasse, Aéroconstellation, Parc aéroportuaire) / Beauzelle (ZAC Andromède, ZAC du Garossos)

Agglomération toulousaine - secteur RN 124

Pibrac (Parc de l'Escalette) / Colomiers (Zone Aéronautique, ZI En Jacca, Zone du Perget, ZAC des Ramassiers)

b / Secteur central : une dynamique autour des activités industrielles et logistiques le long de la RD 820 et de l'A62

Agglomération toulousaine - Secteur RD820 Nord

Fenouillet / Lespinasse (ZI des Vitarelles, ZI de Bordeneuve, ZI de la Pointe et d'Euronord, ZI de la gare de Triage) / Bruguières (Euronord, ZI du petit Paradis, ZI du Tavernier) / St-Jory / Eurocentre / Bouloc (Zone d'activités Pythagore, Zone d'activités artisanales et industrielles Lafitte)

Dans le Tarn-et-Garonne

Zone Départementale à vocation logistique du Tarn-et-Garonne (Montbartier, Labastide-Saint-Pierre, Campsas) / Labastide-Saint-Pierre (Zone d'activités de Lauzard) / Montech (Zone d'activités de l'ancienne papeterie, Zone d'activités de la Mouscane) / Montauban (Zone d'activités Albasud, ZI Nord)

c / Secteur est : une dynamique plus localisée et des positionnements diversifiés

Agglomération toulousaine - Secteur Balma / L'Union

Balma (Espaces de Balma, ZAC de Balma Gramont, Zone d'activités de Vidailhan, Zone d'activités de Prat-Gimont, Zone d'activités de Lasbordes) / Saint Jean (Parc d'activités e la Sausse, Parc d'activités de Ratalens II, Parc d'activités du Cassé I et II)

2 / Pôles scolaires

1. Lycée Général et Technologique & Collège Victor Hugo - Colomiers
2. Lycée Polyvalent Saint-Exupéry - Blagnac
3. Annonciation Ecole Collège Lycée - Seilh
4. Lycée Agricole - Ondes

5-6. Lycee, Lycée Général Pierre Bourdieu - Fronton

7-8. Lycées Général Technologique & Professionnel Antoine Bourdelle - Lycée Général Jules Michelet - Montauban

3 / Pôles commerciaux

1. Centre commercial Blagnac
2. Hypermarché Balma
3. Espace Fenouillet Centre commercial
4. E. leclerc Drive Bruguières
5. Intermarché contact Bouloc
6. Intermarché Super Fronton
7. ALBASUD Centre commercial Montauban

2.2.6 Une commune peu dotée en emplois

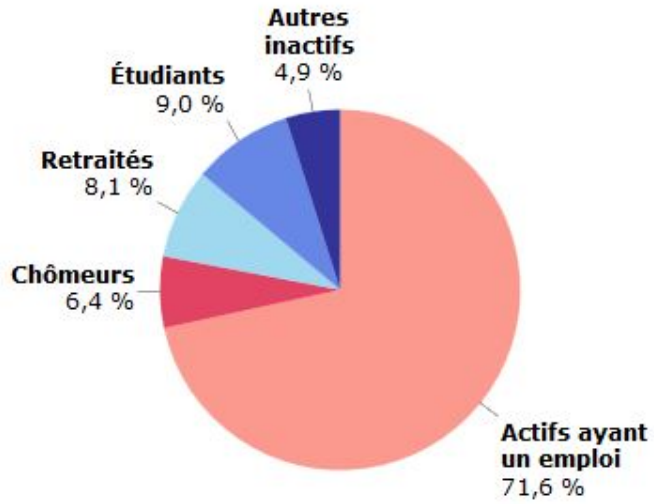
Les statistiques montrent que Bouloc est une commune faiblement dotée en emplois, malgré une légère hausse dans les dernières années : sur une population active (actifs ayant un emploi résidant dans la zone) de 1 948 personnes, on compte seulement 627 emplois (salarié et non salarié) dans la zone en 2012 (contre 533 en 2007)[12] , avec un taux annuel moyen de + 3,3 % entre 2007 et 2012[13].

Cela dit, sur 1 948 actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone, seulement 277 travaillent dans la commune, et bien 1 671 (85,8 %) travaillent dans une commune autre que celle de résidence, dont le 77,6 % dans une commune située dans le département de résidence, et seulement le 5,6 % dans un autre département de la région de résidence et le 2,6 % dans une autre région de France métropolitaine[14].

Le nombre de chômeurs dans la commune a augmenté en 2012 par rapport à 2007 (172 en 2012 contre 140 en 2007, où le taux de chômage des hommes a considérablement augmenté – 5,3 % en 2007 contre 7,4 % en 2012 – et celui des femmes baissé – 9,6 % en 2007 et 9 % en 2012).[15]

De manière plus générale, un regard d'ensemble sur la population de 15 à 64 ans montre que sur un ensemble de 2 700 personnes en 2012 (2 537 en 2007), les actifs représentent le 78 % (dont le 71,6 % ayant un emploi et le 6,4 % chômeurs) et les inactifs le 22 % (dont le 9 % élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés, le 8,1 % retraités ou préretraités et le 4,9 % d'autres inactifs). [16]

EMP G1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité en 2012



Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

[12] *Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail, EMP T5 - Emploi et activité*

[13] *Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales, Emploi - Chômage*

[14] *Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales, ACT T4 - Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone*

[15] *Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales, EMP T4 - Chômage (au sens du recensement) des 15-64 ans*

[16] *Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales, EMP T1 –Population de 15 à 64 ans par type d'activité*

Sur la commune, sur l'ensemble des emplois en 2012 (716, selon les exploitations complémentaires lieu de travail[17]), les catégories dominantes sont celles du commerce, des transports, des services divers (294 emplois) et de l'administrations publique, enseignement, santé et action sociale (286 emplois).

EMP T8 - Emplois selon le secteur d'activité

	2012				2007	
	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %	Nombre	%
Ensemble	**716**	**100,0**	**54,7**	**78,0**	**572**	**100,0**
Agriculture	*4*	*0,6*	*0,0*	*0,0*	*11*	*2,0*
Industrie	*52*	*7,3*	*41,5*	*75,1*	*63*	*11,0*
Construction	*80*	*11,2*	*15,0*	*60,1*	*90*	*15,8*
Commerce, transports, services divers	*294*	*41,0*	*49,0*	*67,1*	*227*	*39,7*
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	*286*	*39,9*	*75,0*	*95,8*	*181*	*31,6*

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires lieu de travail.

Une comparaison des emplois par catégories socioprofessionnelles de la population active entre la population active ayant un emploi[18] et les emplois au lieu de travail[19] en 2012, montre qu'en moyenne les deux tiers des actifs ayant un emploi travaillent en dehors de la commune, sauf pour les agriculteurs, artisans, commerçants et chefs d'entreprise.

EMP T3 - Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle

	2012	dont actifs ayant un emploi	2007	dont actifs ayant un emploi
Ensemble	**2 085**	**1 912**	**2 020**	**1 880**
dont				
Agriculteurs exploitants	*4*	*4*	*12*	*12*
Artisans, commerçants, chefs entreprise	*196*	*192*	*168*	*156*
Cadres et professions intellectuelles supérieures	*456*	*436*	*376*	*372*
Professions intermédiaires	*572*	*536*	*516*	*464*
Employés	*472*	*420*	*496*	*448*
Ouvriers	*377*	*324*	*452*	*428*

Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires.

EMP T7 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle en 2012

	Nombre	%
Ensemble	**716**	**100,0**
Agriculteurs exploitants	*8*	*1,1*
Artisans, commerçants, chefs entreprise	*125*	*17,4*
Cadres et professions intellectuelles supérieures	*93*	*13,0*
Professions intermédiaires	*177*	*24,7*
Employés	*204*	*28,5*
Ouvriers	*109*	*15,2*

Source : Insee, RP2012 exploitation complémentaire lieu de travail.

[17] *Insee, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires lieu de travail, EMP T8 - Emplois selon secteur d'activité*

[18] *Insee, RP2007 et RP2012 exploitations complémentaires, EMP T3 – Population active de 15 à 64 ans selon la catégorie socioprofessionnelle*

[19] *Insee, RP2007 et RP2012 exploitation complémentaire lieu de travail, EMP T7 – Emploi par catégorie socioprofessionnelle en 2012*

Fin 2013 on remarque **une baisse du nombre de salarié**s par secteur :

CEN T2 - Postes salariés par secteur d'activité au 31 décembre 2013

	Total	%	1 à 9 salarié(s)	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 à 99 salariés	100 salariés ou plus
Ensemble	**335**	**100,0**	**168**	**37**	**130**	**0**	**0**
Agriculture, sylviculture et pêche	14	4,2	14	0	0	0	0
Industrie	26	7,8	26	0	0	0	0
Construction	24	7,2	24	0	0	0	0
Commerce, transports, services divers	134	40,0	97	37	0	0	0
dont commerce et réparation automobile	68	20,3	52	16	0	0	0
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	137	40,9	7	0	130	0	0

Champ : ensemble des activités.

Source : Insee, CLAP.

Au 31 décembre 2013, la répartition des établissements par secteur d'activité est la suivante :

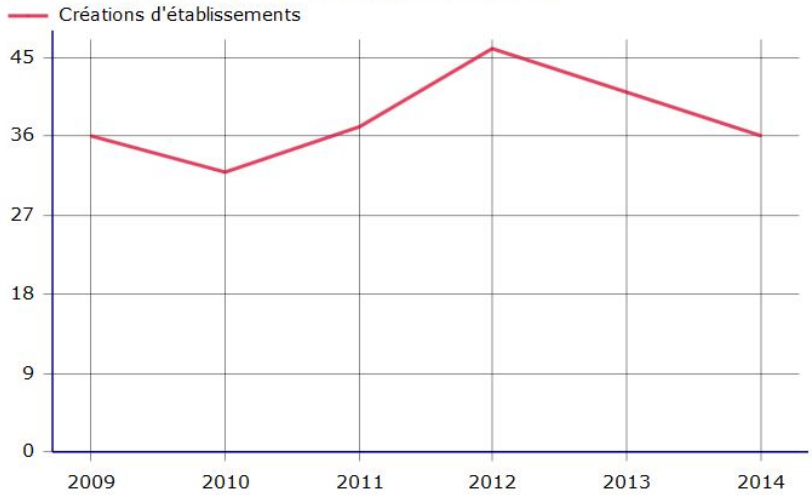
Établissements	Bouloc (31079)
Nombre d'établissements actifs au 31 décembre 2013	349
Part de l'agriculture, en %	6,0
Part de l'industrie, en %	5,7
Part de la construction, en %	16,9
Part du commerce, transports et services divers, en %	62,5
dont commerce et réparation automobile, en %	*15,5*
Part de l'administration publique, enseignement, santé et action sociale, en %	8,9
Part des établissements de 1 à 9 salariés, en %	18,6
Part des établissements de 10 salariés ou plus, en %	2,0

Champ : ensemble des activités

Source : Insee, CLAP (connaissance locale de l'appareil productif).

Avec une évolution à la baisse de la création de nouveaux établissements depuis 2012 :

DEN G3 - Évolution des créations d'établissements



Champ : activités marchandes hors agriculture.
Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

2.2.7 Des zones d'activités aux caractéristiques peu marquées

Pour ce qui concerne le développement des zones d'activités, la situation actuelle compte 3 zones situées dans des contextes différents :

- Pélissières, située au centre bourg, autour de l'Intermarché : la commercialisation apparaît difficile (un seul propriétaire), bonne visibilité sur un axe passant, manque d'urbanité.
- Pythagore, en cours de développement au contact d'Eurocentre, à l'approche de l'autoroute
- Lafitte, sur la route de Fronton en face du château Lafitte: un axe très fréquenté mais la zone est mal identifiée, avec une visibilité très faible, et donnant une image d'abandon. Un développement est possible (3.5 hectares restent à aménager) mais il est limité par les propriétaires des terrains. Présence des négoces identiques (4 entreprises de négoce de voitures et réparation)

Source : Dossier pour la Pré étude PLU, 07 juin 2014, Fiches n° 18, 23, 24



Localisation des zones d'activités sur la commune de Bouloc

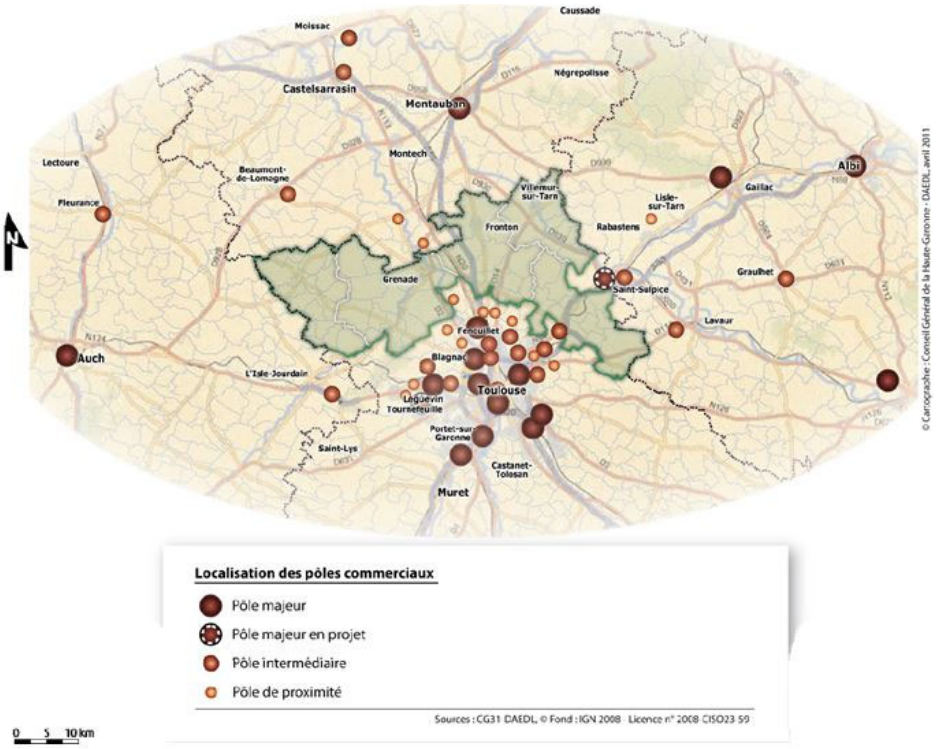
Réalisation : « D'Une Ville à l'Autre »

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

A la mi 2010, le SCOT Nord Toulousain disposait au total de 33 commerces d'une surface de vente de plus de 300 m², totalisant près de 43.500 m². Cette offre est relativement peu dense, équivalente à une moyenne de 547 m² de surface commerciale / 1 000 habitants, loin du constat Régional ou encore de celui des Départements voisins du Tarn et du Tarn-et-Garonne, où le taux d'équipement est, proportionnellement à la population, deux fois plus significatif.

En outre, l'offre commerciale correspondante est peu diversifiée, tant dans sa localisation que dans les produits mis en vente. D'une manière générale, en dehors de Grenade qui révèle un potentiel et une attractivité commerciale supérieure, le territoire est cantonné aux services les plus courants. Cette faiblesse de l'offre commerciale structurante explique une large part de l'évasion commerciale[20].

Le Frontonnais, et plus particulièrement Bouloc, subissent très directement l'attraction des pôles « toulousains » à tout le moins celui de Fenouillet, centré autour du Géant Casino qui voit actuellement ses potentialités augmenter de près de 90 000 m². Le bassin de vie du Frontonnais, à forte densité urbaine et particulièrement interconnecté avec les pôles commerciaux des territoires voisins, présente un visage beaucoup plus complexe et multipolaire. Si Fronton émerge comme la principale polarité commerciale, elle rayonne moins franchement sur son bassin de vie que Grenade ou Villemur.

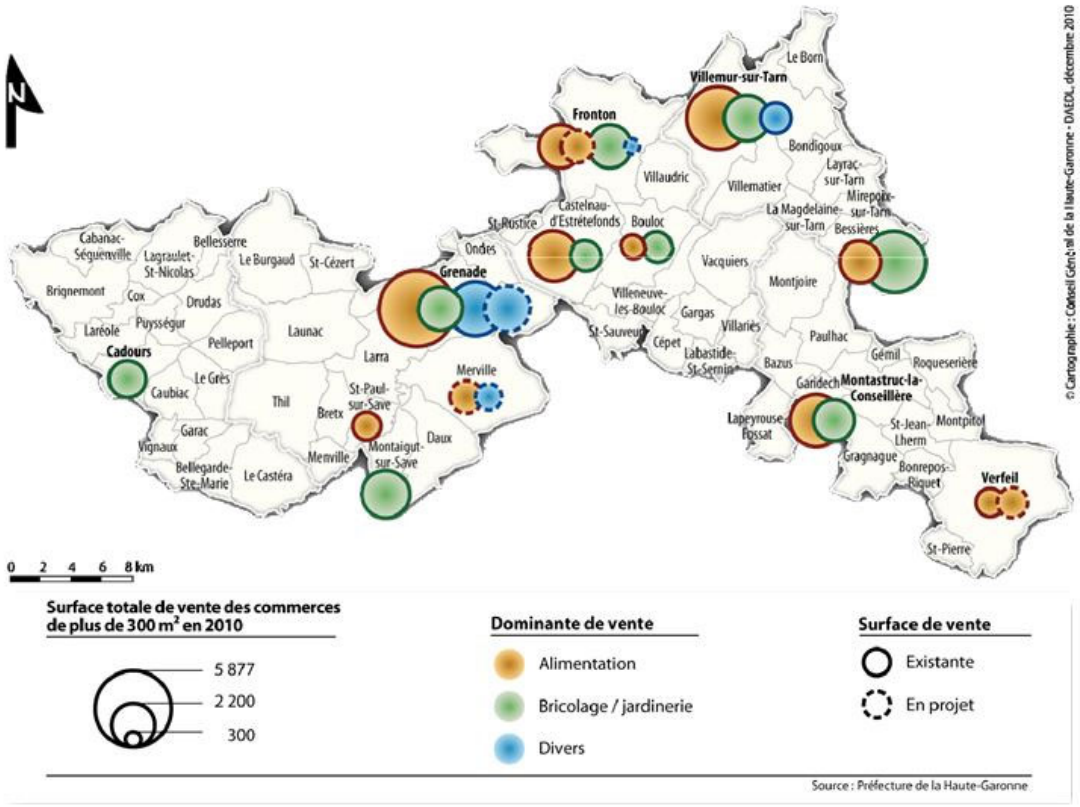


Les principaux pôles commerciaux voisins du SCoT Nord Toulousain

Source : SCoT Nord Toulousain, diagnostic territorial - Volet 1, page 109

[20] *SCoT Nord Toulousain, diagnostic territorial - Volet 1, page 106*

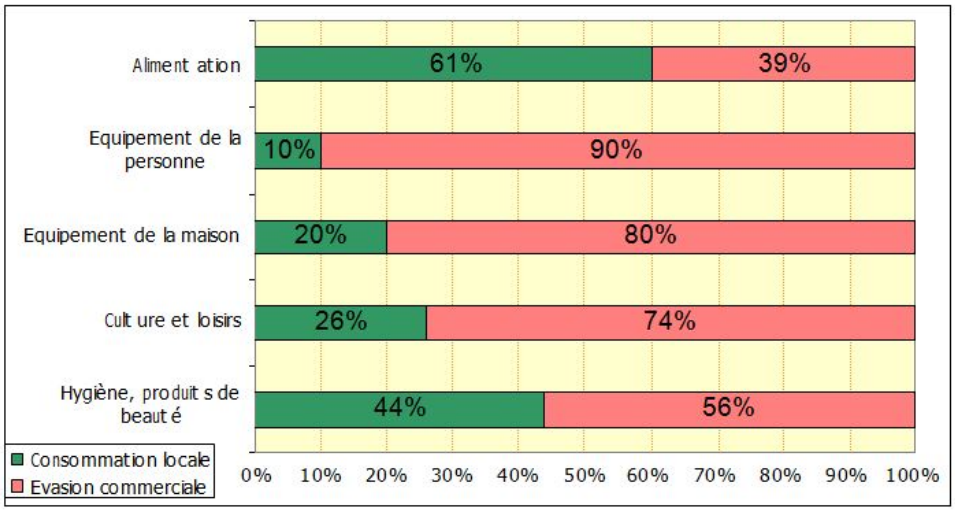
Par ailleurs, les installations commerciales (petits commerces et moyennes surfaces alimentaires) se sont multipliées sur différentes communes, s'étoffant tout particulièrement à Castelnau d'Estretefonds. La majorité des communes du bassin de vie dispose sur place ou dans son voisinage immédiat de l'offre commerciale quotidienne.



Les grandes et moyennes surfaces sur le SCoT Nord Toulousain

Source : SCoT Nord Toulousain, diagnostic territorial - Volet 1, page 107

Le déficit apparaît plus nettement sur des services commerciaux moins courants, y compris sur les principaux pôles commerciaux (Fronton, Castelnau d'Estretefonds ou Bouloc), comme les produits d'équipements du logement ou de la personne et les produits culturels et de loisirs.



Consommation locale et évasion commerciale en 2009 sur le SCoT Nord Toulousain

Source : SCoT Nord Toulousain, diagnostic territorial - Volet 1, page 108

L'évasion commerciale suit également la logique de la proximité, en particulier pour les achats alimentaires, avec des pratiques d'achats sur les lieux d'emploi ou dans le trajet domicile-travail. De fait, la majorité des achats hors SCoT s'effectue dans l'agglomération toulousaine, en particulier en direction des grands pôles commerciaux les plus accessibles.

Les données précédemment présentées sur le nombre de personnes résidants à Bouloc qui travaillent dans une commune autre que celle de résidence (85,8 %) explique sans surprise ces faits, ainsi que le fort usage de la voiture pour se rendre au travail (89,9 %) par rapport aux autres moyens de transport.

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'emploi 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

2.3 Les besoins en équipements et services

2.3.1 Perspectives démographiques

Le territoire du SCoT Nord Toulousain présente une dynamique démographique importante : le taux d'évolution annuel entre 1999 et 2008 est d'environ 2 200 habitants supplémentaires par an, soit une croissance de plus de 30% en 9 ans. La croissance démographique induit une hausse des besoins en matière d'équipements et services publics, pour toutes tranches d'âges de la population. La maîtrise de l'afflux de population reste limitée, ce qui génère un territoire pas toujours préparé et équipé pour répondre aux besoins en équipements et services[21].

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.

2.3.2 Une capacité d'accueil de la petite enfance suffisante ?

La croissance démographique exceptionnelle qui investit le territoire s'explique majoritairement par l'arrivée de nouveaux habitants et les mouvements migratoires ont aussi engendré un rajeunissement progressif de la population. De fait, même si la moyenne d'âge des primo-accédant s'est un peu accrue ces dernières années avec la hausse du prix du foncier, les nouveaux habitants sont principalement de jeunes couples avec enfants en bas âge ou à naître.

Chaque bassin de vie dispose de structures de garde ainsi que d'un réseau d'assistantes maternelles, ce dernier permettant d'offrir une alternative lorsque les structures sont saturées, proposant l'essentiel des places de garde (5 fois plus de places que les structures d'accueil « classiques »). Le ratio du nombre d'enfants par place de garde (structure d'accueil + assistance maternelle) varie de 1,7 à 3 selon le bassin de vie, avec un ratio de 2,2 dans le Frontonnais. Toutefois, des marges de progression subsistent, d'ores et déjà, dans l'offre en structure d'accueil collective.

Les perspectives à 2030 estiment que le nombre d'enfants de moins de 10 ans pourrait stagner aux alentours de leur nombre actuel (selon de SCoT, arrêté au juin 2011), avec toutefois des variations d'effectif dans le temps. Les jeunes enfants pourraient voir leur nombre décroître progressivement d'ici 2020 pour connaître une vive remontée sur la période 2020-2030.

Si ces tendances devaient se confirmer, les capacités d'accueil existantes pour les jeunes enfants, en particulier l'accueil à domicile chez les assistantes maternelles, pourraient répondre aux attentes des habitants jusqu'en 2020 - 2025. Pour cela, les collectivités, pour lesquelles la réalisation de structures pour la petite enfance représente des investissements lourds, pourraient s'orienter vers la création de structures « évolutives », pour répondre au manque de places actuel tout en permettant une adaptabilité des structures aux nouveaux besoins éventuels, si les projections démographiques se confirmaient.

[21] *SCoT Nord Toulousain, diagnostic territorial - Volet 1, page 38*

La commune de Bouloc dispose d'une crèche, opérationnelle depuis septembre 2005, qui offre 22 places, mais en réalité, 37 familles en bénéficient car la majorité des enfants ne fréquentent pas la crèche à temps complet. Il existe aussi un Relais des Assistantes Maternelles (RAM) pour l'accueil individuel et familial du jeune enfant, ainsi qu'un Lieu d'Accueil Enfants-Parents intercommunal (LAEP) où les parents, grands-parents, etc., peuvent passer du temps avec leurs enfants.

2.3.3 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 %). Il s'agit d'un phénomène nouveau pour le territoire qui, depuis de nombreuses années, voyait le nombre d'enfants scolarisés en école maternelle progresser de façon marquée. 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.

Ecoles maternelles et élémentaires

La perspective d'évolution du nombre d'enfants de 3 à 10 ans montre que les effectifs d'enfants pourraient subir un tassement à horizon 2020, pour connaître ensuite un accroissement progressif et revenir, en 2030, à des niveaux proches de ceux d'aujourd'hui. Si ces perspectives venaient à être confirmées, cela signifierait que les équipements scolaires du 1er degré pourraient satisfaire, au global, les besoins futurs, sans oublier les difficultés qui pourraient se présenter dans la gestion des fluctuations d'effectifs dans le temps.

Le groupe scolaire accueillait en 2000, 423 élèves répartis dans 16 classes, dont 6 classes maternelles (176 élèves), et 10 classes élémentaires (247 élèves) [22]. Lors de la rentrée 2015 - 2016, les écoles maternelle et élémentaire de Bouloc regroupent un effectif global de 519 enfants répartis dans 19 classes :

- école élémentaire : 13 classes et 1 ULIS (Unité Locale d'Intégration Scolaire) de 12 places
- école maternelle : 7 classes

[22] *Commune de Bouloc, PLU – Cinquième modification, Rapport de présentation*

« Confrontée à une croissance des effectifs scolaires ayant conduit à déployer des locaux dans des bâtiments préfabriqués provisoires, la commune de Bouloc projette de réaliser une deuxième école élémentaire de 5 classes. Ce projet scolaire est complété par :

• des locaux d'accueil et d'encadrement,

• des locaux accessibles sur les temps périscolaires,

• un pôle de restauration qui fonctionnera en liaison froide,

• des locaux permettant l'entretien et la maintenance des locaux

• Les différents espaces extérieurs nécessaires au bon fonctionnement de l'équipement.

Ce projet se caractérise par ailleurs par la possibilité d'une extension ultérieure, portant le nombre de classes à 10, les locaux périscolaires feront aussi l'objet d'une extension à l'échéance de la réalisation de l'extension. » [23]

Bâtiments préfabriqués provisoires et cour de l'école élémentaire



[23] *Etude de faisabilité pour l'implantation de la future école, version 2 – Z'A&MO Programmation, EODD Ingénieurs Conseils*

Structures d'accueil périscolaire

Les structures d'accueil périscolaire (ALAE - Accueil de Loisirs Associé à l'Ecole - et ALSH - Accueil de Loisirs sans Hébergement-) sont de plus en plus nombreuses et structurées au sein du territoire. Elles proposent, en dehors des temps scolaires, un panel d'activités aux enfants mais également un système de garde. En effet, l'éloignement des pôles d'emploi augmentant les temps de trajets domicile-travail ne permettent pas aux parents d'élèves d'assurer la garde de leurs enfants aux horaires scolaires classiques.

On comptabilise 1 ALSH pour trois écoles : sur les 83 écoles présentes sur le territoire, 28 disposent d'un ALAE (soit 34%). Cependant, ces structures n'étant pas fréquentées par l'ensemble des enfants, il est difficile d'établir d'un point de vue statistique si elles sont en nombre suffisant ou non.

La commune de Bouloc dispose d'un centre de loisirs doté de plusieurs services : l'ALAE (Accueil de Loisirs Associé aux Ecoles) qui fonctionne tous les jours de classe et l'ALSH (Accueil de Loisirs Sans Hébergement), ouvert les mercredis-après-midi et durant les vacances scolaires, qui accueille les enfants scolarisés de plus de 3 ans, de Bouloc mais aussi des communes avoisinantes (dans le cadre d'une convention signée avec la commune de Bouloc).

Le Centre de Loisirs de Bouloc



Enseignement secondaire

Pour ce qui concerne le nombre de grands enfants, d'adolescents et de jeunes adultes (10 à 25 ans) les perspectives à 2030 estiment que, après une hausse significative jusqu'à 2020, il pourrait stagner voire baisser entre 2020 et 2030.

Le territoire du SCoT Nord Toulousain regroupe 7 collèges répartis sur l'ensemble du territoire (Verfeil, Montastruc, Villemur, Grenade, Fronton, Bessières et Cadours). En 2008, ils accueillaient près de 3 600 élèves au total, effectifs en progression de 8% depuis 2004.

On recense trois lycées sur le territoire du SCoT Nord Toulousain : un lycée d'enseignement général dans la commune de Fronton qui accueille 632 élèves et deux lycées agricoles situés dans les communes d'Ondes et de Montastruc-la-Conseillère, qui accueillent respectivement 292 et 199 élèves. Les collèges de Villemur et de Cadours se démarquent par une hausse supérieure à 30% de leurs effectifs depuis 2004. Parallèlement, le collège de Grenade a enregistré une baisse de 16%, du fait de l'ouverture d'un collège à Aussone. Les collèges de Fronton et de Verfeil suivent une progression régulière (+12 % et +8 %). Dans un mouvement inverse à celui des plus jeunes, le nombre d'enfants et adolescents en âge d'être scolarisés au collège et au lycée devraient connaître dans la prochaine décennie une très forte hausse, singulièrement pour les plus âgés (15-18 ans). Les effectifs pourraient, durant la décennie2020-2030, redescendre assez fortement, en particulier pour les collégiens dont le nombre pourrait revenir au niveau actuel. Si ces projections venaient à se confirmer, cela signifierait qu'il pourrait y avoir, en 2020, environ 1 500 collégiens et 3 200 lycéens supplémentaires qui vivront sur le SCoT Nord Toulousain.

2.3.4 Les autres besoins

Equipements et services de santé

Si le territoire paraît déficitaire en termes d'offre de santé pour certains indicateurs, la proximité de Toulouse mais aussi de Montauban permet aux habitants d'accéder à une offre de services bien étoffée à proximité. Dans ce domaine, la dépendance du SCoT Nord Toulousain envers l'agglomération toulousaine est relativement marquée. La répartition de professionnels de santé par bassin de vie est assez disparate.

La commune de Bouloc dispose d'un centre médico-social au sein de la Maison des Solidarités, et le souhait de la commune pour les années à venir est celui de se doter d'un centre médical regroupant différentes professions de santé.

Animation jeunesse

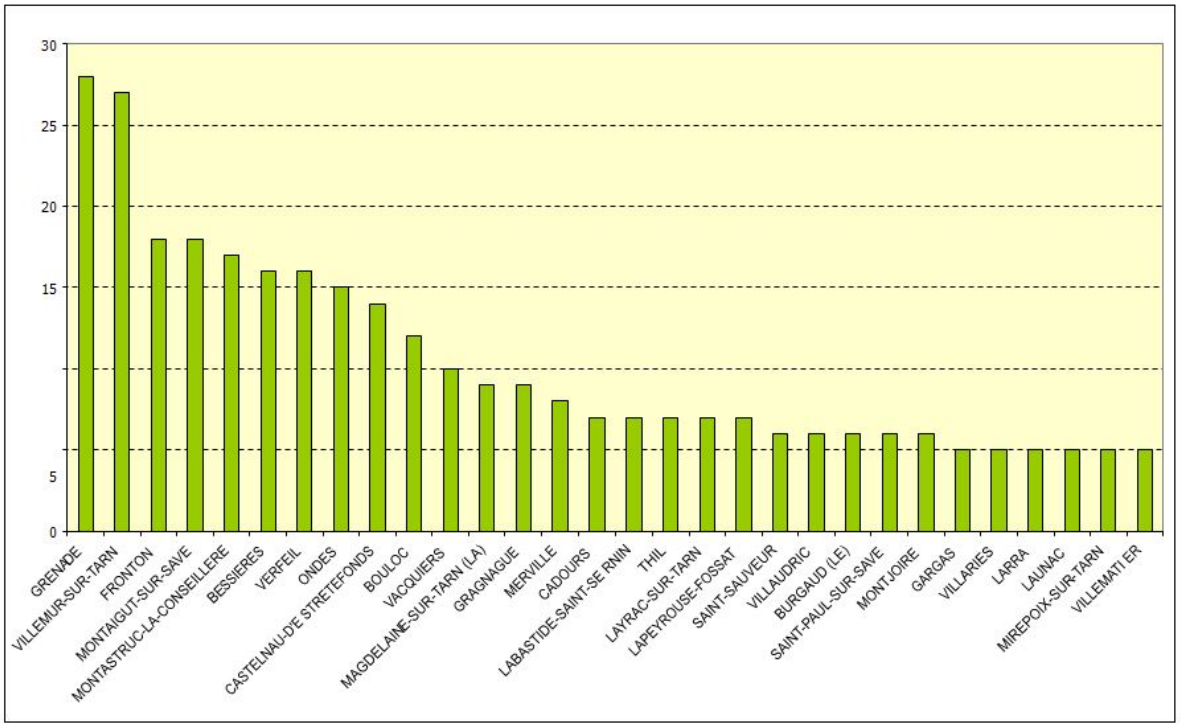
L'augmentation du nombre de jeunes sur le territoire du SCoT Nord Toulousain a entrainé une forte croissance des demandes d'activités de loisirs pour cette tranche d'âge qui ne dispose pas, le plus souvent, de moyen de locomotion. Certains bassins de vie ont mis en place des systèmes de ramassage pour améliorer l'accessibilité aux différentes activités proposées. On recense des Centres d'Animation Jeunesse (CAJ) et des Points d'Accueil Jeunesse dans l'ensemble des bassins de vie, ainsi que quatre Maisons des Jeunes et de la Culture (MJC), structures qui proposent un panel d'activités diverses en direction des jeunes.

Bouloc dispose d'un Centre d'Animation Jeunesse qui propose des loisirs sur place (activités sportives ou créatives, jeux d'intérieur et d'extérieur, activités artistiques et culturelles, etc.) et des sorties (bowling, laser quest, cinéma, karting, rafting, voile, patinoire, piscine, etc.). Le CAJ propose aussi des chantiers participatifs pour une réalisation utile à la collectivité (création et aménagement d'espaces verts, de meubles en matériaux recyclés ou de panneaux signalétiques), pour, en contrepartie, bénéficier de réductions sur le coût des autres activités jeunesse.

Accueil personnes âgées - Concernant les établissements d'accueil pour les personnes âgées, le Frontonnais compte 3 établissements (Cépet, Fronton, Castelnau d'Estrétefonds) pour un total de 291 places, complétés par des services de soins à domicile. Dans les prochaines années, les besoins en structures d'accueil pour personnes âgées devraient s'accroître sur le territoire du SCoT, comme ailleurs.

Equipements sportifs et culturels - Sur le Nord Toulousain, alors que la population n'a eu de cesse d'augmenter, le territoire se trouve progressivement confronté à la nécessité de couvrir un plus large spectre de besoins, notamment par la création d'équipements plus rayonnants, de portée intercommunale. A titre d'exemple, le besoin de piscines couvertes est de plus en plus exprimé, alors que l'ensemble des bassins de natation existants sont des sites extérieurs à ouverture saisonnière.

Concernant les activités culturelles, si le territoire Nord Toulousain a un nombre certain d'équipements de proximité, il manque nettement d'un pôle un peu structurant.



Communes disposant d'au moins 5 équipements de sports et loisirs

Source : SCoT Nord Toulousain, diagnostic territorial - Volet 1, page 158

La commune de Bouloc dispose d'un complexe sportif, qui compte aujourd'hui une salle omnisports et des terrains de sport. La vocation de ce lieu pour les années à venir est celle de devenir un lieu mieux structuré, plus accueillant et avec une offre, non seulement sportive mais aussi de loisirs et culturelle, nettement améliorée, avec le but d'offrir à la commune un lieu renforcé de sa fonction publique et collective, structurant pour la vie locale.

Le stade et les installations sportives de Bouloc



Salle des fêtes

Bouloc ressent la nécessité de se doter d'une nouvelle salle des fêtes. Celle actuelle, jouxtant la Mairie, est sous dimensionnée et ne satisfait pas toujours aux besoins d'une commune en croissance démographique. A fortiori, cette relocalisation permettrait d'en modifier l'accès de la Mairie et la mettre en conformité aux normes PMR. La commune souhaite donc construire une nouvelle salle des fêtes polyvalente, dans une zone accessible, ouverte et complémentaire avec d'autres services. Le but est en effet de pouvoir accueillir des manifestations diverses et variées (fêtes locales, concerts en plein air, etc.) et d'offrir des services (écoles, restauration, tiers lieux, etc.). La nouvelle implantation pourrait avoir lieu sur un terrain limitrophe au complexe sportif. [24]

[24] *Dossier pour la Pré étude PLU, 07 juin 2014 – Fiches n° 25, 28*

Tiers lieux

La circulation, le changement de comportement des salariés et des employeurs conduisent à penser que la création de tiers lieux est une solution d'avenir. Une baisse de seulement 3 % de la circulation désengorgerait les routes, les entreprises de la commune auraient une meilleure visibilité grâce à la création d'un siège social, des bureaux seraient disponibles pour la location à la demande. De plus, un tel lieu pourrait apporter de la dynamique à la commune.[25]

Extension du cimetière

Le cimetière de Bouloc arrive en fin de capacité d'accueil. Le besoin d'étendre la zone est concret, la commune envisage donc une extension sur un terrain disponible sur l'arrière. [26]

Séchoir à briques – un ancien séchoir à briques avec un terrain de 2 640 m² a été récemment acheté par la commune, situé au début du chemin de Geordy, à 200 m du cœur historique du village.

Le séchoir, datant de 1842, représente la mémoire économique du passé de la commune. Il existait trois séchoirs et plusieurs briqueteries (quatre importantes et plusieurs petites). La population à ce moment-là était d'environ 800 habitants et 50 employés travaillaient dans ces séchoirs et briqueteries.

La municipalité de Bouloc en plus de sauver ce patrimoine architectural actuellement en péril à cause de son très mauvais état, souhaite lui redonner un rôle, différent bien entendu de ce qu'il fut, mais un rôle important car orienté vers le lien social, « un tiers lieu » pour les boulocains, un endroit libre et gratuit.

Sa position géographique centrale au cœur de lotissements et zones denses, ou appelées à se densifier permet d'envisager des usages multiples et variées : lieux pour fêter les anniversaires des enfants, pour des réunions entre amis, pour des activités culturelles, pour simplement passer un moment. La zone du séchoir grande de 2400 m² permettrait en outre de préserver une zone verte.

Enjeux / besoins à prendre en compte

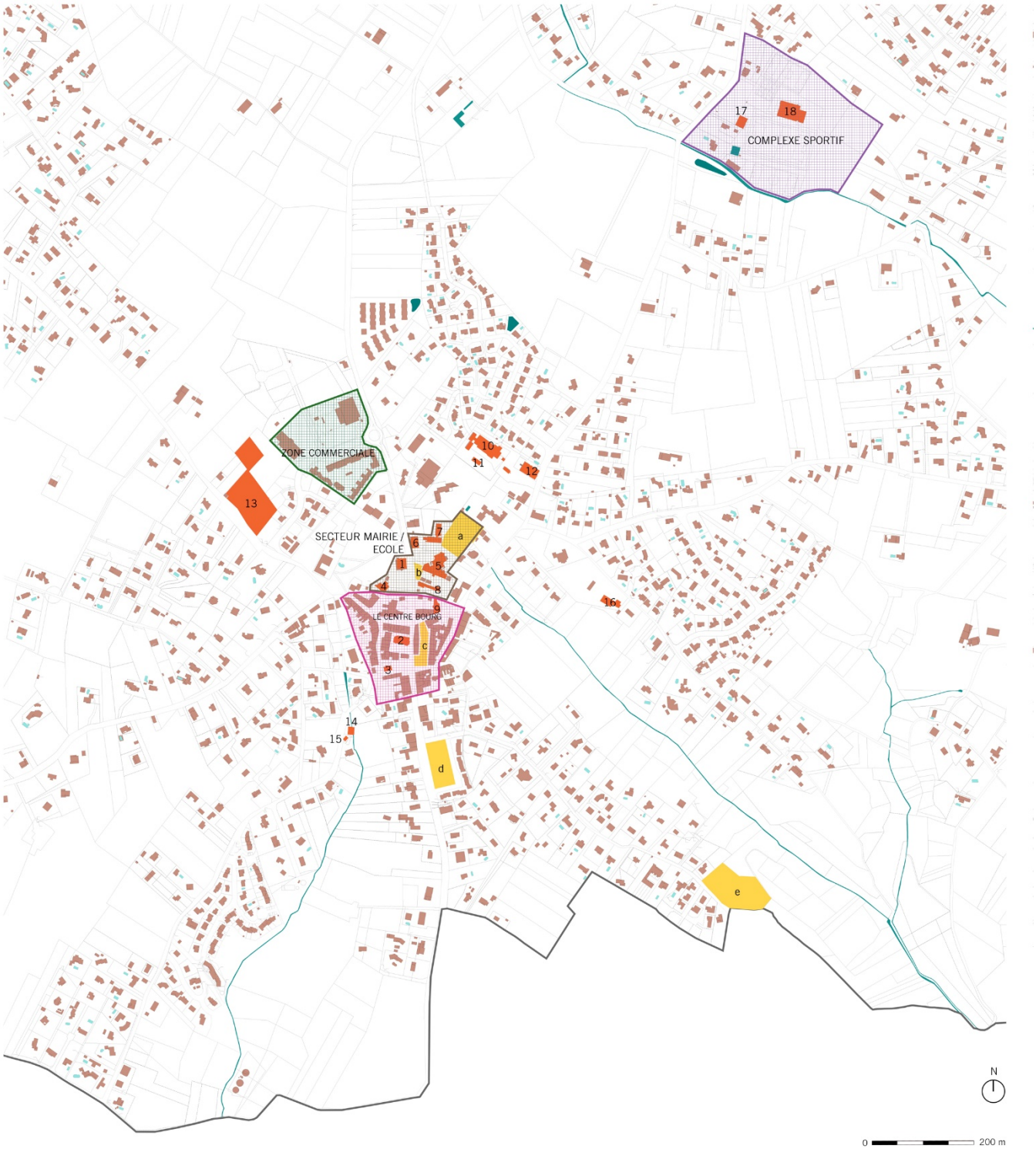
L'évolution démographique de la commune présente, dans les dernières années, une dynamique en hausse très importante. Il est nécessaire de prendre en compte cette croissance démographique dans une vision à long terme pour la réussite de la programmation des besoins en équipements publics.

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.

[25] *Dossier pour la Pré étude PLU, 07 juin 2014 – Fiche n°21*

[26] *Dossier pour la Pré étude PLU, 07 juin 2014 – Fiche n° 33*



PÔLES DE VIE / ÉQUIPEMENTS / ESPACES PUBLICS

1. La mairie
2. L'église
3. La Poste
4. La crêche
5. L'école élémentaire
6. La maison des associations
7. Le centre de loisirs
8. Le centre initiatives jeunes
9. La cantine scolaire
10. L'école maternelle
11. La bibliothèque municipale
12. La maison des solidarités
13. Le cimetière
14. Les ateliers municipaux
15. L'ancien lavoir
16. Le séchoir à briques
17. Point accueil jeunes
18. La salle omnisports

a. Aire de sports école
b. Le terrain de boules
c. L'esplanade Verdun
d. Square du Footballeur
e. Les jardins solidaires

CHAPITRE 3 DIAGNOSTIC URBAIN

3.1 Chronologie du développement urbain de Bouloc

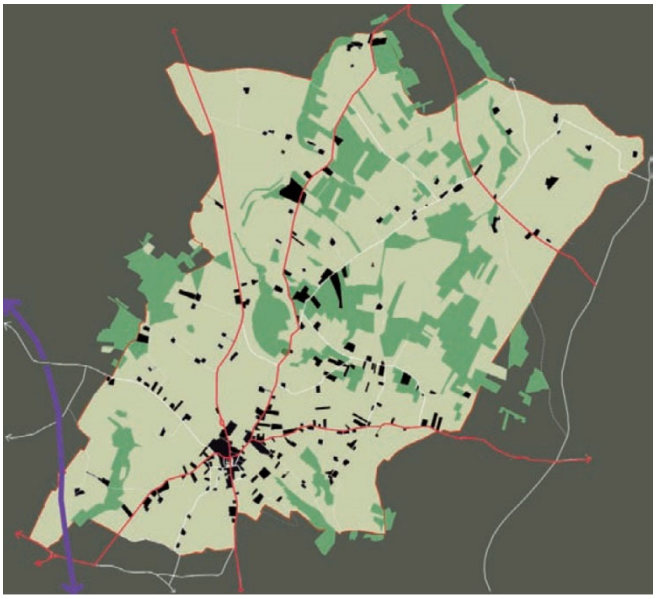
Conformément à son contexte territorial, Bouloc a connu, lors des dernières 70 années, un développement urbain très rapide. Le bourg à caractère agricole s'est transformé en commune périurbaine caractérisée par un fort mitage et de l'étalement urbain. En témoigne ces documents historiques, produits par le CAUE.

Si on remonte à l'après-guerre (1947-1957) la commune est caractérisée par un noyau villageois en belvédère sur la confluence de la Garonne et du Girou, entouré d'un habitat agricole disséminé sur l'ensemble du territoire, au plus près des voies de communication et des cours d'eau.

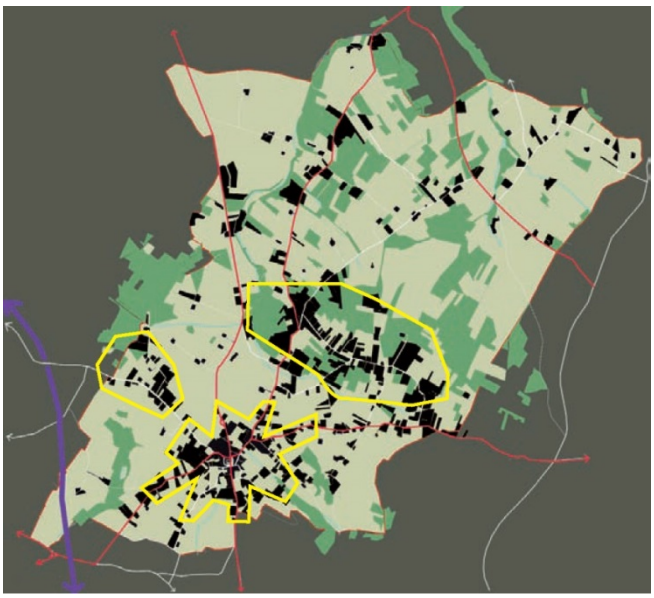
La végétation est implantée principalement sur les coteaux et terrasses situés au nord de la commune.



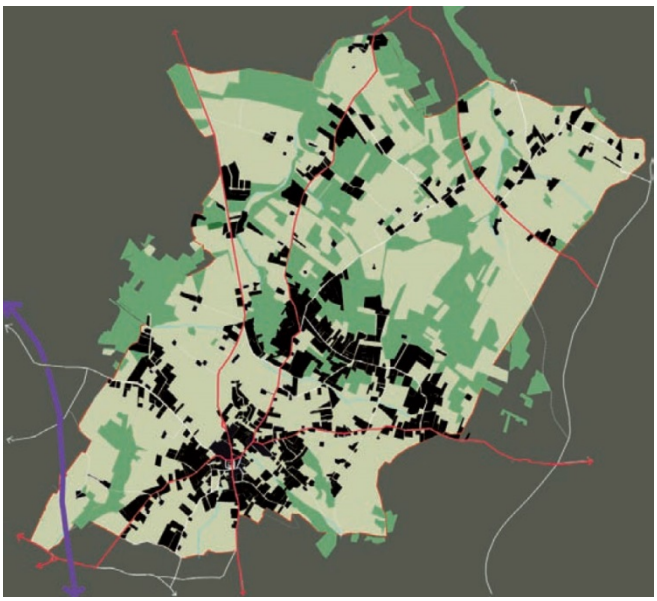
Pendant les années 60 (1957-1972) on assiste à un premier phénomène d'étalement urbain, essentiellement le long des principaux axes de communication, ainsi qu'à une diminution de l'activité agricole qui entraine « l'enfrichement » des parcelles situées à proximité des zones boisées notamment sur la moitié nord de la commune.



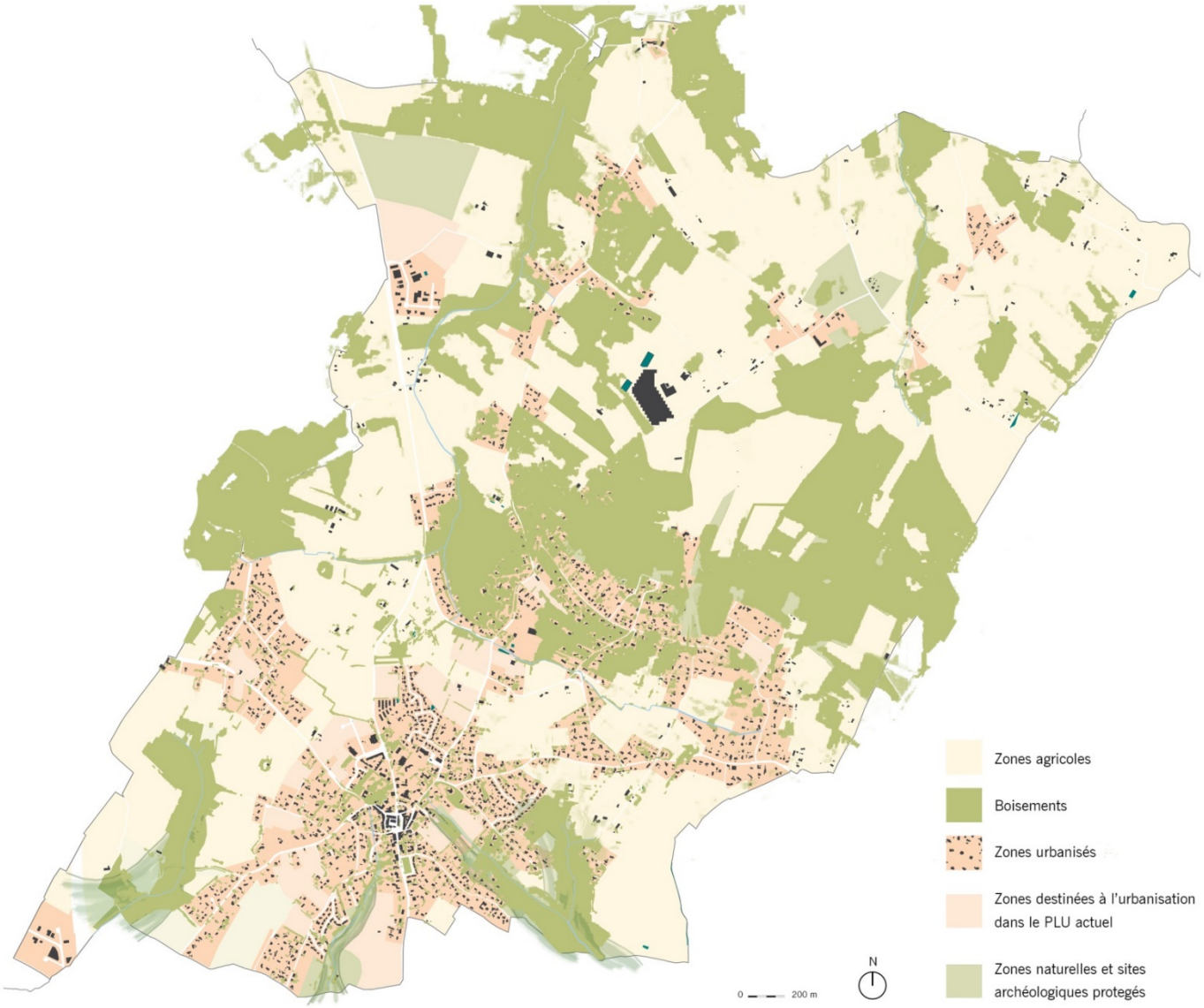
Les années 70-80 sont caractérisées par un étalement du centre urbain en « étoile » le long des principales voies de communication. On assiste aussi à la création de deux « hameaux » : les Bousquets et Marou, respectivement le long de la route en direction de Castelnau d'Estretefonds et en crête des coteaux de Saint-Jean. L'accroissement des friches sur la moitié nord de la commune devient important.



Pendant les années 90 (1988-2000) le phénomène d'étalement et de mitage se poursuit. Les dents creuses des « hameaux » sont toujours urbanisées en accès direct sur la voie communale, voire en second rideau avec un accès en baïonnette. L'enfrichement des parcelles agricoles se poursuit sur les terrains en pente, le long des cours d'eau. Cette « anarchie » génère des barrières urbaines et boisées qui déstructurent la lisibilité des unités agricoles et dans certains cas génère des problématiques de communication entre ces unités.



Par ces étapes successives d'étalement urbain et d'enfrichement, le caractère agricole de Bouloc a fortement évolué, l'urbanisation des dernières décennies s'étant principalement développée sur des terres agricoles. Or, nous l'avons vu précédemment, l'urbanisation assez linéaire de Bouloc impacte notamment la continuité du corridor écologique Nord Sud de la sous-trame milieux ouverts et semi-ouverts répertoriés au SRCE en particulier.



Dispersion de l'habitat et son impact sur le grand paysage

Réalisation : « D'Une Ville à l'Autre »

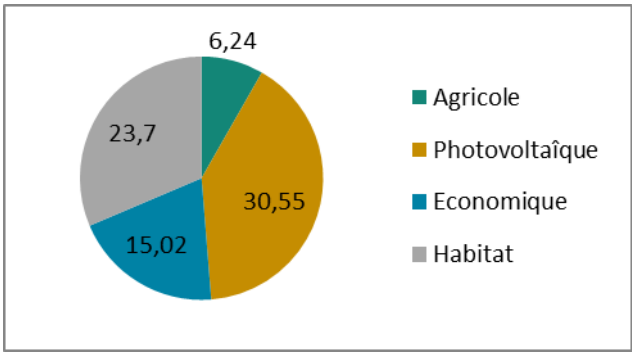
3.2 L'analyse de la consommation d'espace

L'analyse de la consommation d'espace s'inscrit dans le cadre de la lutte contre l'étalement urbain renforcée par le législateur dans le cadre de la loi ALUR en particulier. Cet étalement urbain ou périurbanisation aboutit, notamment, à un allongement des déplacements au quotidien, à une hausse des émissions de gaz à effet de serre, à une diminution et un mitage des espaces naturels et agricoles. Ce dernier aspect entraîne la fragmentation de la biodiversité et des corridors écologiques et mène bien souvent à l'irréversibilité quasi systématique de l'imperméabilisation des sols. L'urbanisation nouvelle doit, dorénavant, s'inscrire en priorité en densifiant les espaces déjà urbanisés.

L'urbanisation récente s'est essentiellement réalisée sur des terrains agricoles et majoritairement sur les sols argilo calcaires de bonne qualité agronomique du Sud de la commune. Sur un large secteur Nord où l'urbanisation pavillonnaire est très diffuse, c'est plutôt un grignotage des espaces de friches et de boisements autour et au sein des secteurs déjà mités qui a été observé.

Outre l'urbanisation, la construction du parc photovoltaïque de 30 ha en 2011 sur des parcelles agricoles sur le secteur centre Est de la commune (lieu-dit Fontaynes) a notablement accru les espaces consommés sur la dernière décennie. L'artificialisation engendrée par cet aménagement n'est toutefois pas irréversible puisque ce type de parc est démontable après la période d'exploitation autorisée. Les installations photovoltaïques au sol sont dorénavant interdites en zone agricole par le SCOT Nord Toulousain.

Depuis 2002, date prise en compte pour le démarrage de l'évaluation de la consommation d'espaces naturels et agricoles sur Bouloc, environ 5% du territoire communal a été artificialisé de façon réversible (parc photovoltaïque) ou irréversible (urbanisation). Le développement urbain a entrainé la consommation de 75 hectares d'espaces agricoles ou naturels (dont un parc photovoltaïque de 30 ha) soit près de 5% de la superficie communale. Le graphique ci-contre illustre la répartition des destinations des surfaces consommées.



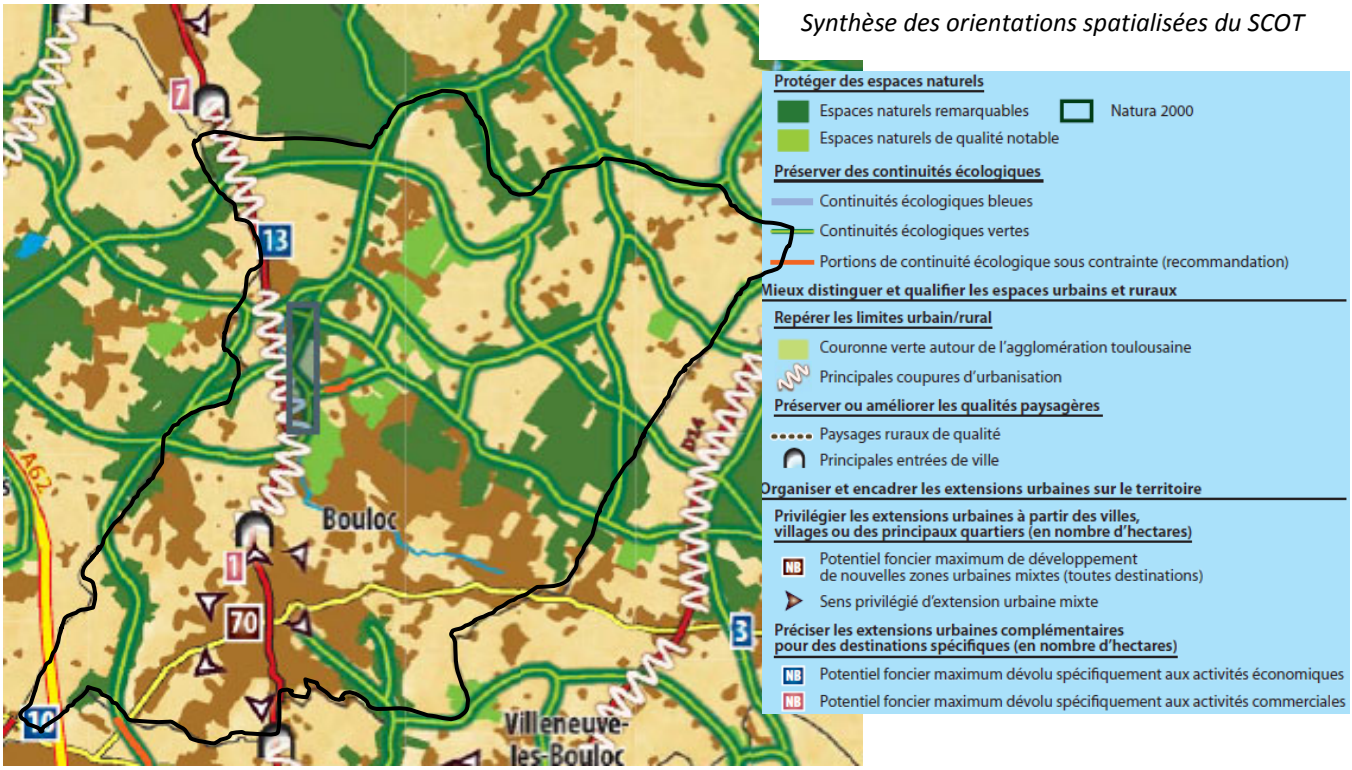
Consommation d'espace par destination sur la période 2002-2014

D'importantes opérations urbaines sont encore programmées dans le PLU en vigueur en dehors ou en limite des espaces déjà urbanisés de la commune et pourraient impacter des terres agricoles ou des milieux plus naturels (terres agricoles à Gasparou par exemple, La Tuilerie au contact avec le corridor naturel du ruisseau des Ribals, etc).

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, 1ha pour les activités commerciales et 13 ha pour la zone économique.**

Cet objectif figure sur la carte suivante (avec laquelle le PLU doit être compatible) qui permet de schématiser le secteur préférentiel de développement de l'urbanisation autour du bourg de Bouloc et une urbanisation à vocation économique autour de la zone d'activités existante (au contact des espaces de continuité écologique).

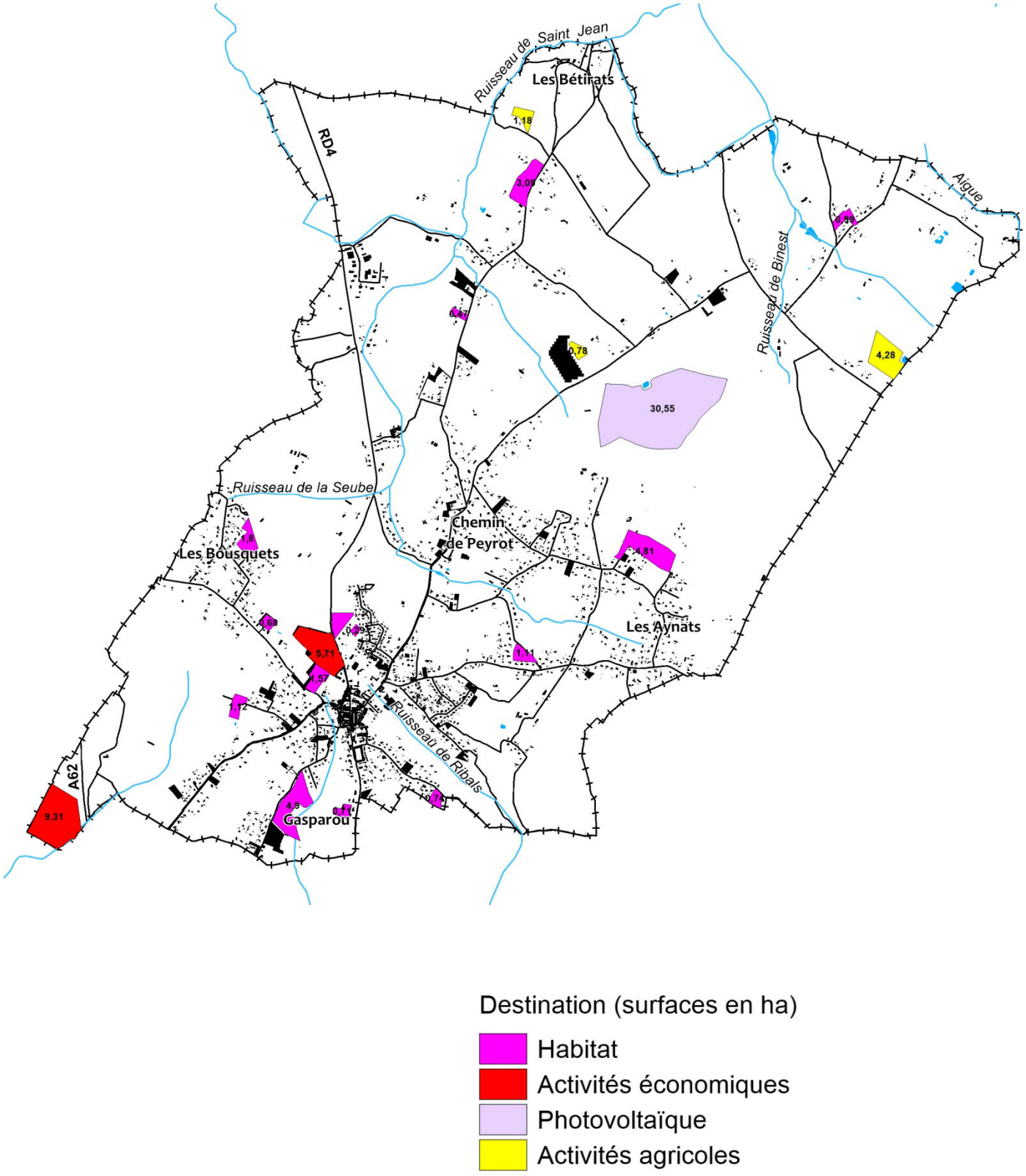
Synthèse des orientations spatialisées du SCOT



Depuis 2011, environ 2.8 ha ont été consommés :
-En 2012, urbanisation du secteur de zone 1AUe (1.5 ha et 20 logements)
- En 2013, urbanisation du secteur de zone 1AUd (1.3 ha et 48 logements)

Aucun hectare de potentiel foncier dévolu spécifiquement aux activités économiques et aux activités commerciales n'ont été consommé depuis 2011.

Consommation d'espace depuis 2002 sur la commune de Bouloc



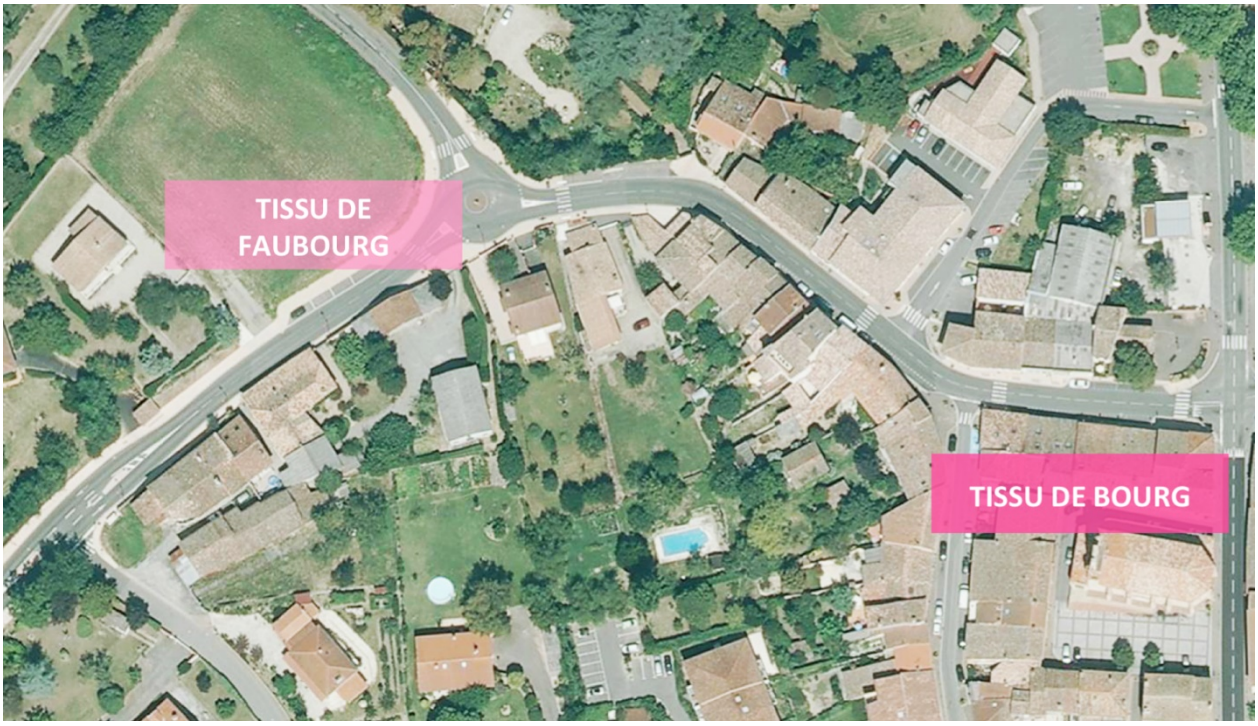
3.3 Les formes urbaines et les familles de parcelles des tissus bâtis

Les tissus urbains

5% *des unités foncières d'habitat individuel*

Taille médiane des terrains : ***170 m²***

- **Tissu de bourg :** des maisons implantées en front bâti continu ou semi-continu avec un accès construits sur des terrains parfois très petits et irréguliers. Ce tissu est le plus ancien de Bouloc. Ce ne sont pas les maisons les plus propices à la densification mais des opérations de division en vue d'une construction restent envisageables.
- **Tissu de faubourg :** cette morphologie ressemble au « tissu de bourg », mais sur des parcelles beaucoup plus grandes. Les maisons sont donc beaucoup plus espacées mais toujours implantées en front de rue. La densification de ces terrains s'avère aussi plus aisée.







Les tissus diffus :

40% *des unités foncières d'habitat individuel*

Taille médiane des terrains : ***2 300 m²***

Formés le long d'une voie préexistante par remembrements et divisions parcellaires, ces unités foncières sont grandes et il est aisé d'y construire un nouveau logement. Le bâti est souvent implanté en retrait des voiries et des limites séparatives. On distingue deux types de tissus diffus :

- **Les tissus de lanière :** constitués de parcelles très profondes. L'implantation la plus naturelle pour une nouvelle maison est à l'arrière du terrain.
- **Les tissus divers :** constitués de parcelles qui ont une forme plus carrée. L'implantation d'une seconde maison peut souvent être réalisée sur le côté.





Les tissus multi-rangs :

***40%** des unités foncières d'habitat individuel*

*Taille médiane des terrains : **2 170 m²***

Il s'agit des tissus diffus qui sont déjà issus de divisions parcellaires successives, le plus souvent en « drapeau » (avec une allée longeant un côté de la parcelle et desservant un lot arrière). Presque une maison sur deux à Bouloc est donc construite sur une parcelle issue de division parcellaire récente. Ce type d'urbanisation a généré une multiplication des voies d'accès privées, communes ou individuelles. Les parcelles peuvent être classées en trois catégories selon leur position par rapport à la voie publique :

- Les parcelles de **1er rang**
- Les parcelles de **2nd rang**
- Les parcelles de **3ème rang et plus**





Les tissus de lotissement :

15% *des unités foncières d'habitat individuel*

Taille médiane des terrains : ***800 m²***

- **Lotissements ordinaires :** des constructions très homogènes, avec des lots parfois réalisés par le même constructeur (homogénéité architecturale). Les terrains sont moins profonds, plus carrés, et les maisons implantées au milieu de la parcelle, ce qui rend l'ajout d'une seconde maison souvent difficile.
- **Les lotissements denses :** les caractéristiques sont identiques aux tissus de lotissement ordinaire, mais les parcelles sont plus petites et l'habitat souvent mitoyen ; les possibilités d'évolution et de densification douce sont quasiment nulles.
- **Les micro-lotissements :** il s'agit de lotissements de quelques lots (entre 3 et 5 lots en général) réalisés le plus souvent par des particuliers eux-mêmes et qui partagent une voie d'accès commune.



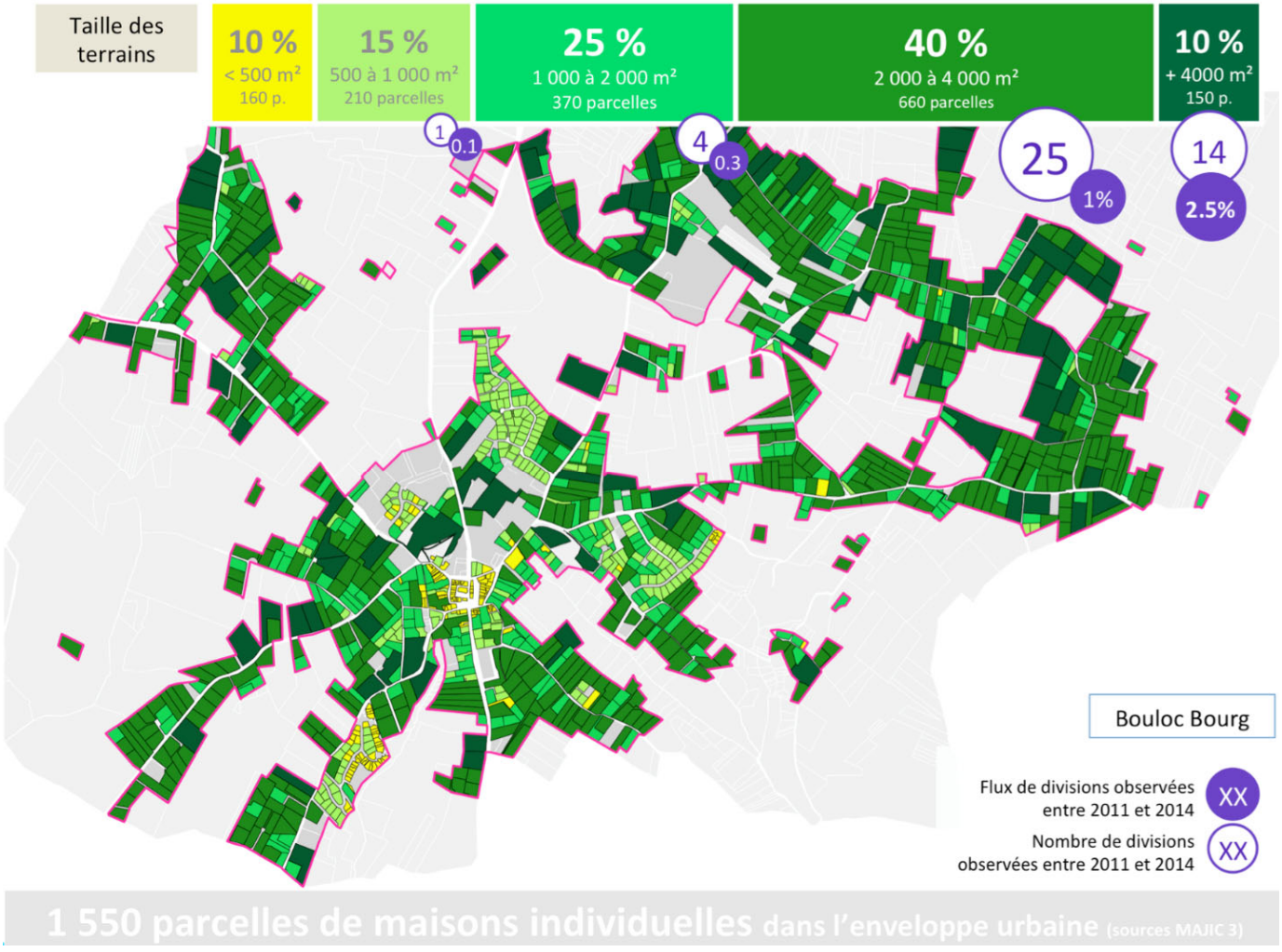


3.4 La capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

3.4.1 Les dynamiques de mutations des espaces bâtis

La densification d'une parcelle déjà bâtie à l'initiative de son propriétaire, par division parcellaire ou construction d'un ou plusieurs nouveaux logements sur une parcelle déjà bâtie, est un processus déjà observé à Bouloc depuis quelques années : 40% des parcelles de maisons individuelles sont en effet déjà issues de divisions récentes, le plus souvent en profondeur, sur les parcelles les plus grandes. Ce phénomène tend à s'accélérer ces dernières années mais peut-on considérer qu'il est durable et est-il possible de s'appuyer sur ces tendances pour projeter les possibilités de construction de logements neufs au sein des espaces bâtis pour les 10 à 15 prochaines années à Bouloc ?

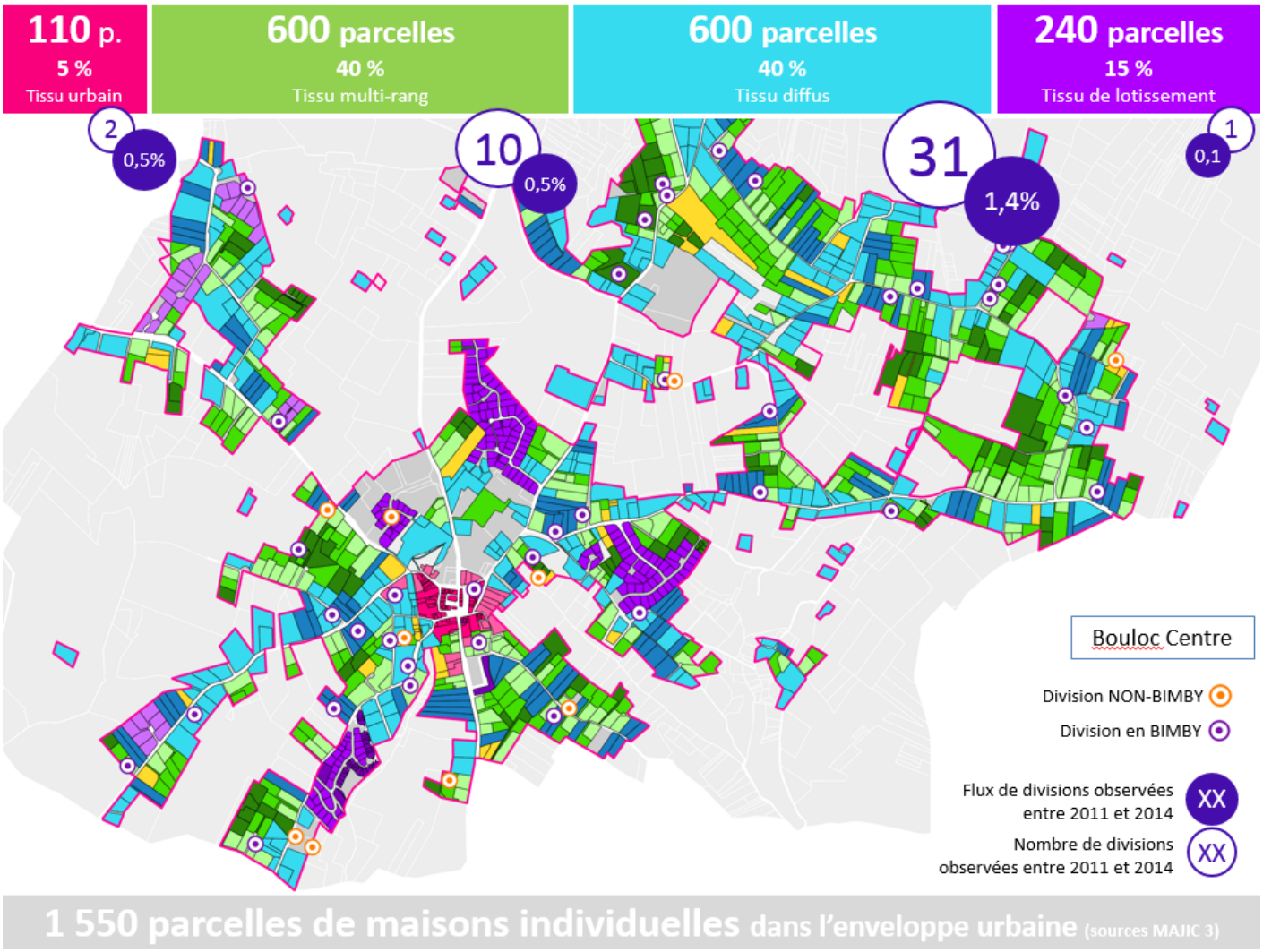
Les observations des divisions récentes nous montrent en effet que ce sont essentiellement les grandes unités foncières qui font l'objet de division, sans doute pour des raisons de perception, de valorisation foncière, ainsi que de possibilités règlementaires, ces parcelles étant celles sur lesquelles les limites imposées par le PLU ont le moins d'impact.



Surfaces des unités foncières et rythmes des divisions parcellaires observées entre 2011 et 2014.

Si on observe la répartition des divisions effectuées entre 2011 et 2014, on remarque que le tissu diffus est celui qui se renouvelle le plus rapidement à un rythme de 1,4% par an (cela signifie que chaque année 1,4 propriétaire sur 100 décide de diviser son terrain).

Cela ne signifie pas pour autant que les propriétaires de terrains situés en lotissement, dans le bourg ou les tissus multi-rangs n'ont pas intérêt eux aussi à diviser leur terrain. Dans ces tissus là-aussi, les modes de vies évoluent et des besoins d'adaptation des logements émergent. Simplement, la morphologie de leur parcelle rend leurs projets parfois plus complexes et un accompagnement peut être nécessaire pour que ces projets puissent aboutir.



Les typologies de tissus urbains et les rythmes de divisions parcellaires observées de 2011 à 2014.

Lors de deux week-ends en octobre 2015, la commune a proposé à l'ensemble de ses habitants propriétaires de maisons individuelles un « entretien BIMBY » avec un architecte pour envisager des projets d'évolution de leur parcelle et/ou de leur habitat dans les 10 à 15 ans à venir, afin de sonder la population sur le genre de projets qui pourraient être conduits par ses habitants.

Suite à cette invitation :

- ✓ 150 propriétaires ont été reçus, soit 10% des propriétaires de maisons individuelles.
- ✓ Parmi eux, 72% ont projeté de construire un ou des logements dans les années à venir.
- ✓ La plupart ont imaginé un projet de densification douce (2,4 logements par projet en moyenne)

La démarche BIMBY a donc permis d'affiner la connaissance des besoins, aspirations et projets des habitants. Ces éléments nous renseignent sur le « potentiel social » de mutation et d'évolution des parcelles bâties. Les entretiens avec les habitants permettent ainsi de compléter les données qualifiant le gisement morphologique présenté dans la partie précédente.

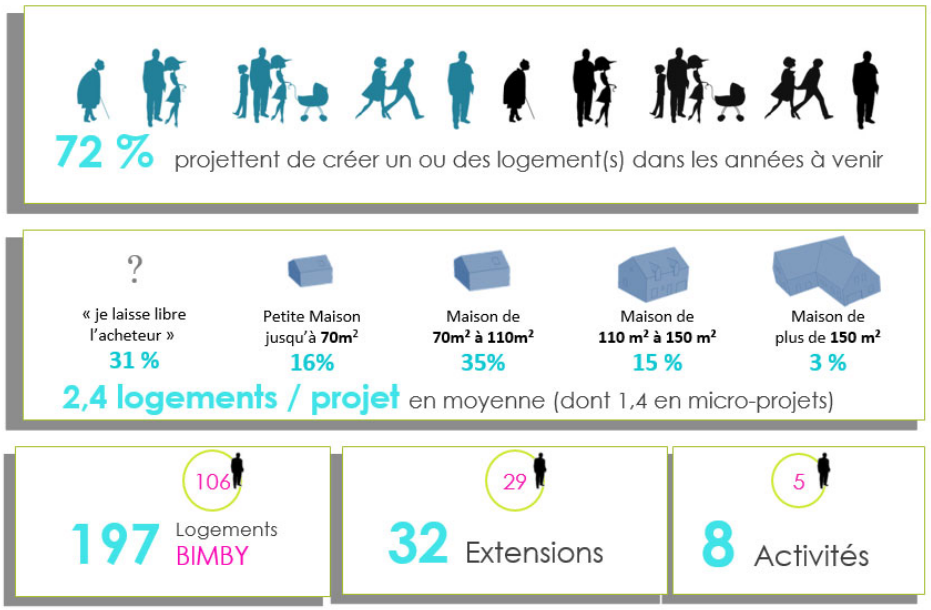


Flyer distribué dans les boîtes aux lettres de Bouloc

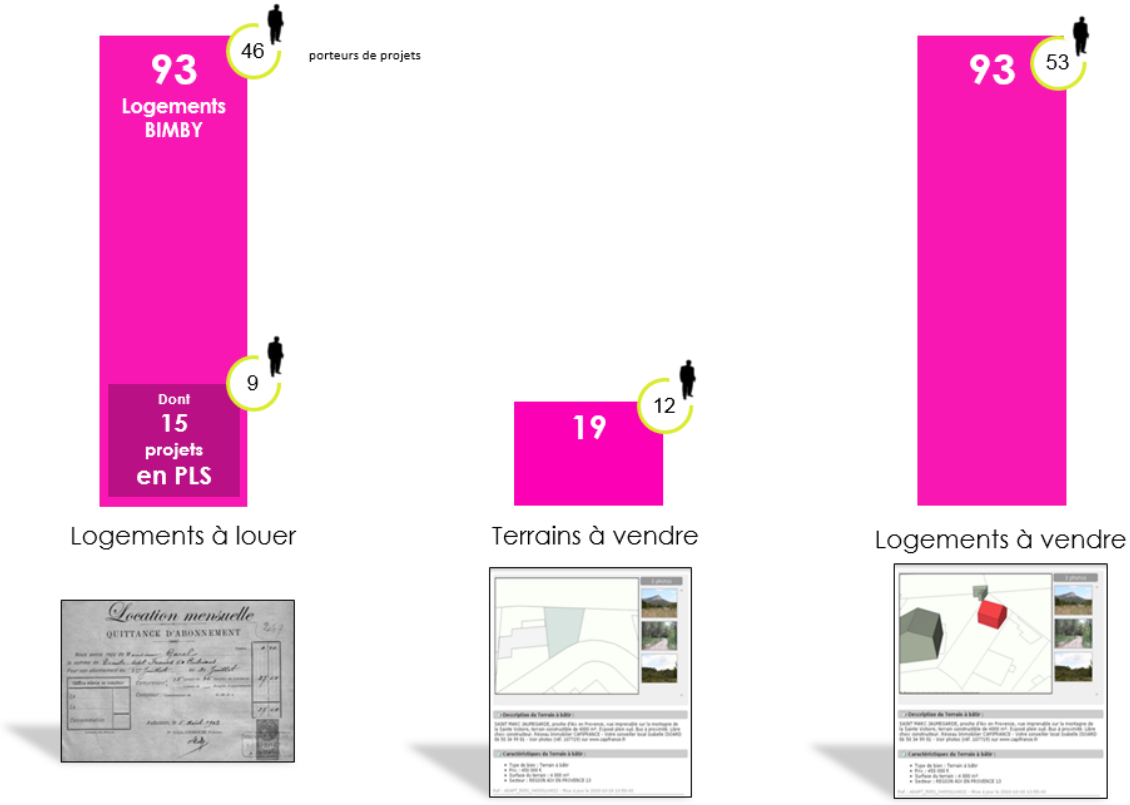
Les projets envisagés par les habitants permettent de répondre à plusieurs enjeux :

- 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 :

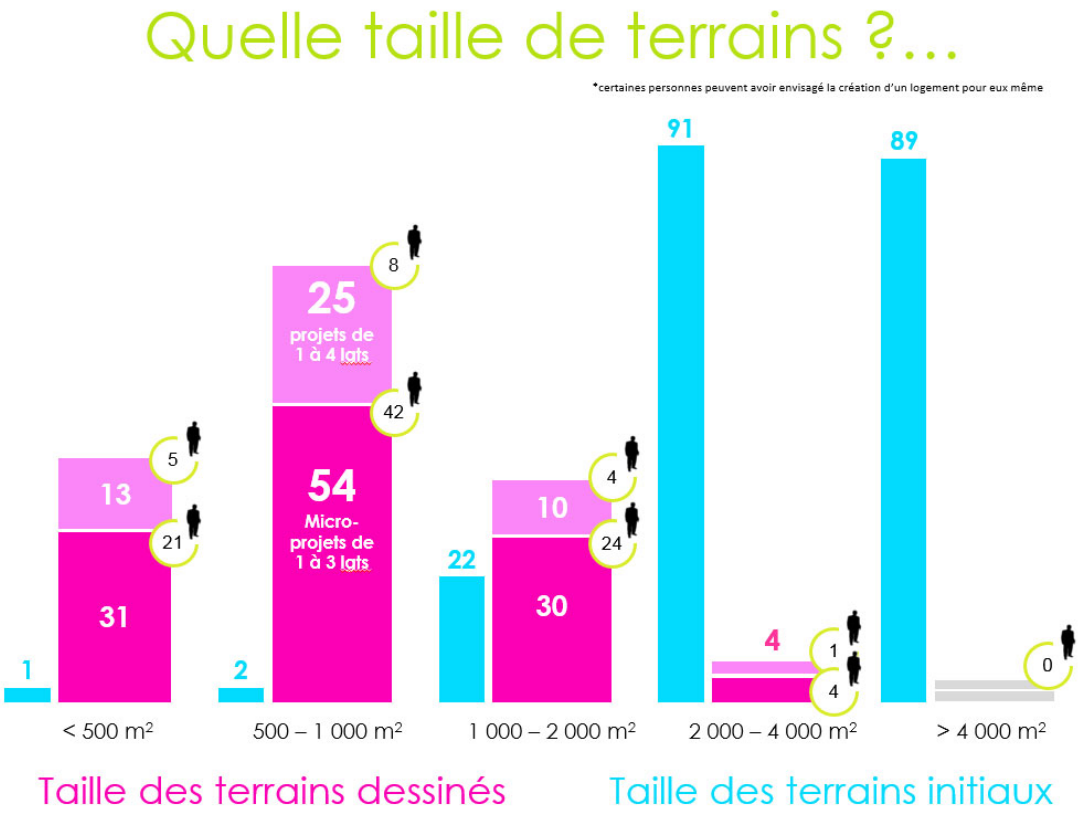
A RETENIR à l'issu des entretiens avec 10 % des propriétaires …

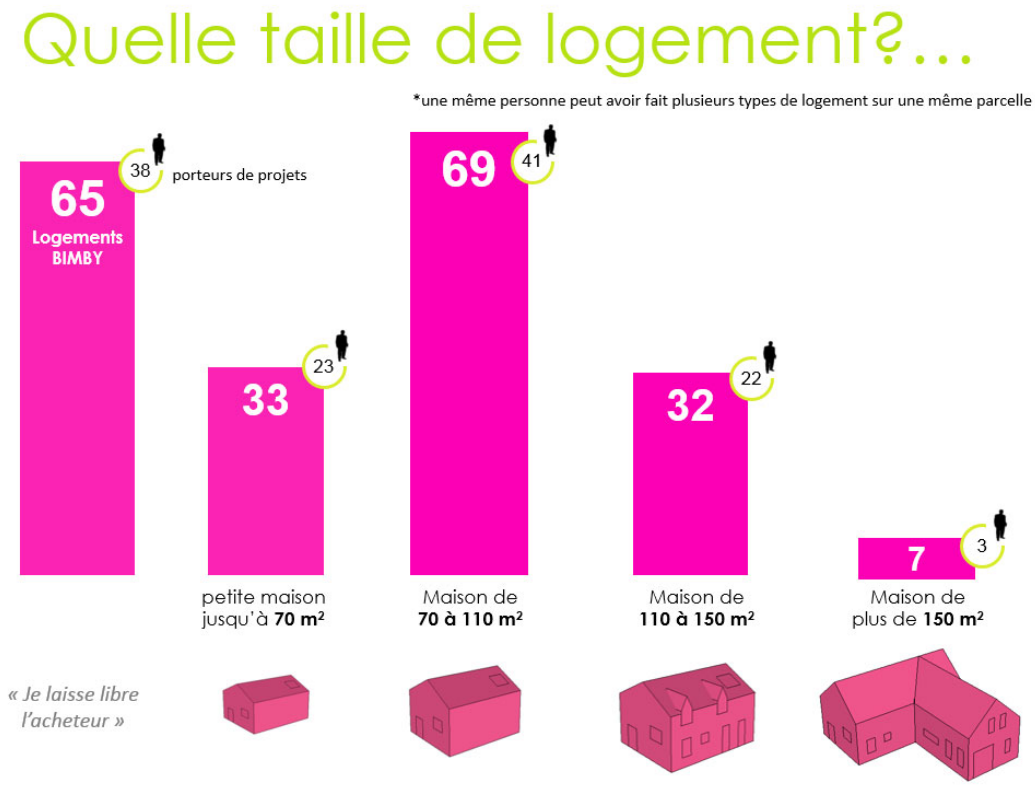


- Augmenter la part du logement locatif et notamment du logement locatif social :



- Faciliter l'installation des primo-accédant en proposant une offre de petits terrains et de petits logements :





- Faciliter l'installation des primo-accédant en permettant à des parents de céder un morceau de terrain à leurs enfants pour qu'ils y fassent construire leur maison :



- **Faciliter l'adaptation du logement des personnes âgées :**



Au regard des projets habitants, la capacité d'évolution des espaces bâtis est donc significatif : près de 200 logements potentiels dont un peu moins de la moitié en locatifs et une quinzaine de logements sociaux potentiels (PLS).

Ce gisement des tissus bâtis doit toutefois être pondéré au regard du parti d'aménagement et de développement urbain à mettre en œuvre dans le cadre de la présente révision (intégrant les objectifs du SCOT Nord Toulousain et les évolutions du code de l'urbanisme dont la loi ALUR) et de la situation des différents quartiers de Bouloc.

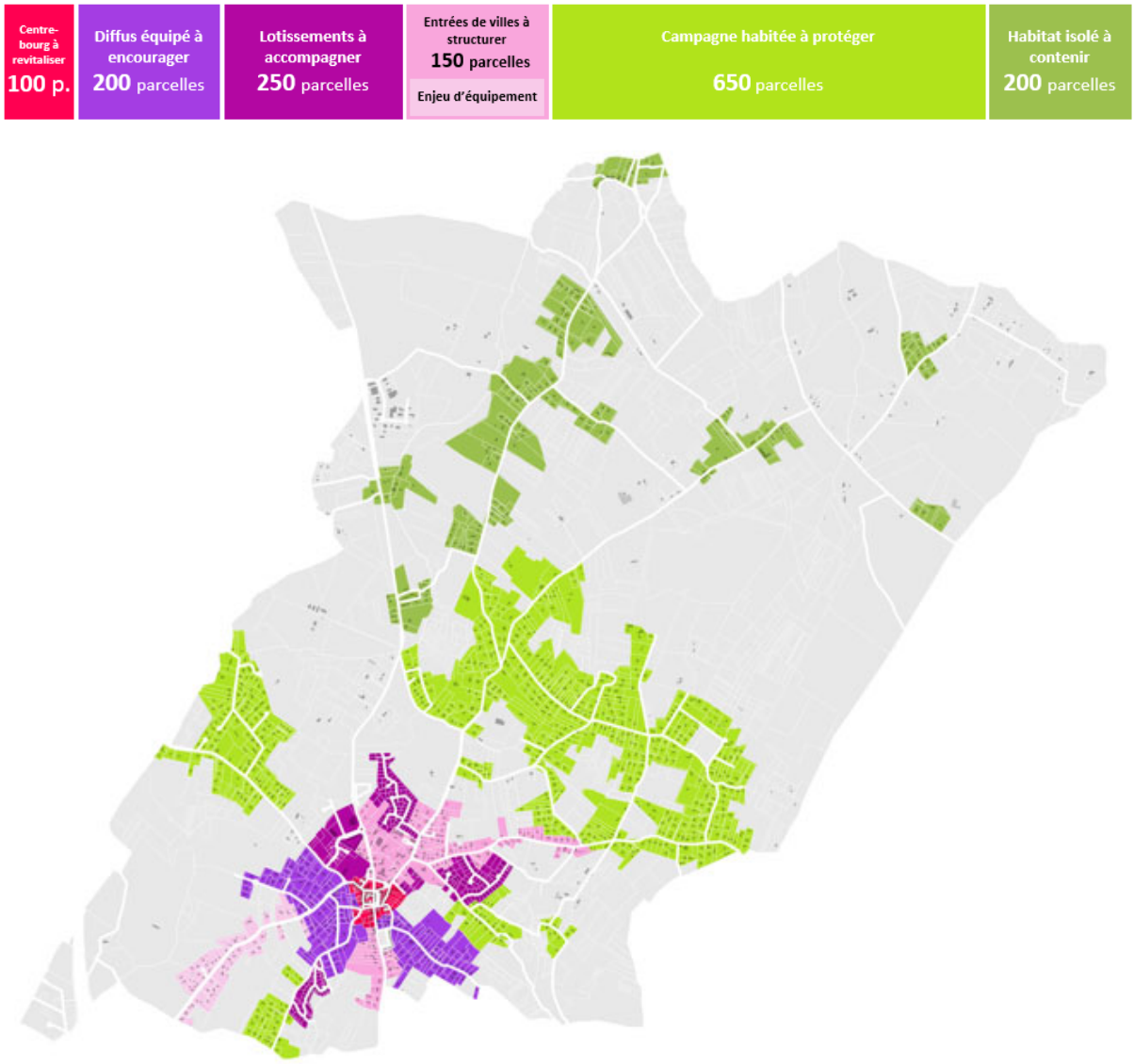
3.4.2 Situation des espaces bâtis de Bouloc et enjeux de leur densification

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 commune est partagée entre secteurs d'assainissement individuel et secteurs d'assainissement collectif. Ces derniers ont vocation à se densifier plus largement.
- **La structure paysagère.** Certains secteurs d'habitat aggloméré (Chemin de Peyrot, route de Villaudric, Chemin des Brugues,…) se sont construits au milieu des bois. Une densification trop importante conduirait à la destruction de ces boisements privés qui participent à la structure paysagère de la commune.
- **La structure de l'habitat.** Une part non négligeable de l'habitat individuel (15% environ) se situe dans des hameaux et écarts. Conformément aux orientations de la loi ALUR, les capacités de densification de ces secteurs doivent être limitées.

Si l'urbanisation de Bouloc des 70 dernières années a été marquée par une expansion considérable de la partie urbanisée de la commune, l'enjeu des années à venir sera de mobiliser les espaces bâtis de la commune pour y retrouver l'essentiel des ressources foncières nécessaires pour son développement futur. Mais les espaces bâtis de Bouloc présentent aujourd'hui, de par leur situation, leur niveau d'équipement, leur morphologie ainsi que leur densité actuelle, des enjeux différents en matière d'évolution et de densification :

Le « centre-bourg » : l'enjeu principal est de permettre un certain renouvellement du tissu bâti afin de contribuer à la revitalisation du cœur de la commune. L'habitat, souvent ancien, appartient au patrimoine bâti de la commune et pourrait bénéficier de processus de rénovation et de requalification du bâti à l'occasion de projets portés par leurs propriétaires. Pour permettre à de tels scénarios d'advenir, il sera nécessaire d'assouplir les règles d'urbanisme dans ce secteur : augmentation des hauteurs autorisées pour permettre les constructions en hauteur (pour les petites parcelles ne disposant plus d'emprise au sol consommable), possibilité de créer de petits logements sans contraintes de stationnement à la parcelle, possibilité de créer des petits immeubles collectifs...La densification peut contribuer à affirmer cette zone comme un espace central et dynamique et rendre possible une part de renouvellement voire de rénovation du bâti, tout en préservant les éléments patrimoniaux.



Les secteurs « diffus équipés » : ces secteurs se caractérisent par un urbanisme « diffus », avec de grandes parcelles découpées en profondeur le long d'axes structurants et très fréquentés de la commune, proches du centre-bourg et équipés par tous les réseaux, notamment l'assainissement collectif. Dans ce secteur, l'enjeu est de faciliter l'intensification progressive des espaces bâtis tout en préservant la qualité des cadres de vie existants qui sont aujourd'hui marqués par une urbanisation peu dense et en profondeur, avec des linéaires importants de voies privées souvent peu optimisées. L'évolution de ces espaces bâtis pourra être l'occasion de restructurer, lorsque ce sera possible, les formes urbaines et leur desserte, par la création de nouvelles voies publiques ou liaisons douces, l'optimisation des accès et du stationnement, la structuration plus forte des formes urbaines et des espaces publics par le bâti…

Les « lotissements » : les lotissements sont peu nombreux à Bouloc et situés à proximité du bourg. Ils présentent, par leur structure morphologique, plus de difficultés à évoluer. Avec des maisons implantées en milieu de parcelle, sur des terrains peu profonds. Ces quartiers ne pourront évoluer que si le règlement est assoupli pour ménager des possibilités de division sur de petites parcelles. D'aspect plutôt

homogène, avec des constructions de mêmes générations implantées sur des lots réguliers, les lotissements seront plus sensibles aux évolutions et aux processus de densification futurs, n'ayant pas connu eux-mêmes les processus de divisions parcellaires qui ont été observés dans les secteurs diffus.

Les « entrées de ville à structurer » : le long des axes d'entrée de ville, la densification des espaces bâtis pourra constituer une opportunité de mieux structurer l'urbanisation de la commune et sa perception au moment d'entrer dans le village : le renforcement ponctuel des alignements sur rue permettrait de créer des effets de porte aux entrées de ville, l'aménagement de l'espace public et la construction sur les parcelles privées pourraient trouver des logiques complémentaires afin de refaçonner un espace aujourd'hui relativement peu structuré visuellement et pourtant fondamental dans l'image renvoyée globalement par la commune de Bouloc à ceux qui la traversent comme à ceux qui l'habitent.

La « campagne habitée » : dans les secteurs d'habitat excentrés au nord du bourg, non desservis par l'assainissement collectif, la densification devra sans doute rester douce, modérée et discrète, essentiellement par l'ajout, lorsque les conditions le permettent, d'une habitation supplémentaire par unité foncière bâtie afin de ne pas accélérer de façon trop nette le besoin de requalification des espaces publics et des réseaux desservant ces secteurs de densité faible aujourd'hui.

Les secteurs « d'habitat isolé » : dans les hameaux, les écarts et les poches d'habitat isolé, il s'agira de limiter l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante et donc les possibilités mêmes de densification et d'accueil de nouvelles populations en restant dans des logiques de renforcement et d'amélioration du confort des habitations existantes.

Le marché foncier et immobilier de la commune de Bouloc est relativement tendu. En théorie, en octroyant suffisamment de droit à bâtir sur les parcelles bâties de la commune, il est économiquement viable pour un opérateur de rassembler plusieurs parcelles d'habitat individuel pour y produire une densification beaucoup plus importante, sous forme d'habitat collectif. Le projet de la commune consistera, pour autant, à envisager une densification douce sur une large part de la commune, sur le modèle des divisions aujourd'hui observées, mais en tâchant d'y apporter une dimension qualitative supplémentaire. L'analyse qui va suivre ne porte donc pas sur le potentiel de densification « rapide » des espaces bâtis (typiquement, remplacement de maisons par des immeubles collectifs), qui n'a pas de limite théorique a priori autre que celle de leur acceptabilité par le voisinage, mais plutôt sur les processus de densification douce des parcelles bâties (processus BIMBY) qui constitueront la grande majorité des projets d'évolution des espaces bâtis de la commune.

L'analyse de la morphologie des unités foncières de la commune montre que l'habitat individuel est à la fois dominant (90% des logements de Bouloc) et très hétérogène : pour certains la densification douce sera donc très aisée et pour d'autre, elle sera plus difficile. Les ensembles de tissus d'habitat[27] que l'on rencontre sur le territoire de Bouloc peuvent être classées en plusieurs catégories de tissus qui présentent des caractéristiques différentes :

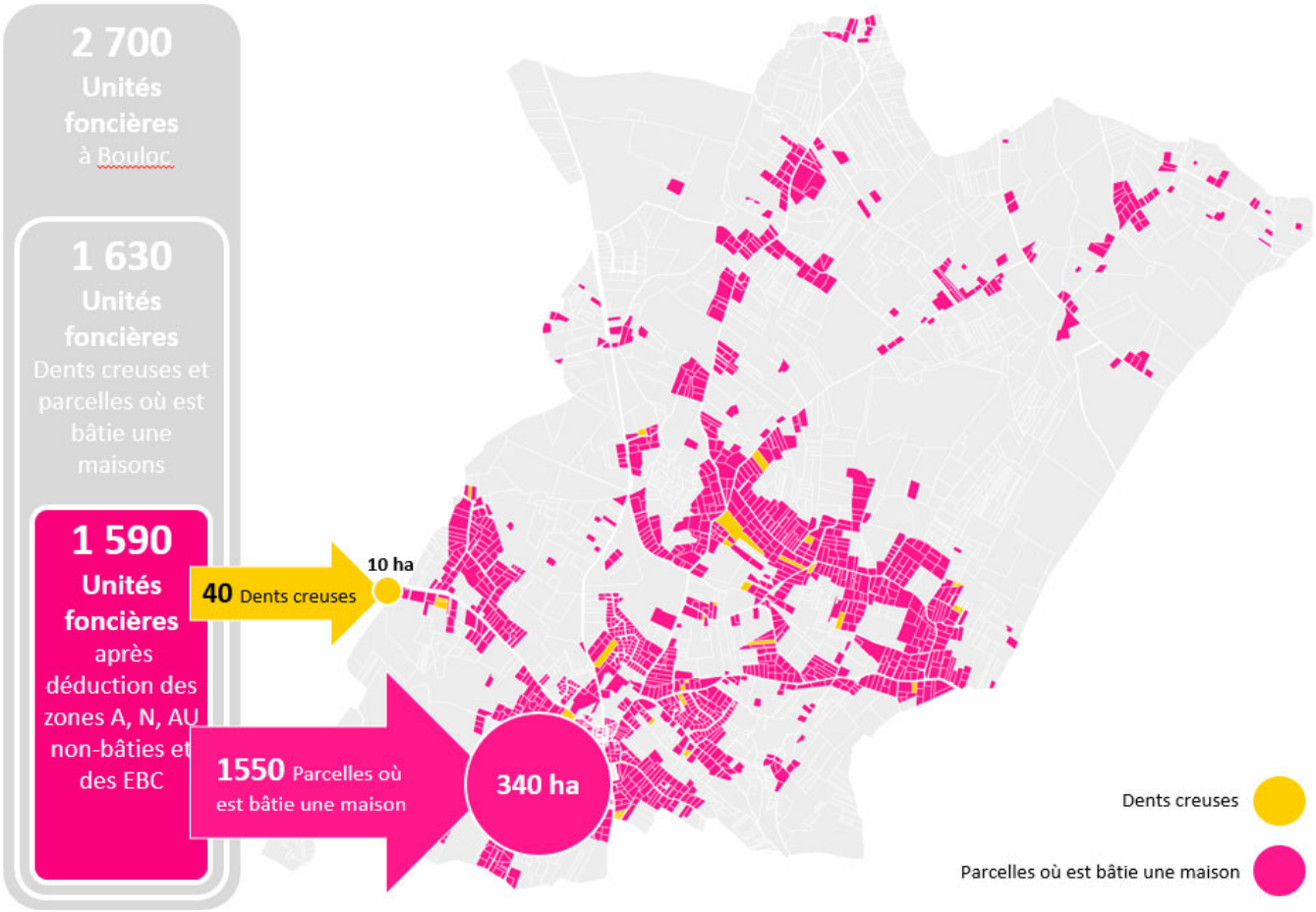
3.4.3 La capacité de mutation et de densification des espaces bâtis

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**[28] **bâties** : dans les secteurs susceptibles d'accueillir de l'habitat neuf, la plupart des unités foncières sont déjà bâties et 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-bâties (zones agricoles et naturels) et des espaces protégés (Espace Boisé Classé) 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.



[28] Une unité foncière désigne l'ensemble des parcelles contigües qui appartiennent à un même propriétaire. L'unité foncière est déterminante dans l'évaluation des gisements fonciers dans la mesure où elle caractérise la « gouvernance » : à chaque unité foncière correspond une structure de propriété qui prendra la décision ou non de faire évoluer son bien.

Les modalités de **densification des dents creuses** sont relativement connues : les surfaces concernées peuvent être identifiées et mesurées, et leur potentiel de construction peut être évalué en multipliant ces surfaces par des seuils de densité à atteindre. En appliquant un facteur de rétention foncière, il est aisé d'en déduire une capacité de construction de logements. L'analyse des permis de construire entre 2011 et 2014 nous donne une idée de la vitesse d'activation des dents creuses : pendant cette période, 1,25 Ha ont été « consommés » chaque année[29]. Pour les années à venir, cette vitesse va s'affaiblir. En effet, les propriétaires les plus motivés ont déjà « activé » leur terrain et parmi ceux qui restent, une partie importante ne souhaite pas urbaniser leur parcelle dans un avenir proche. Une estimation réaliste est de considérer que 0,5 Ha seront urbanisés chaque année dans les années à venir. Ainsi, en objectivant une densité moyenne de 30 à 40 logements/Ha dans les secteurs de centre-bourg et de 10 à 20 logements/Ha dans les secteurs de faubourg et d'habitat diffus, le potentiel se situe entre 5 et 10 logements construits chaque année.

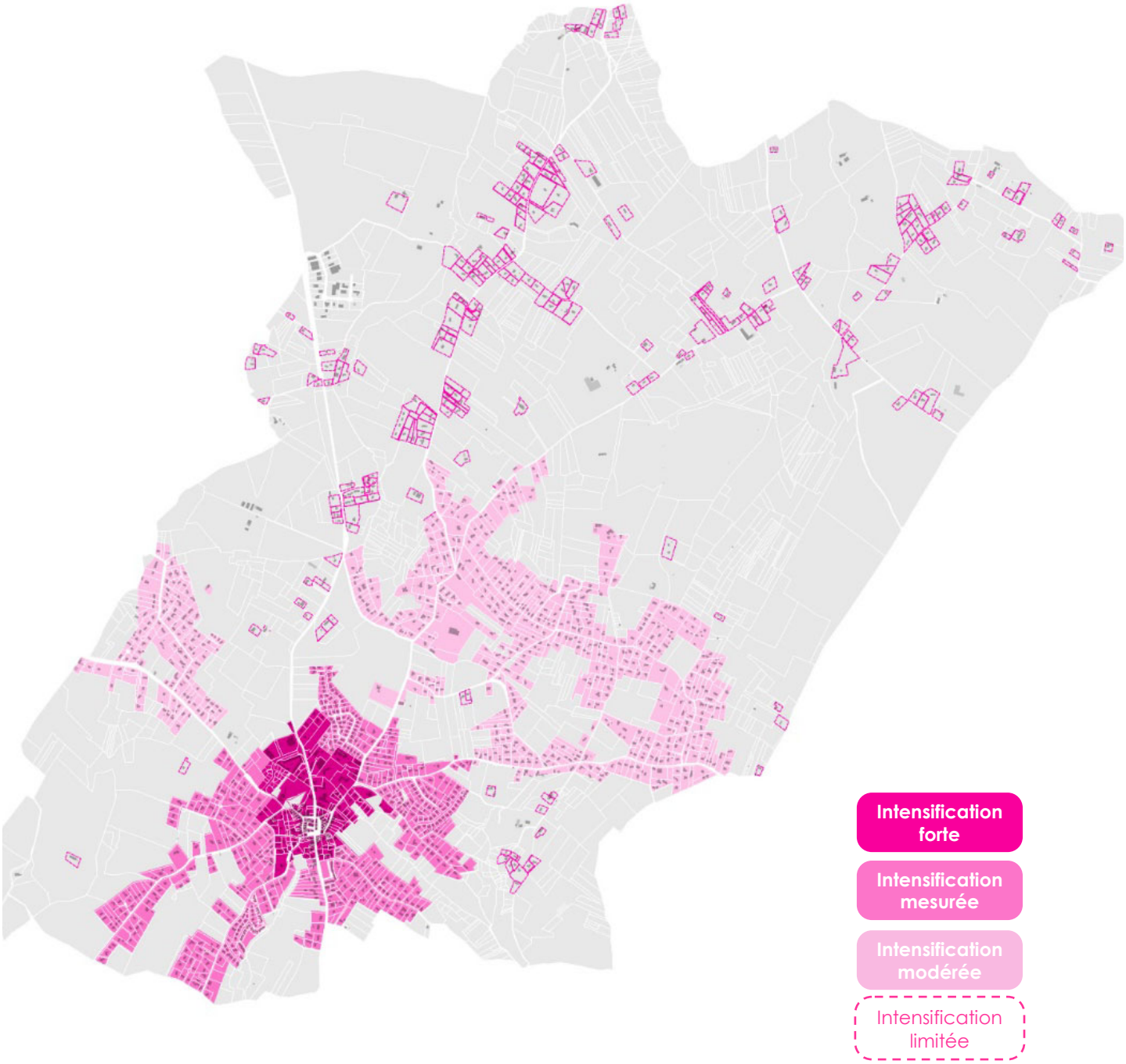
A l'inverse, le caractère déjà construit, privé et habité des unités foncières bâties ne permet pas d'évaluer leur capacité de densification selon une méthode simple. **Chaque espace bâti et habité de la commune présente des enjeux différents en matière d'évolution et de densification**.

L'analyse de la morphologie des unités foncières a mis en évidence que les parcelles ne disposent pas toutes de configurations identiques, certaines étant plus propices que d'autres à la densification douce. L'analyse du « potentiel social » lors des entretiens BIMBY a quant à lui permis d'identifier que les motivations personnelles (intérêt financier, solidarité familiale, adaptation du logements…) étaient un facteur tout aussi important dans l'appréciation de l'évolutivité des parcelles bâties : ces motivations peuvent notamment conduire à la mutation de parcelles morphologiquement très contraintes[30]. Enfin, l'analyse de la structure des paysages et des infrastructures de la commune identifie, au-delà des particularités individuelles de chaque parcelle et de chaque habitant, des secteurs plus ou moins propices à la densification. Une synthèse de ces trois approches permet de dresser une carte des niveaux ou vitesses d'intensification des tissus d'habitat qui seront réalisables dans les différents secteurs de la commune :

[29] A ne pas confondre avec la consommation d'espace en extension urbaine qui a été naturellement plus importante.

[30] Des habitants ont imaginé la construction d'un nouveau logement sur des parcelles mesurant initialement moins de 500 m²

Niveaux d'intensification des tissus d'habitat réalisables dans les différents secteurs de la commune en croisant les approches morphologiques, sociales, urbanistiques et paysagères.



Cette première hypothèse de niveaux d'intensification réalisables nous 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).

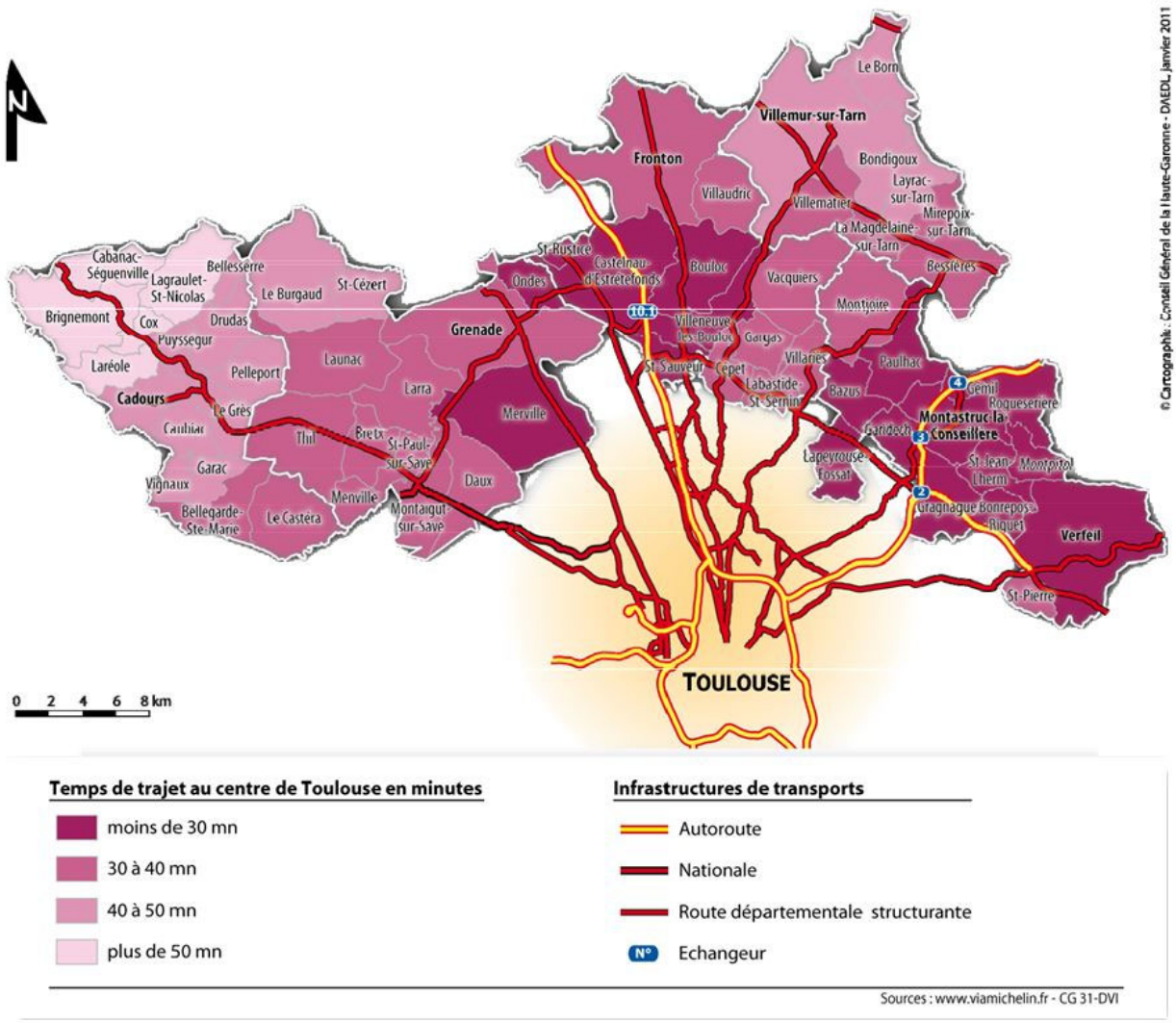
			Intensification forte	Intensification mesurée	Intensification modérée	Intensification limité
Parcelles bâties	Vitesse d'activation annuelle		0.90%			
	UF entre 1 000 et 2 000 m²	Nb d'UF	60	131	140	66
		Nb lgts/UF possible	4	2.5	1	1
		Total lgts possible	**2**	**4**	**1**	**1**
	UF supérieure à 2 000 m²	Nb d'UF	23	202	407	174
		Nb lgts/UF possible	8	5	2	1
		Total lgts possible	**2**	**9**	**7**	**2**
	TOTAL		**4**	**13**	**9**	**2**
Dents creuses	Vitesse d'activation annuelle		4%			
	Densité visée (lgts/Ha)		35		15	
	Surface (Ha)		2.1	2.4	5.7	0
	TOTAL		**3**	**3**	**3**	**0**
TOTAL potentiel lgts annuel en intensification			**7**	**16**	**12**	**2**
			37 logements/an			

Au regard des objectifs de construction fixés par le SCoT (40 à 45 logements par an), la capacité d'intensification des tissus existants est donc relativement importante. Si elle ne permet pas de remplir totalement les objectifs, elle y participera grandement. Pour construire les 5 à 10 logements par an manquants, si on applique une densité cible de 30 logements/Ha, moins de 0,5 Ha de consommation foncière en extension urbaine seront nécessaires chaque année, soit 5 ha sur 10 ans.

3.5 Organisation des déplacements et espaces publics

3.5.1 Le réseau viaire à grande échelle

D'Est en Ouest, le SCoT Nord Toulousain est traversé par pas moins de 12 voies routières ou autoroutières qui structurent les déplacements entre l'agglomération toulousaine et les Départements voisins du Tarn ou du Tarn-et-Garonne. Pour autant, ces infrastructures disposent de performances hétéroclites dans les temps d'accès à Toulouse et expliquent une part du constat en matière de développement et d'étalement urbain.



Temps de trajet minimum à l'hyper centre de Toulouse

Source : SCoT Nord Toulousain, diagnostic territorial - Volet 1, page 164

Cependant, le réseau de voiries structurantes présent sur le SCoT se caractérise par une prédominance de voies radiales vers Toulouse et par une relative faiblesse des liaisons transversales au sein du territoire.

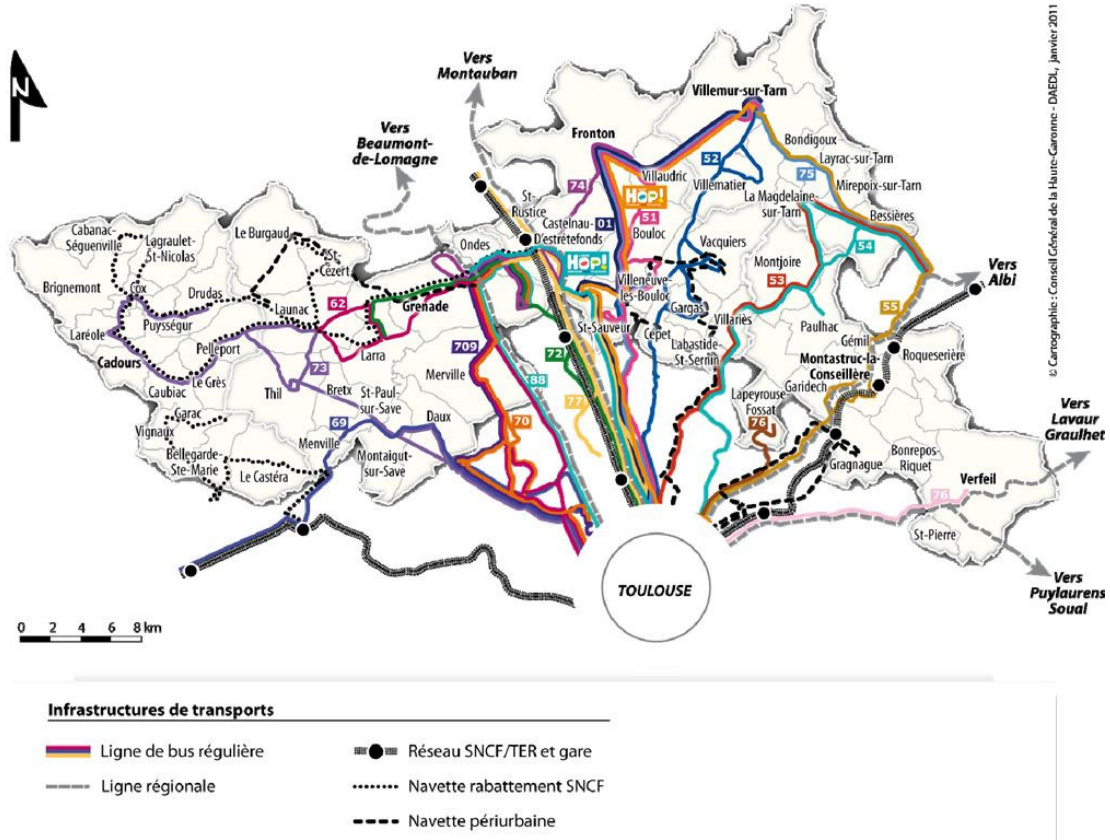
Le projet de nouvelle liaison entre la ZAC Eurocentre et Merville (RD929) participera de la constitution d'un réseau transversal plus efficace en facilitant les liaisons d'une rive à l'autre de la Garonne (notamment le raccordement RD20 et RD 17) et en renforçant le rôle de convergence du réseau routier sur le secteur de Grenade / Castelnau d'Estretefonds.

Les autres projets routiers envisagés par le Conseil Départemental de la Haute-Garonne (déviation du centre-ville de Bessières sur la RD630 et élargissement de la RD45 dans le secteur de Bouloc / Eurocentre) participent de l'amélioration des déplacements transversaux.

Il y a un certain nombre de difficultés routières recensées, parmi les principales on constate que certaines liaisons structurantes ne sont pas dimensionnées pour accueillir le trafic de poids lourds (RD1, RD17 et RD29) ; que quelques voies locales non dimensionnées pour une circulation intense, sont de plus en plus utilisées (secteur de Merville ou Larra) ; que des traversées de pôles sont rendues difficiles par une forte intensité de trafic en heure de pointe (Grenade, Bouloc, Fronton, Montaigut-sur-Save, Bessières) ; et que des communes sont traversées en leur cœur par des axes routiers à forte densité de trafic (Cépet, Labastide-Saint Sernin, Ondes).

3.5.2 Un territoire très lié à la voiture, une offre complémentaire limitée

Le territoire du SCoT Nord Toulousain reste un environnement très concerné par les déplacements en voiture. Comme évoquée plus haut, un grand pourcentage de Boulocains travaillent en dehors de la commune de résidence (85,8 %). De ce fait, la voiture qui est le moyen de transport le plus utilisé (89,9 %) est devenu presque incontournable. Seulement le 3,9 % de la population utilise les transports en commun pour se rendre au travail[31].



Les services de transports publics de passager sur le SCoT Nord Toulousain

Source : SCoT Nord Toulousain, diagnostic territorial - Volet 1, page 178

[31] *Insee, RP2012 exploitation principale, ACT G2 – Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2012*

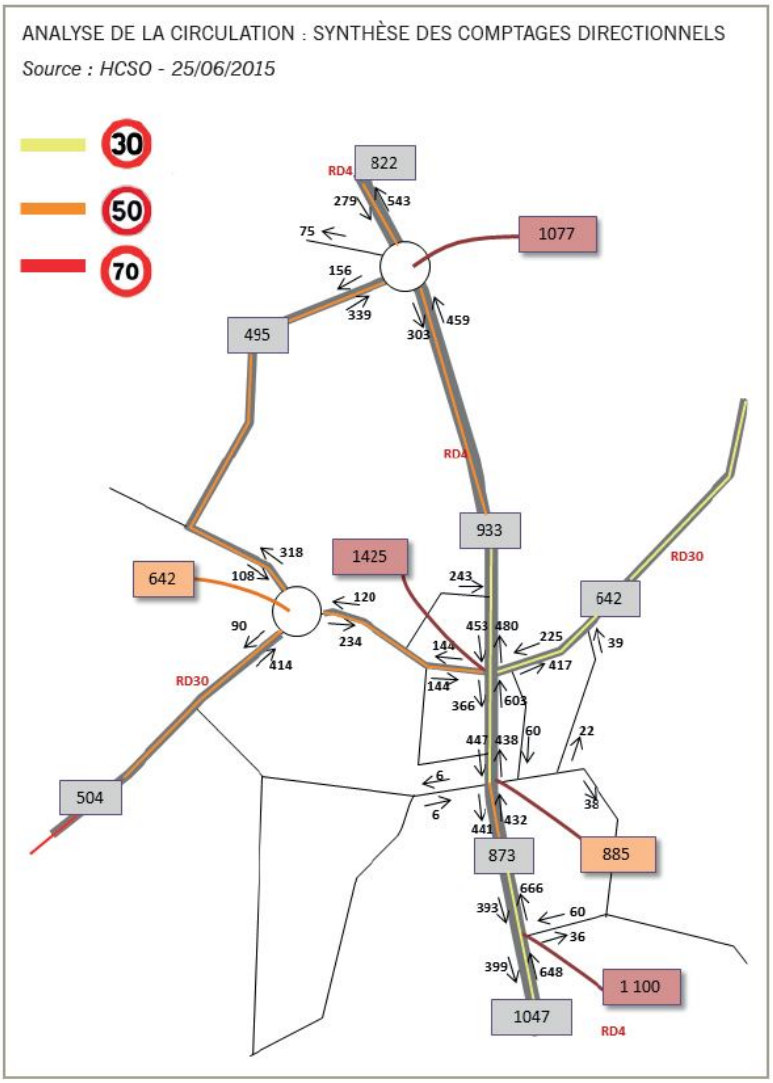
3.5.3 Une commune « traversée » par un axe fort

La commune de Bouloc, par le fait d'être traversée par la RD 4 (axe Bruguières- Fronton), est concernée par une forte intensité de trafic, surtout en heure de pointe, en cœur de ville. La commune est structurée autour d'un carrefour central et, comme à l'échelle du territoire, le schéma viaire transversal et secondaire est très peu développé. Cette organisation du réseau accentue les problèmes de congestion viaire en cœur de ville en plus de la traversée de la RD 4, surtout du carrefour central.

Une analyse de la circulation[32] montre que la rue Jean Jaurès (RD 4) est l'axe le plus circulé (entre 8 000 et 10 000 véhicules par jour*). La rue de la Violèze (RD 63) et la route de Castelnau (RD 30) constituent les deux autres axes d'entrée de ville (entre 5 000 et 6 000 véhicules par jour*). Les différents flux se concentrent au carrefour Jaurès-Fontanas-Tuilerie occasionnant des dysfonctionnements en heure de pointe (notamment les tourne-à-gauche des différents véhicules).

La rue du Château est un axe utilisé de manière secondaire par les usagers (moins de véhicules par jour*.)

* Estimation réalisée à partir de relevés de terrain en heure de pointe du soir

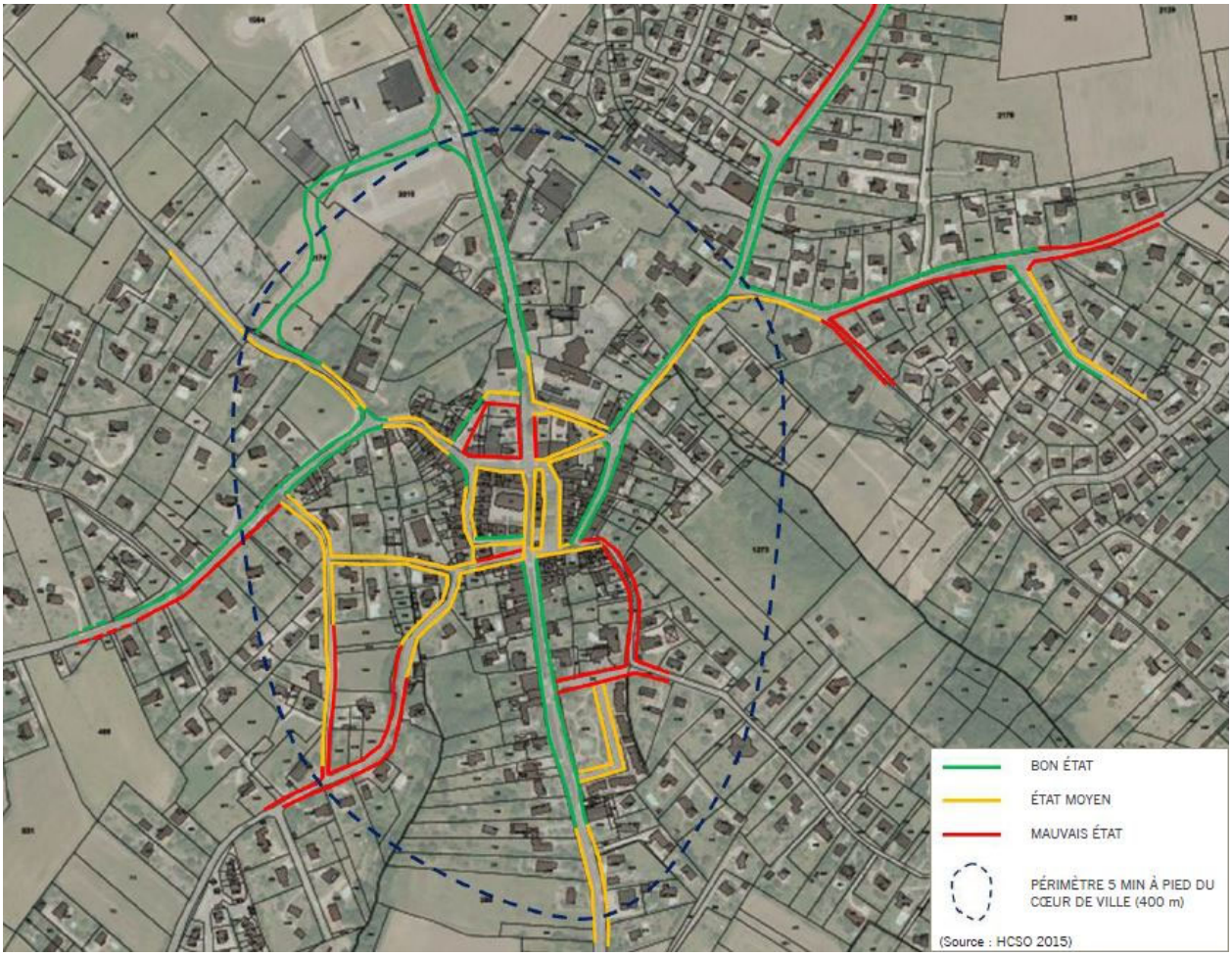


[32] *HCSO – Analyse de la circulation : synthèse des comptages directionnels, juin 2015*

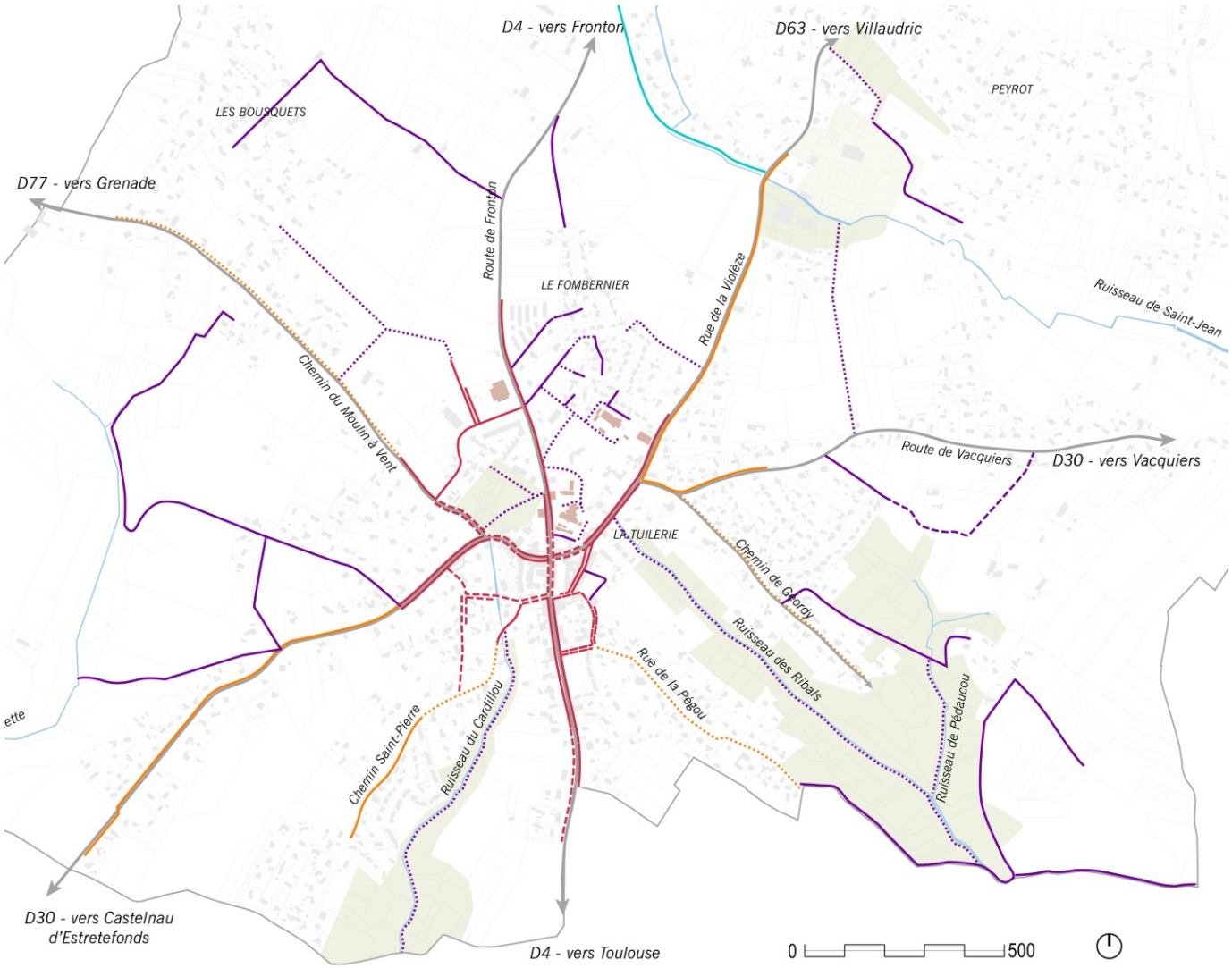
3.5.4 Les déplacements doux

La commune de Bouloc présente un centre-ville paradoxalement peu adapté aux piétons et cyclistes : malgré de nombreux aménagements modes doux au sein de la commune (entrées de ville), le centre-ville souffre globalement d'un manque de cheminements sécurisés et aux normes. Au fur et à mesure de l'arrivée vers le centre, la place de la voiture devient de plus en plus prédominante, au détriment des piétons et cyclistes.

Le réseau de parcours piétons au sein de la commune est globalement dans un état moyen d'entretien, d'accessibilité et de continuité.



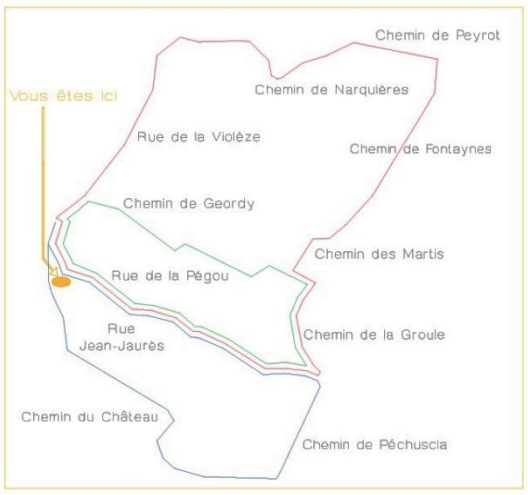
La plupart des quartiers périphériques existants ne sont pas desservis par des cheminements piétons et cycles, même si des trottoirs mixtes sont aménagés au fur et à mesure de l'urbanisation des nouveaux quartiers ; la nécessité de création de liaisons complémentaires apparait aujourd'hui comme une évidence.


D4 - vers Fronton
D63 - vers Villaudric
PEYROT
LES BOUSQUETS
D77 - vers Grenade
Route de Fronton
LE FOMBERNIER
Rue de la Violèze
Ruisseau de Saint-Jean
Chemin du Moulin à Vent
Route de Vacquiers
D30 - vers Vacquiers
LA TUILERIE
Chemin de Gordy
Ruisseau des Ribals
Rue de la Pégou
Chemin Saint-Pierre
Ruisseau du Cardillou
Ruisseau de Pédaucou
D30 - vers Castelnau d'Estretefonds
D4 - vers Toulouse
0
500
RÉSEAU DES PARCOURS PIÉTONS
Existant
À améliorer
À créer
Trottoir
Zone partagée
Cheminement

Le réseau de parcours cyclables est aussi discontinu, avec des marges de manœuvre limitées pour boucler le réseau, souvent liées à la nécessité d'acquisitions foncières pour relier les différents tronçons.

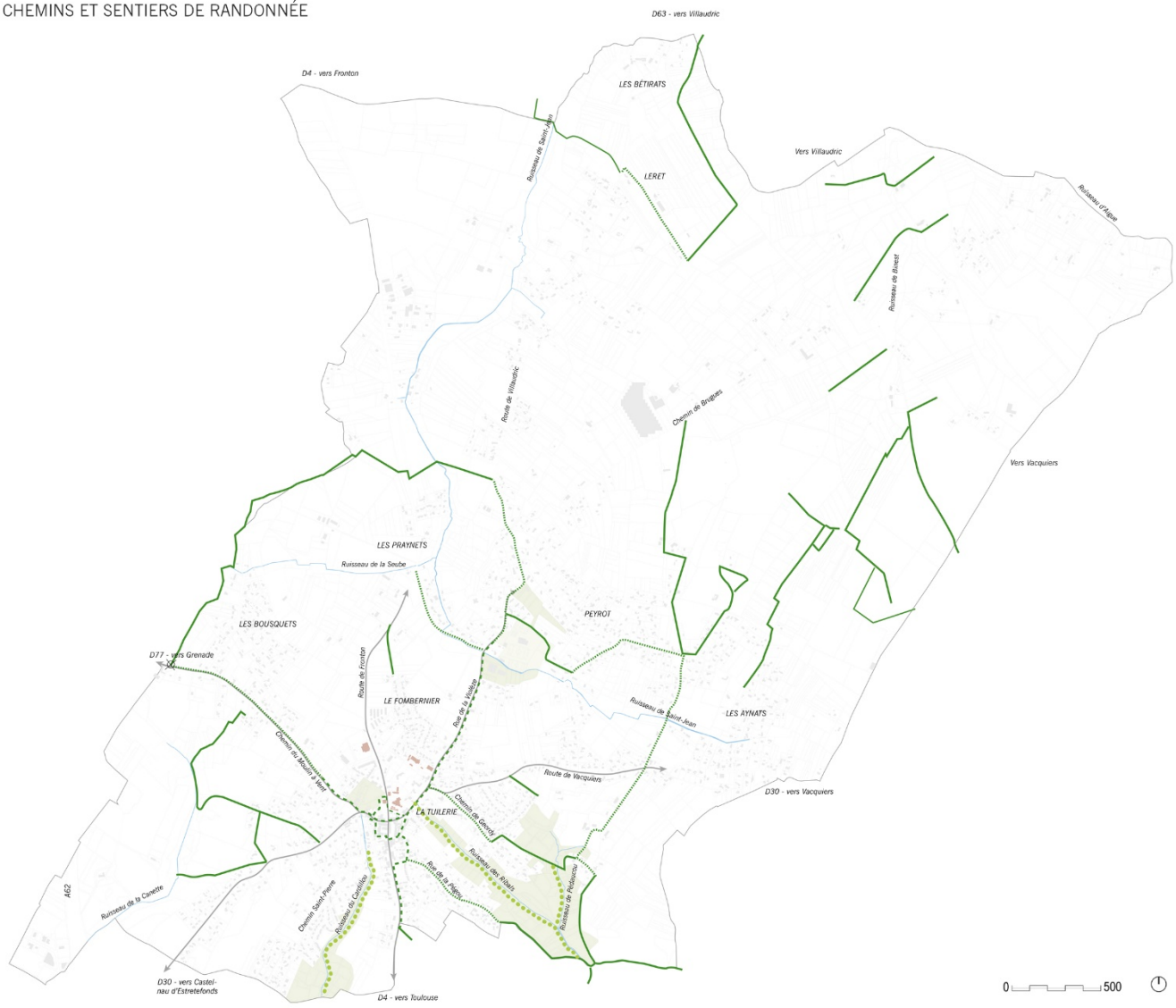


Des chemins pédestres existent sous plusieurs formes au sein de la commune : public, sur des servitudes privées, sur des chemins ruraux. Le réseau de chemins de randonnée représente un grand potentiel mais reste à améliorer, conforter et rendre visible. Le maillage efficace des chemins en site propre, souvent interrompu par des points de blocage de différente nature (un usage de servitudes privées limités aux piétons et vélos pourrait être envisagé) est à améliorer.



Sentiers de randonnée pédestre

CHEMINS ET SENTIERS DE RANDONNÉE







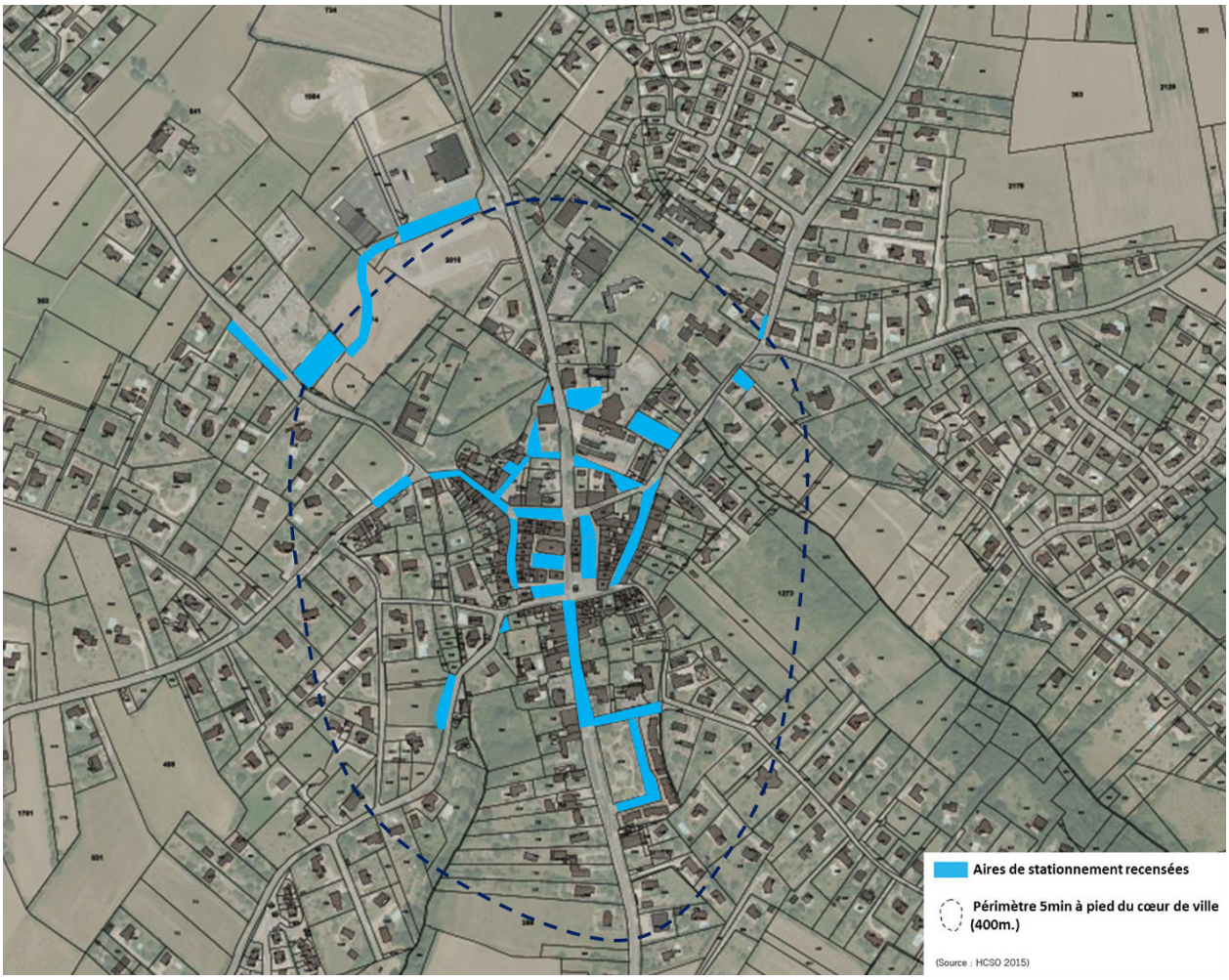






3.5.5 Le stationnement

Le recensement des aires de stationnement montre un potentiel important (entre 250 et 300 places disponibles) dans un rayon de 5 minutes à pied du centre-ville. Malgré les disponibilités de stationnement à quelques minutes du centre-ville, certains espaces publics sont parasités par du stationnement illicite.



Les niveaux d'occupation sont néanmoins très inégaux suivant les quartiers de la ville :

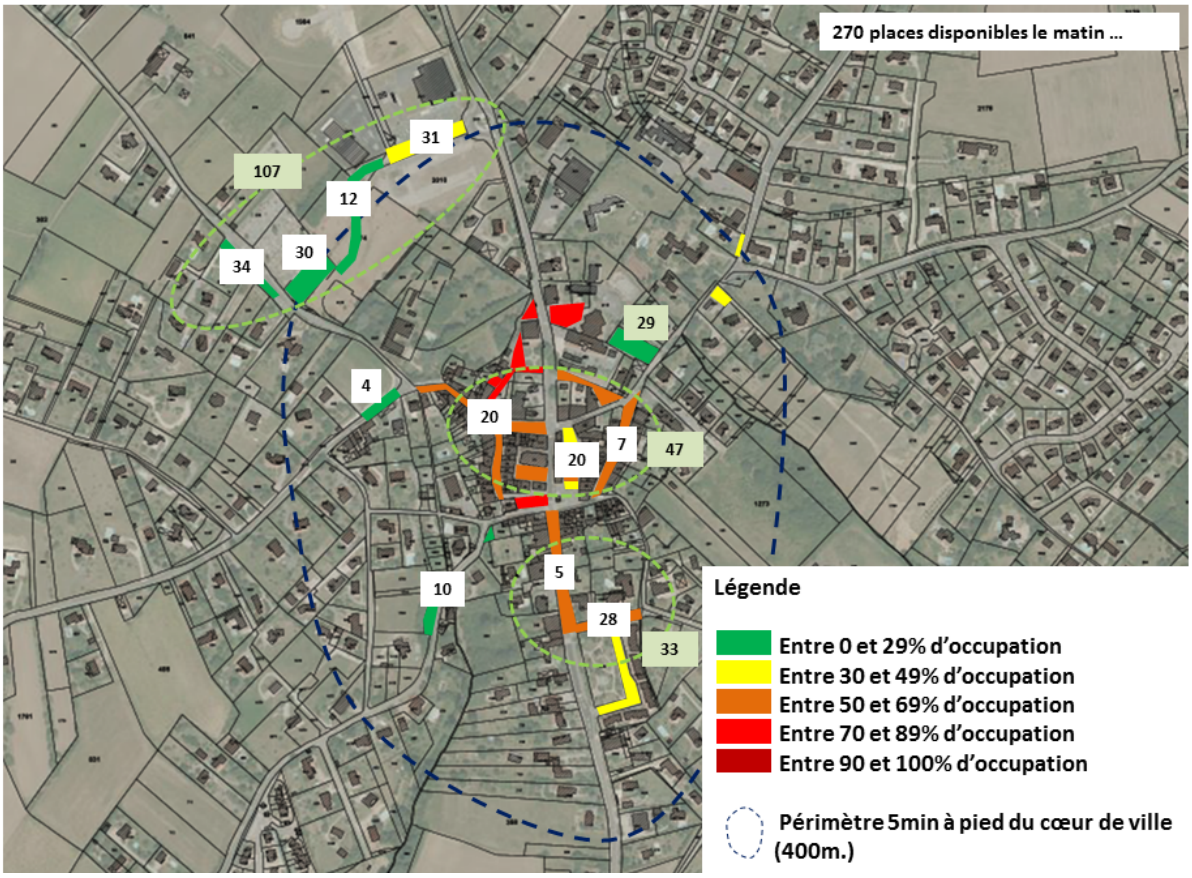
- les parkings du Moulin à vent et de la rue du Château sont peu occupés (plus de 60 places disponibles pendant la journée)

- le cœur de ville est plus occupé mais des disponibilités subsistent notamment dans la rue de l'esplanade de Verdun (18 à 20 places)

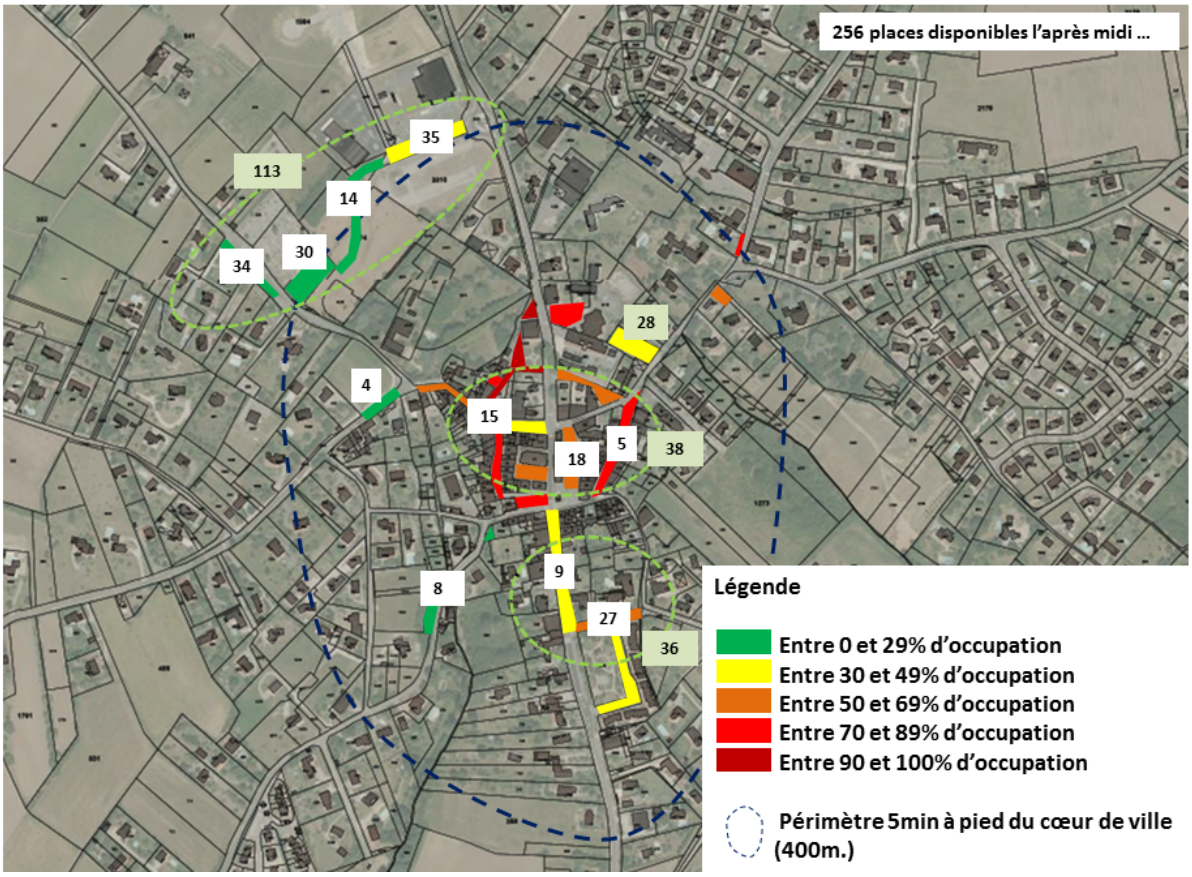
- les parkings au droit des écoles et de la Mairie sont les plus occupés pendant la journée[33].

[33] *HCSO 2015*

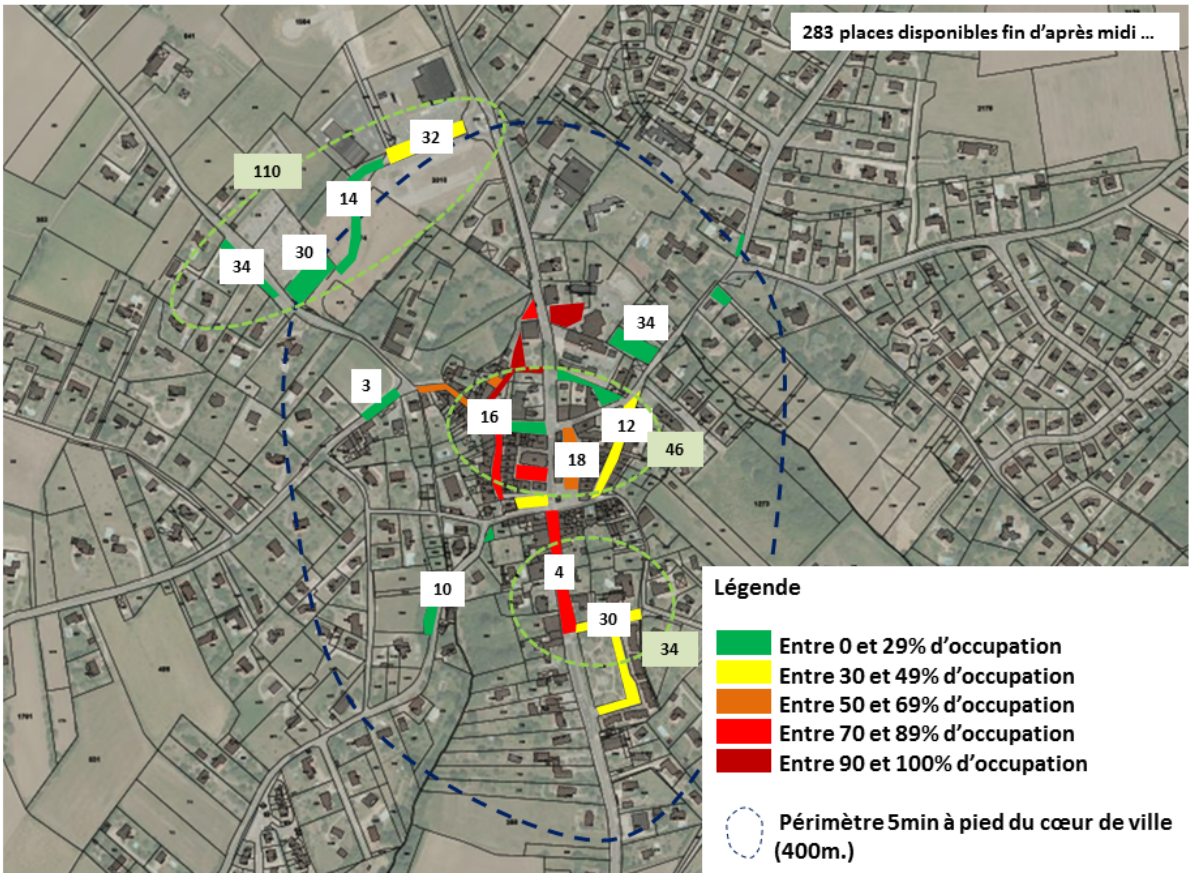
Les niveaux d'occupation du stationnement en matinée (10h30)
Source: HCSO 2015



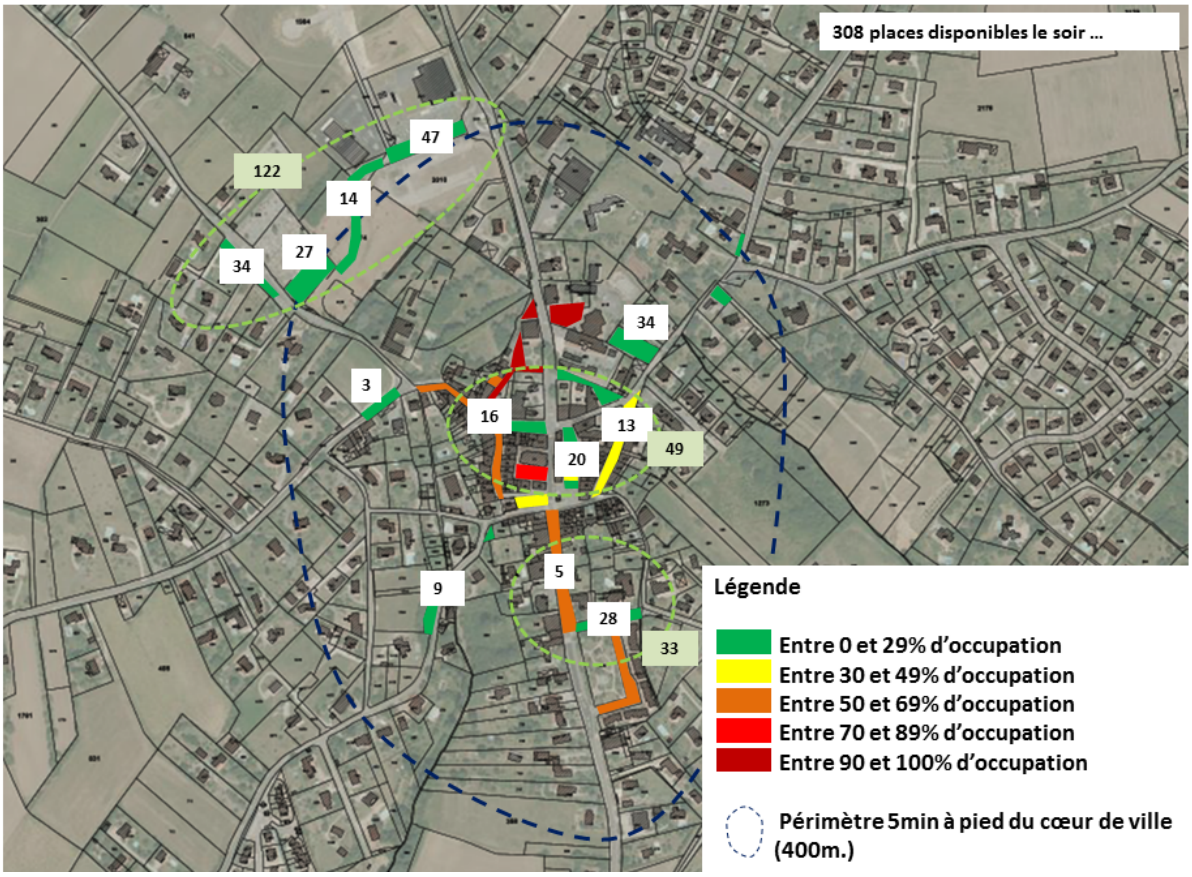
Les niveaux d'occupation du stationnement en milieu d'après-midi (15h30)
Source: HCSO 2015



Les niveaux d'occupation du stationnement en fin d'après-midi (18h00)
Source: HCSO 2015



Les niveaux d'occupation du stationnement en début de soirée (20h30)
Source: HCSO 2015



Une des problématiques résulte être celle des « voitures ventouse », celle qui saturent les parkings du cœur de ville pour du stationnement de longue durée, du aux arrêts de la ligne de transports en commun HOP et aussi au covoiturage. D'où la nécessité de mieux identifier des zones relais plus adaptées à ce type de stationnement pour libérer des places en centre-bourg.

Il en résulte donc un potentiel de stationnement longue durée à optimiser ainsi qu'un stationnement minute pour favoriser les commerces à valoriser, une mutualisation des espaces de stationnement entre équipements à développer et une offre de stationnement visiteurs dans les quartiers résidentiels les plus éloignés du centre-ville à proposer.

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 partagé par tous : le cœur 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.

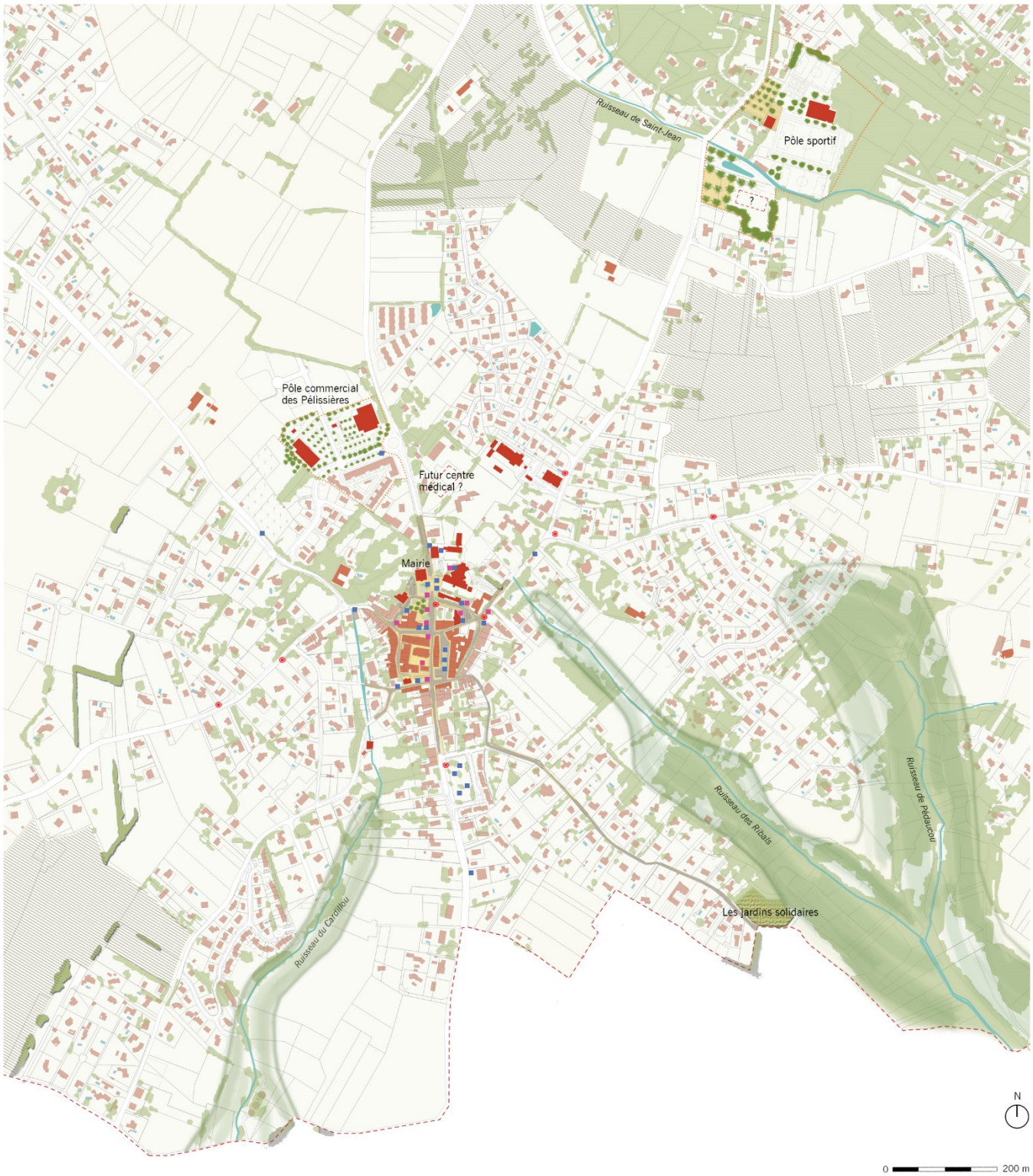
3.5.6 Un centre ancien qui a perdu son équilibre

Des espaces peu adaptés aux piétons **-** Le cœur historique de Bouloc se présente assez difficile à vivre pour le piéton, qui se trouve face à une circulation intense et soutenue. La majorité des trottoirs est en mauvais état, les traversées piétonnes ne sont pas toujours accessibles aux fauteuils roulants et poussettes ou et sont dangereuses pour les enfants.

La fermeture des petits commerces de proximité **-** La faible présence de commerces et d'activités en cœur de bourg réduit fortement les raisons de fréquentation de l'espace public et contribue à alimenter l'image d'un centre ancien peu attractif et peu fréquenté, mauvaise pour le maintien d'une identité communale forte. Des lieux comme l'esplanade de Verdun se vident pour devenir un simple potentiel de stationnement ou de détour en voiture : le potentiel d'espace de vie et de rencontre de plusieurs lieux de la commune reste ainsi inexploité.

Des lieux de rencontres peu valorisés - Dans le centre bourg de Bouloc, les lieux de rencontre, comme les parvis d'équipements ou d'un café, les trottoirs – surtout à proximité des commerces –, les petits lieux d'attente comme les abris bus ou les bancs, sont trop peu visibles, peu valorisés et n'invitent pas les usagers à s'y attarder. De ce fait, les lieux de rencontres, d'échanges et du vivre ensemble, propres à un contexte agréable à vivre pour le piéton, ne sont pas encouragés. Le chapelet d'espaces publics et de petits lieux de rencontre apparait discontinu, peu accessible et parfois mal sécurisé.

En autre, la présence d'une station à essence en plein centre bourg, en relation de concurrence visuelle avec l'église, fait perdre la juste hiérarchie à cet espace du centre bourg à fort potentiel social et économique.



1 / LES PÔLES DE VIE

- Le centre-bourg et son chapelet de places
- Le pôle d'équipements sportifs et éducatifs (complexe sportif, Centre d'Animation Jeunesse)
- Le coeur commercial (ZA des Pélissières)

2 / LES PETITS LIEUX D'ATTENTE ET DE RENCONTRE

- Les parvis
- Les bancs
- Les abris bus

3 / SE RETROUVER DANS LA NATURE

- Les fonds de vallons
- Les jardins solidaires
- Les espaces agricoles intérieurs



Les «petits lieux» du village : un espace public à égailler



Le parvis des réceptions avec ses vieux arbres



Faciliter et sécuriser la traversée des piétons et unifier le chapelet d'espaces publics (mairie, écoles, boulodrome)



Un espace de convivialité au coeur de Bouloc



Un jardin pas amenagé pour se réunir dehors



Des trottoirs trop étroits pour se croiser



Une station essence en vis à vis avec l'église



Des poubelles, certes accessibles, mais avec un impact visuel qui détériore le paysage



Une fête du village un peu à l'étroit



Un lieu de recueillement troublé par la vue sur la zone commerciale



Une façade aveugle pas accueillante



Une entrée de ville qui ne met pas valeur Bouloc

3.5.7 Des nouveaux pôles de vie qui ne s'accompagnent pas d'espaces publics de qualité

Un pôle de commerces sans qualité – la zone d'activités Pélissières, située au centre bourg autour de l'Intermarché, apparaît comme un secteur peu diversifié dans l'usage, peu dense et aménagé sans le souci de création d'un espace public convivial et agréable, ou d'insertion paysagère, vis-à-vis d'une très grande visibilité depuis la route et d'une vue sur le grand paysage non négligeable.

De plus, la zone est encore aperçue comme « distante » du centre bourg malgré l'effective proximité à ce dernier, par manque d'équipements sur l'axe Jean Jaurès faisant la liaison entre les deux pôles.

Une plaine des sports monofonctionnelle – le complexe sportif présente un potentiel pas entièrement exploité en termes de cadre de vie. Le secteur se prêterait à un développement pour accueillir de nouvelles fonctions et pour devenir un véritable lieu de vie pour toutes les générations.

3.2.3 Le paysage comme espace public : des espaces nature peu valorisés

A Bouloc, mis à part le jardin public qui se trouve à l'emplacement de l'ancien stade de football il n'y a pas de vrai parc public. Si la commune présente des potentiels en termes de paysage et d'espaces naturels, cet environnement reste à structurer et à mettre en avant. Il suffit de prendre le cas des fonds de vallons, souvent « cachés » et non accessibles. Un exemple d'espaces à valoriser comme des véritables espaces publics en pleine nature, à reconquérir comme espaces de promenade, de loisir et de jeux, espaces porteurs de lien social.

Les espaces agricoles « intérieurs » (entre territoires urbanisés) sont une autre ressource à préserver et mettre en valeur par des cheminements piétons sécurisés. Les jardins solidaires sont un exemple d'espace public en pleine nature dont la ville pourrait se munir.

Enjeux / besoins à prendre en compte

Plusieurs facteurs expliquent la faible qualité des espaces publics au sein de la commune.

Dans le centre bourg, les espaces publics sont peu accueillants et n'invitent pas à s'y attarder.

La fermeture de plusieurs commerces de proximité et l'utilisation de plus en plus fréquente de la voiture ne font qu'aggraver ce phénomène.

Si les espaces publics « anciens » sont assez difficiles à vivre, ce n'est pas mieux pour ceux qui accompagnent la création des nouveaux pôles de vie.

L'enjeu pour la commune, dans l'objectif d'améliorer le cadre de vie des habitants, consiste à valoriser les espaces publics, avec une attention particulière à leur intégration paysagère, leur accessibilité et leur sécurité.

Un autre point important est le potentiel en termes d'intégration paysagère, de paysage et d'espaces naturels au sein de la commune, pour la création de véritables espaces publics en pleine nature.

3.5.8 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. Chacune support de pratiques et d'usages différents, elles peuvent être répertoriées selon une série de profils. 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 qui tient compte, à la fois, de la liberté d'aménagement dont font état certains espaces habités et des principes de composition réguliers et bien ordonnés que l'on retrouve dans les opérations d'aménagement programmées. 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'ambiance et de qualités recherchés par les habitants qui y résident.

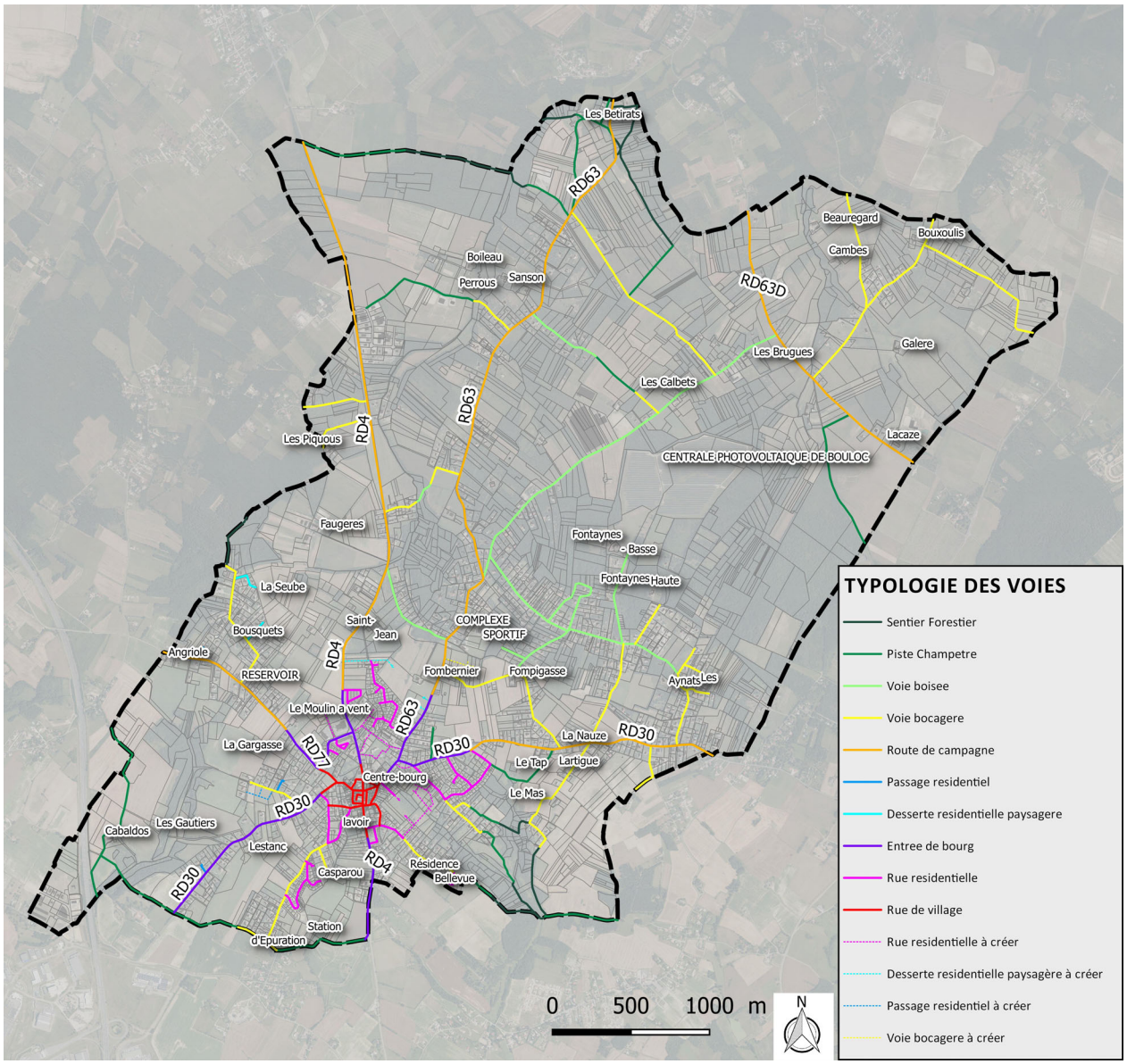
Pour établir ce découpage, un premier repérage de la diversité des types de voie de la commune a été appréhendé au travers de trois grandes familles de tissus bâtis :

- ***Le tissu compacte*** se définit par la densité des formes bâties, le morcellement du parcellaire, les bâtiments mitoyens implantés à l'alignement de la limite d'emprise de la voie. Cette structuration de l'espace privé confère à l'espace public des rues étroites et sinueuses, le plus souvent, composé de trottoirs exigus et de quelques places de stationnement le long des voies et/ou de poches de stationnement implantés à proximité ;
- ***Le tissu diffus*** caractérise la ville produite au fil de l'eau le long de voies préexistantes. Les parcelles sont, le plus souvent, très grandes et les formes bâties, à distance des unes et des autres, sont implantées en retrait de la voie. L'espace public est généreux, les voies et leurs abords sont peu aménagés. L'emprise de la ville diffuse à l'échelle de la commune est très importante, elle se retrouve à la fois le long de voies secondaires peu passantes et sur les axes de communication très empruntés comme les routes départementales ;
- ***La ville aménagée*** est la ville planifiée construite selon le modèle lotissement. Elle se caractérise par une homogénéité des formes bâties et du parcellaire. L'espace public est abondant, les voies sont larges, le plus souvent à double sens, et leurs abords sont composés de trottoirs, places de stationnement ou d'aménagements paysagers.

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.

Cependant, la finesse du repérage des types de voies se concrétise grâce à l'intégration de nouvelles variables, comme les conditions de desserte et de sécurité. En effet, les conditions d'accès aux constructions ne sont pas de même nature dans tous les tissus bâtis, certaines sont plus contraintes que d'autres, ce qui complexifient et impactent les possibilités d'insertion et d'implantations des futures constructions, comme le long des routes départementales et principalement le long de la RD4 où un recul de 35 mètres par rapport à la voie est imposé par le Conseil Départemental pour l'implantation de nouvelles constructions. Cette variable est complétée par la prise en compte de la situation des tissus bâtis à l'échelle de la commune, de l'époque de construction, de l'ambiance aux abords des voies.

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 Betirats
RD63
Beauregard
Bouxoulis
Cambes
Boileau
Perrous
Sanson
RD63D
Galere
Les Brugues
Les Calbets
RD63
RD4
Les Piquous
Lacaze
CENTRALE PHOTOVOLTAIQUE DE BOULOC
Faugeres
Fontaynes
Basse
Fontaynes
Haute
La Seube
Saint-
Jean
COMPLEXE
SPORTIF
Bousquets
Angriole
RD4
RESERVOIR
Fombernier
Fompigasse
Aynats
Les
Le Moulin a vent
RD63
La Gargasse
RD77
RD30
La Nauze
RD30
Le Tap
Lartigue
Centre-bourg
Le Mas
RD30
lavoir
Les Gautiers
Cabaldos
Lestanc
RD4
Résidence
Bellevue
RD30
Casparou
Station
d'Epuration
0
500
1000 m
N
TYPOLOGIE DES VOIES
Sentier Forestier
Piste Champetre
Voie boisee
Voie bocagere
Route de campagne
Passage residentiel
Desserte residentielle paysagere
Entree de bourg
Rue residentielle
Rue de village
Rue residentielle à créer
Desserte residentielle paysagère à créer
Passage residentiel à créer
Voie bocagere à créer

1_La rue de village



Extrait photos du type « rue de village » à Bouloc

La **« rue de village »** se retrouve exclusivement dans le cœur historique de Bouloc. Les rues sont plutôt étroites et sinueuses et parcourues aisément par les piétons lorsque les trottoirs sont d'une largeur suffisante. Des places de stationnement latérales viennent s'ajouter à cette composition lorsque le profil de la rue le permet. Les constructions implantées en limite de voie créent un front bâti continu qui confère une ambiance très urbaine au lieu.

2_La rue résidentielle



Extrait photos du type « rue résidentielle » à Bouloc

La **« rue résidentielle »** concerne essentiellement les tissus de lotissements. De composition urbaine très hiérarchisée, la voie créée est généreuse et offre aux usagers sécurité et lisibilité, avec des constructions le plus souvent implantées en retrait de la limite d'emprise des voies. Les circulations automobiles sont peu fréquentes, les flux se limitant, le plus souvent, aux circulations internes au lotissement.

3_ L'entrée de bourg



Extrait photos du type « entrée de bourg » à Bouloc

L'« **entrée de bourg »** se situe à l'interface entre le cœur historique, les quartiers résidentiels ou les espaces à dominante agricole et/ou naturelle. Les voies sont, le plus souvent, aménagées pour permettre le partage de l'espace public par les différents usagers qui le traversent. La fonction d'axe de transit d'entrée et de sortie de bourg est marquée par une circulation automobile importante. Le trafic journalier est donc intense et les vitesses de circulation augmentent au fur et à mesure que l'on s'éloigne du bourg. Cette éloignement au bourg multiplie les implantations de constructions en retrait.

4_Passage résidentiel



Extrait photos du type « passage résidentiel » à Bouloc

Le **« passage résidentiel »** est une voie en impasse qui assure une desserte exclusivement résidentielle. La voie est étroite et garantit des flux apaisés par ses faibles dimensions. Le revêtement « bord à bord » est l'expression d'un partage de l'espace pour tous les usagers qui l'empruntent. Les constructions implantées le plus souvent à distance du passage maintiennent tout de même un contact visuel avec celui-ci grâce à des murs de faibles hauteurs ou à des clôtures végétalisées.

5_Desserte résidentielle paysagère



Extrait photos du type « desserte résidentielle paysagère » à Bouloc

La **« desserte résidentielle paysagère »** assure le maintien du cadre naturel et paysager de la commune au sein d'espaces urbanisés. Ces voies carrossables bénéficient à leurs abords d'un aménagement paysager de qualité, prenant la forme de platebandes paysagères surmontées de plantes à feuillages caducs, de fleurs ou d'arbustes. Le niveau égal entre la chaussée, le trottoir et la platebande a été conçu pour favoriser le partage des pratiques et des usages.

6_Route de campagne



Extrait photos du type « route de campagne » à Bouloc

La **« route de campagne »** est une voie à fort transit. Qu'elles soient départementales ou communales, ces voies sont d'emprises variées et bordées, en majorité, d'espaces naturels et agricoles. Les accotements sont naturels (fossés ou bandes enherbées) et la signalétique est très légère. Les implantations de bâti viennent ponctuellement s'insérer dans le paysage à distance de la voie sans nuire au caractère prédominant des lieux.

7_Voie bocagère







Extrait photos du type « voie bocagère » à Bouloc

La **« voie bocagère »** est bordée d'espaces agricoles, naturels et habités. Pour ceux qui y habitent ou pour ceux qui l'empruntent, l'ambiance bucolique domine. Les abords enherbés voire paysagers offrent le plus souvent des vues sur le grand paysage. La chaussée est de gabarit différent en fonction des lieux qu'elle traverse. Parfois la circulation automobile domine et complique le partage de l'espace. Parfois, les pratiques douces (piétons, vélos) prennent le dessus, notamment dans les voies bocagères en impasse.

8_Voie boisée



Extrait photos du type « voie boisée » à Bouloc

La **« voie boisée »** concerne essentiellement le nord-est de la commune dans un environnement où la masse boisée domine encore largement. Les voies sont bordées d'espaces arborés composés en majorité d'arbres de haute tige conférant une qualité paysagère remarquable. Les voies boisées sont à la fois structurantes, assurant un transit soutenu, et de desserte secondaire plutôt résidentielles. Les constructions sont implantées en retrait de la voie.

9_Piste champêtre



Extrait photos du type « piste champêtre » à Bouloc

La **« piste champêtre »** est un chemin (voie étroite, non revêtue ou très peu aménagée) qui traverse des espaces agricoles et des espaces habités. Elle est, le plus souvent, directement bordée d'accotement enherbés. Cette voie est majoritairement empruntée par les résidents. Sa traversée offre des vues sur le grand paysage à dominante agricole. Les lieux sont arpentés par les agriculteurs ou par les promeneurs. Les constructions sont ponctuelles et implantées à distance de la piste.

10_Sentier forestier



Extrait photos du type « sentier forestier » à Bouloc

Le **« sentier forestier »** est un chemin (voie étroite et non revêtue) qui traverse des espaces naturels boisés et des espaces habités. La voie est étroite et le passage des véhicules très peu fréquent. Majoritairement emprunté par les marcheurs, ce type de voie dessert très peu d'habitations et le cadre naturel domine grâce à la présence prépondérante à ses abords directs, d'arbres de haute tige.

3.6 Les réseaux divers[34]

3.6.1 Assainissement collectif

L'assainissement collectif des eaux usées est géré par le Syndicat mixte de l'Eau et de l'Assainissement de Haute-Garonne qui dispose également de la compétence assainissement non collectif.

Le schéma directeur d'assainissement est en cours de révision, réactualisé en 2013, mais n'ayant pas fait l'objet d'une enquête publique. Il doit correspondre aux prévisions de développement de la commune.

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 soit par extension ou renforcement des réseaux existant ;
- la possibilité de réaliser ou de réhabiliter des filières d'assainissement non collectif sur les secteurs hors zonage collectif.

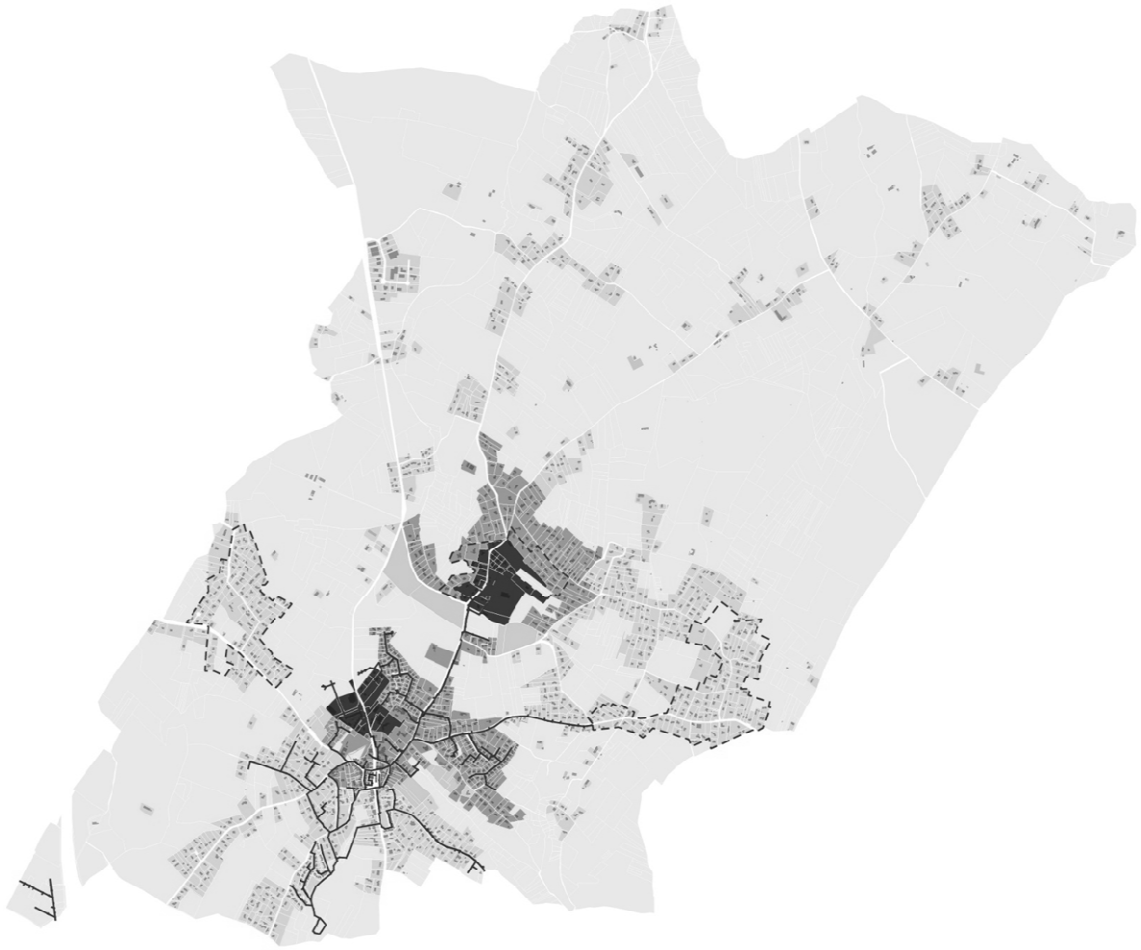
Concernant les scénarios d'extension des réseaux, la collectivité s'est prononcée pour le classement en non collectif de l'ensemble des secteurs étudiés, le tout dans un souci d'optimisation des équipements existants[35].

Pour les zones en assainissement non collectif, les études n'ont pas établi d'incompatibilité tant technique qu'environnementale à la mise en place d'installation « autonome » ou d'assainissement individuel.

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.

[34] Voir également Chapitre 4 Etat initial de l'environnement

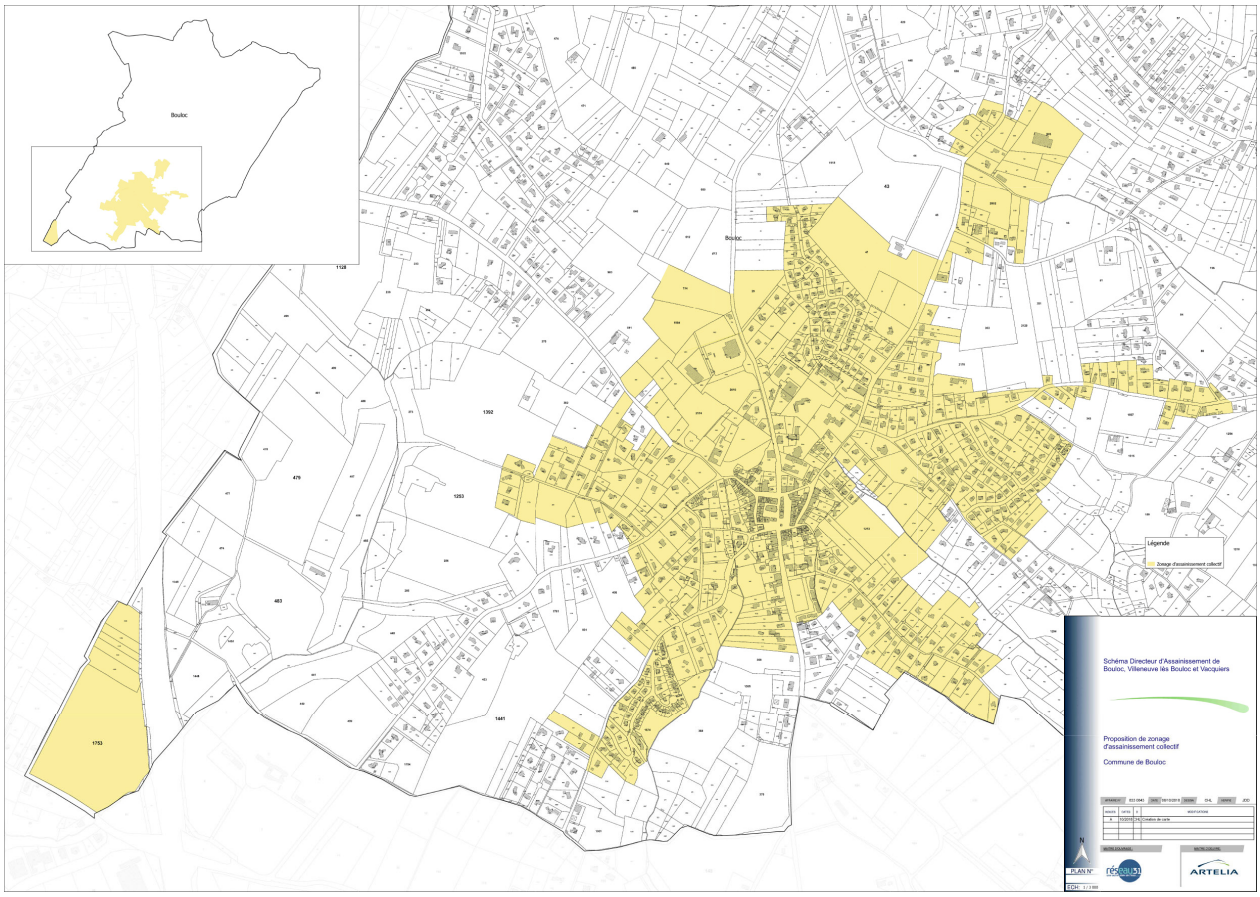
[35] Le contexte vallonné de la commune peut être défavorable à la généralisation de l'assainissement collectif pour les habitations situées en contrebas des voiries nécessitant des pompes de relevage.



Secteur EU actuel Secteur EU à l'étude

Le rejet se fait dans le ruisseau de Cardillou qui rejoint, hors commune, la masse d'eau du Girou FRFR153-1 dont l'objectif de bon état a été repoussé en 2027 (paramètres de déclassement : Matières organiques, lMétaux, Matières phosphorées, Pesticides). Les rejets de station d'épuration sont recensés comme pression significative sur la masse d'eau.

D'un point de vue règlementaire, le taux de charge de la station retenu sera de 1 540 EH, mesure en DBO5 réalisée en Avril 2017. La STEP dispose donc d'une marge hydraulique d'environ 40% par rapport à la capacité nominale de temps de pluie. Nous verrons dans l'analyse des incidences du PLU que les projets de raccordement sont sans impact sur la capacité de traitement de la station (et donc à priori sur le milieu récepteur).



Zonage d'assainissement collectif de projet (schéma directeur d'assainissement, Artelia)

3.6.2 Assainissement non collectif

Le SMEA 31 assure le Service Public d'Assainissement Non Collectif. 799 installations d'assainissement non collectif étaient recensées en 2013 sur Bouloc selon l'étude d'actualisation du schéma communal d'assainissement. L'ensemble de la moitié Nord de la commune est notamment équipé en assainissement individuel. Suite à une étude diagnostic diligentée par la commune et terminée en 2009, plus d'une centaine d'installations ont été mises en conformité.

Les sols généralement argileux (dans une proportion variable selon les secteurs) et les pentes peuvent être des paramètres pénalisants pour l'infiltration des effluents traités dans le sol. Plusieurs systèmes sont ainsi préconisés en fonction de la typologie des parcelles et des sols rencontrés :

- Les filtres à sable horizontal ou vertical, surélevés ou non surélevés, étanches ou non étanches, avec rejet des effluents traités dans le réseau hydrographique superficiel ;

- Le tertre d'infiltration avec rejet des effluents traités dans le sol superficiel

- Les tranchées filtrantes avec traitement des effluents par le sol.

En cas de construction nouvelle, une étude de sol à la parcelle est obligatoire pour définir le mode de traitement adapté.

3.6.3 Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la compétence de la CCF. Aucune gestion spécifique n'est engagée sur la commune qui ne dispose pas de schéma directeur des eaux pluviales.

Le SCoT prévoit (dans son PADD) d'améliorer les dispositions de gestion des eaux pluviales et leur contribution au remplissage des nappes phréatiques.

La disposition inscrite à la page 49 du SCoT indique que les PLU veilleront à favoriser l'infiltration au sol des eaux pluviales, si la nature du sol y est favorable, en fixant une proportion d'espaces à ne pas artificialiser et en favorisant l'utilisation de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales. Les pentes et les sols à tendance argileuse (peu infiltrants) sont des éléments locaux pénalisants en matière de ruissellement des eaux. Seules des études de sol à la parcelle vont ainsi permettre de dire si l'infiltration est possible.

3.6.4 La gestion de l'eau potable

L'alimentation en eau potable (AEP) est de la compétence du Syndicat Intercommunal Hers Girou (SIEHG anciennement dénommé SIE de Saint Jory) composé des communes de Bouloc, Castelnau d'Estrétefonds, Cépet, Gargas, Saint-Caprais, Saint-Rustice, Saint-Sauveur, Vacquiers et Villeneuve les Bouloc. Il représente environ 6 500 abonnés.

L'eau distribuée provient de l'usine de St Caprais, agrandie et mise en service en janvier 2006. Elle est passée d'une capacité de production de 750 m^3/h à 1 750 m^3/h, soit 35 000 m^3/jour. L'alimentation en eau brute se fait par le canal latéral à la Garonne avec une prise d'eau en gravière de secours. L'eau produite est refoulée vers les réservoirs des Hébrails (R14) à Castelnau, bâche (R13) à Castelnau et Saint Sauveur.

La commune de Bouloc ne recense donc pas de captage d'eau potable sur son territoire, ni de périmètre de protection d'un captage qui serait présent sur une commune voisine (AEP provient en majorité des eaux de surface).

3.6.5 La défense incendie

La défense incendie est défaillante sur des secteurs tels que le chemin de Peyrot ou le nord de Gasparou avec la présence de poteaux incendie aux débits insuffisants.

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 suivants :

« Considérant que la commune de Bouloc révise 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 et de faible superficie s'agissant des deux zones d'activité excentrées par rapport au bourg, ce qui limite la consommation d'espaces agricoles et naturels ;

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, la protection et la restauration des cours d'eaux et ripisylves, la protection d'un grand nombre de boisements et de haies au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme ;

Considérant que les secteurs destinés à être urbanisés sont situées 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.

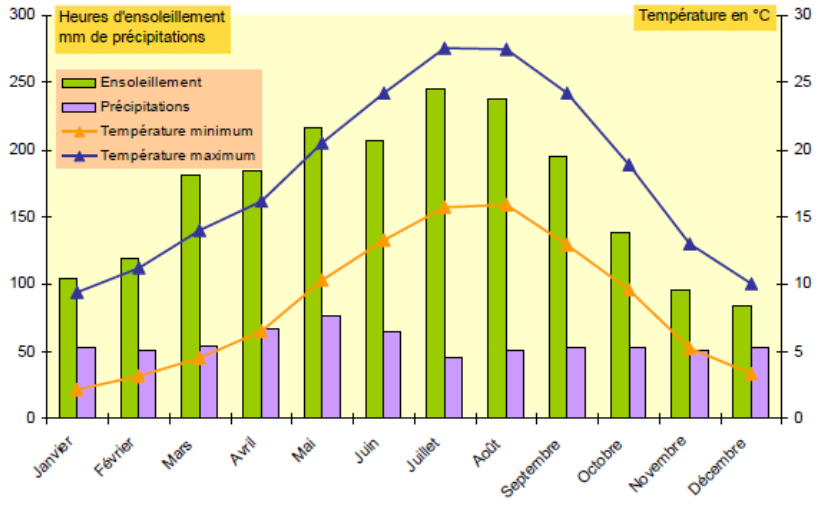
4.1 Le cadre physique

4.1.1 Climat

Les données climatiques sont tirées principalement du SCOT Nord Toulousain (reprenant pour sa part des données Météo France).

Le secteur d'étude est à la croisée des influences climatiques atlantiques, méditerranéennes et continentales. Le climat local connaît donc des contrastes saisonniers prononcés. Le printemps est pluvieux et frais. L'été est sec et chaud. L'automne est bien ensoleillé et l'hiver froid mais peu pluvieux.

Globalement, le climat est relativement sec avec une moyenne de 670 millimètres/an. Le bilan des précipitations – évaporations montre un déficit hydrique de 400 millimètres. En s'éloignant de Toulouse vers le Nord, l'influence devient plus océanique et les précipitations plus importantes.



Chiffres clés de climat à Toulouse-Blagnac en moyenne pour un an (météo France)	
Nombre d'heures d'ensoleillement	2009
Millimètres de précipitations	668
Température minimum moyenne (°C)	8,55
Température maximum moyenne (°C)	18,06
Nb de jours avec faible ensoleillement	121
Nb de jours avec fort ensoleillement	81
Nb de jours de précipitations (+ 1mm)	99
Nb de jours d'orage	26
Nb de jours de gel	33
Nb de jours de forte chaleur	24
Records depuis 1947	
Jour le plus chaud : le 04/08/2003	40,7°C
Jour le plus froid : le 15/02/1956	-19,2°C

Moyennes climatiques à la station météo de Toulouse Blagnac prise pour référence

Source : Météo France / SCOT Nord toulousain

Les vents ont une influence très importante sur le climat et sont de nature également contrastée :

- le vent d'Autan, venu de Méditerranée et dirigé sud-est / nord-ouest a la particularité de souffler par à-coups, avec des rafales régulièrement > à 60 km/h et de pouvoir durer plusieurs jours. Tiède et sec, il a un effet d'assèchement des sols.
- les vents dominants proviennent d'ouest et nord-ouest. Chargés d'humidité, ils permettent, à l'inverse, de lutter contre l'assèchement des terres.

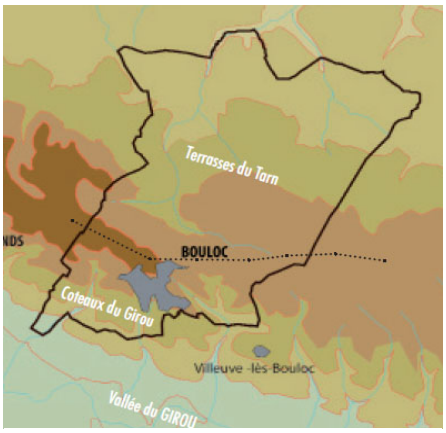
Ce climat a plusieurs conséquences sur le territoire. Tout d'abord, les précipitations et la sècheresse engendrent des aléas qui vont dicter l'occupation du territoire. Les précipitations hivernales et surtout printanières peuvent provoquer des inondations dans des fonds de vallées.

4.1.2 Topographie

Bouloc est situé sur un territoire de plateau. L'altitude du plateau varie de 150 m environ au Nord vers Villaudric, tourné vers la vallée du Tarn, à 220 m NGF environ sur les secteurs Ouest et Est du bourg.

En limite Sud, le relief forme une pente douce descendante vers la plaine de la Garonne (vallée de l'Hers et du Girou). Le territoire est donc marqué par l'absence de relief important.

Les cours d'eau constituent les éléments structurants à l'origine d'une alternance de terrasses, collines et basses plaines sur le territoire boulocain et les communes voisines.

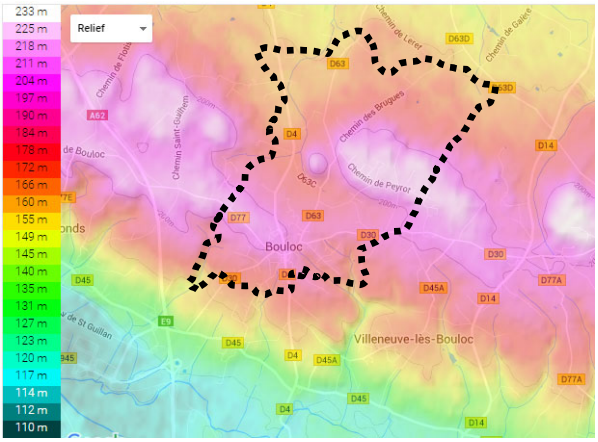


Source : CAUE

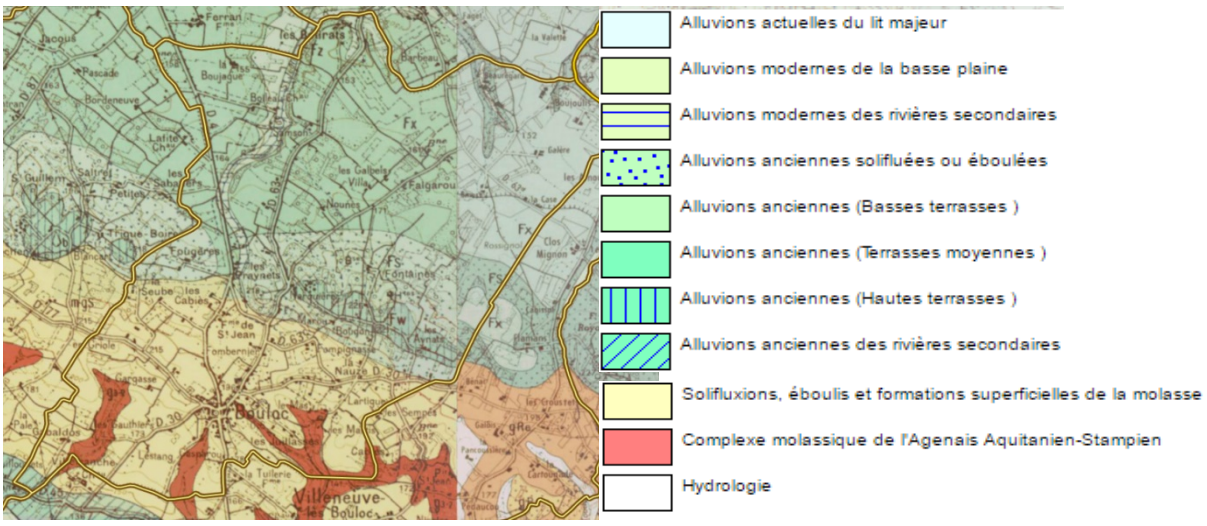
4.1.3 Pédologie et géologie

Le Nord du territoire communal repose sur les terrasses alluvionnaires anciennes du Tarn alors que le Sud, comprenant tout le village, est lui le siège d'apparitions de la molasse et de ses formations superficielles d'accompagnement.

La carte topographique ci-dessous illustre bien le contraste des sols en présence au Nord et au Sud de la commune. Sur le plan agronomique, les sols de terrasse sont plus pauvres que les sols argilo calcaires du sud de la commune. Ils sont également plus secs en l'absence de nappe superficielle notamment. Enfin, ils influent sur le risque de retrait-gonflement des argiles.



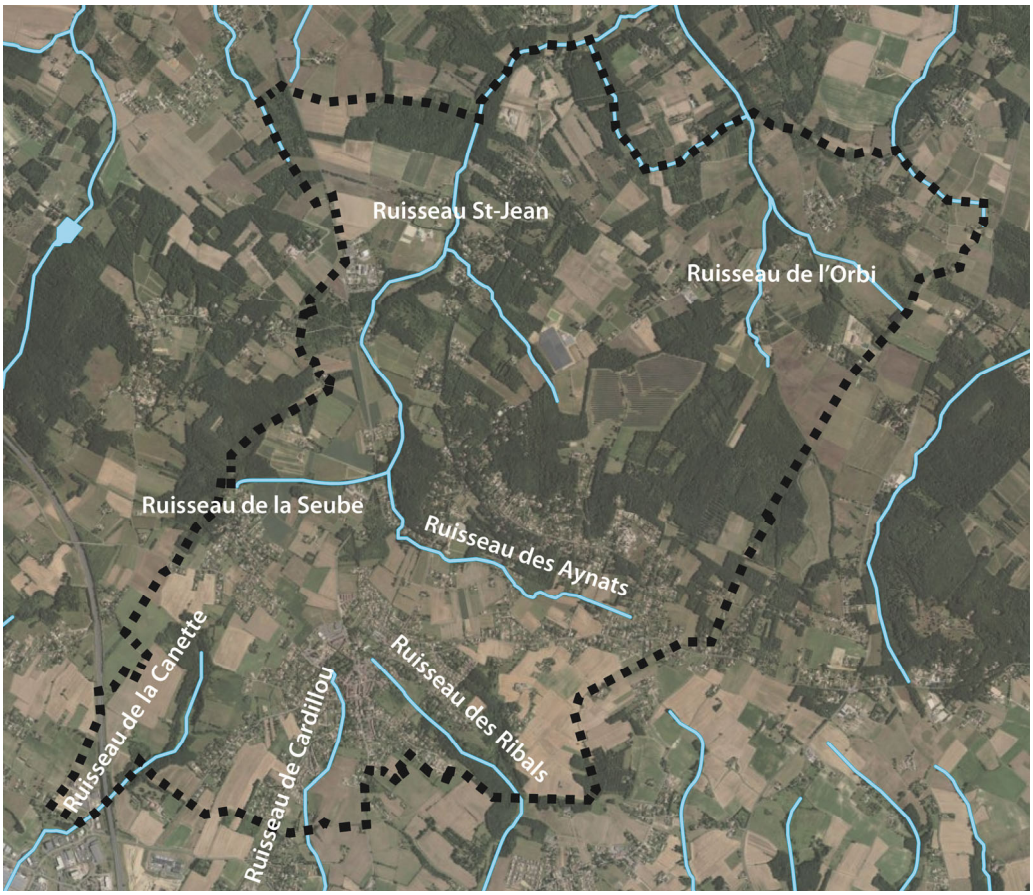
Carte topographique (Source : topographic-map.com)



Carte géologique de Bouloc (Source : BRGM/InfoTerre)

4.1.4 Réseau hydrographique

Bouloc est situé à la limite des deux bassins du Tarn au Nord et de la Garonne au Sud.



Réseau hydrographique local (Source : Géoportail)



Au Nord, il est recensé le ruisseau de Saint-Jean et ses affluents qui s'écoulent en direction du Nord vers le Tarn via le ruisseau de Villaudric. Ce dernier rejoint la masse d'eau du « ruisseau de Magnanac » FRFRR315B-9 qui prend sa source à l'extrême Nord Est de la commune sous la dénomination de ruisseau de l'Aigue.

Au Sud de la commune, les ruisseaux s'écoulent vers le Sud (ruisseau de la Canette, de Ribals…) et rejoignent la rive droite du Girou (masse d'eau FRFR153-1) avant sa confluence avec la Garonne. Le ruisseau de Cardillou est le milieu récepteur de la station d'épuration communale.

Les deux masses d'eau rivière concernées poursuivent toutes les deux un objectif de bon état écologique fixé en 2027, signe de leur état dégradé, le bon état chimique étant quant à lui à atteindre en 2015. Ces objectifs sont règlementaires et fixés par le SDAGE Adour Garonne 2016-2021.

Tableau : Etat des masses d'eau superficielles en présence						
Etat écologique*	**Etat chimique***	**Pressions fortes recensées comme significatives***	**Objectif global**	**Objectif écologique**	**Objectif chimique**	**Paramètre(s) à l'origine de l'exemption**
Masse d'eau FRFR153-1 Le Girou						
Moyen	Bon	Rejets de stations d'épurations domestiques. Rejets de stations d'épurations industrielles (macro polluants). Azote diffus d'origine agricole. Pesticides. Prélèvement irrigation	Bon état 2027	Bon état 2027	Bon état 2015	Matières organiques, Métaux, Matières phosphoréees, Pesticides
Masse d'eau FRFRR315B-9 ruisseau de Magnanac						
Moyen	Bon	Azote diffus d'origine agricole Pesticides	Bon état 2027	Bon état 2027	Bon état 2015	Nitrates pesticides

* *Etat des masses d'eau validé en 2013*

Source : SIE Agence de l'eau Adour Garonne

Les cours d'eau connaissent des étiages sévères et la plupart sont susceptibles de s'assécher en période estivale. A contrario, ils peuvent également être source d'inondation par débordement comme le ruisseau de Villaudric (source : Atlas des zones inondables du bassin du Tarn de 2000). Ils sont supports de trames paysagères (et écologiques) lorsque leur ripisylve a été préservée. Ils constituent donc un enjeu important de conservation.

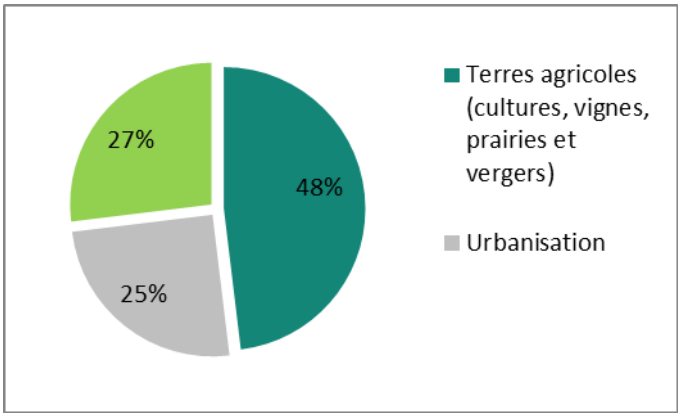
4.1.5 Principaux milieux caractéristiques de la commune

La commune de Bouloc, bien que fortement urbanisée et soumise à une forte pression foncière, présente des caractéristiques encore marquées de commune rurale. Le territoire est occupé pour moitié par des terres agricoles, pour un quart par des boisements de feuillus ou de friches, l'autre quart étant concerné par les espaces urbanisés ou artificialisés.

La commune est une des plus boisées du secteur Nord toulousain.

Les sols pauvres de terrasse et l'absence de ressource suffisante en eau pour irriguer expliquent (avec la présence de micro reliefs) la diversité des productions agricoles (céréales divers, vignes, vergers, prairies) et la présence de parcelles plutôt de petites tailles sur la majeure partie de la commune.

Ces caractéristiques de l'espace agricole ont permis le maintien de haies, boisements, surfaces enherbés favorables à la diversité paysagère et supports de la biodiversité ordinaire des espaces ruraux. Nous y reviendrons.



Répartition de l'occupation des sols sur Bouloc

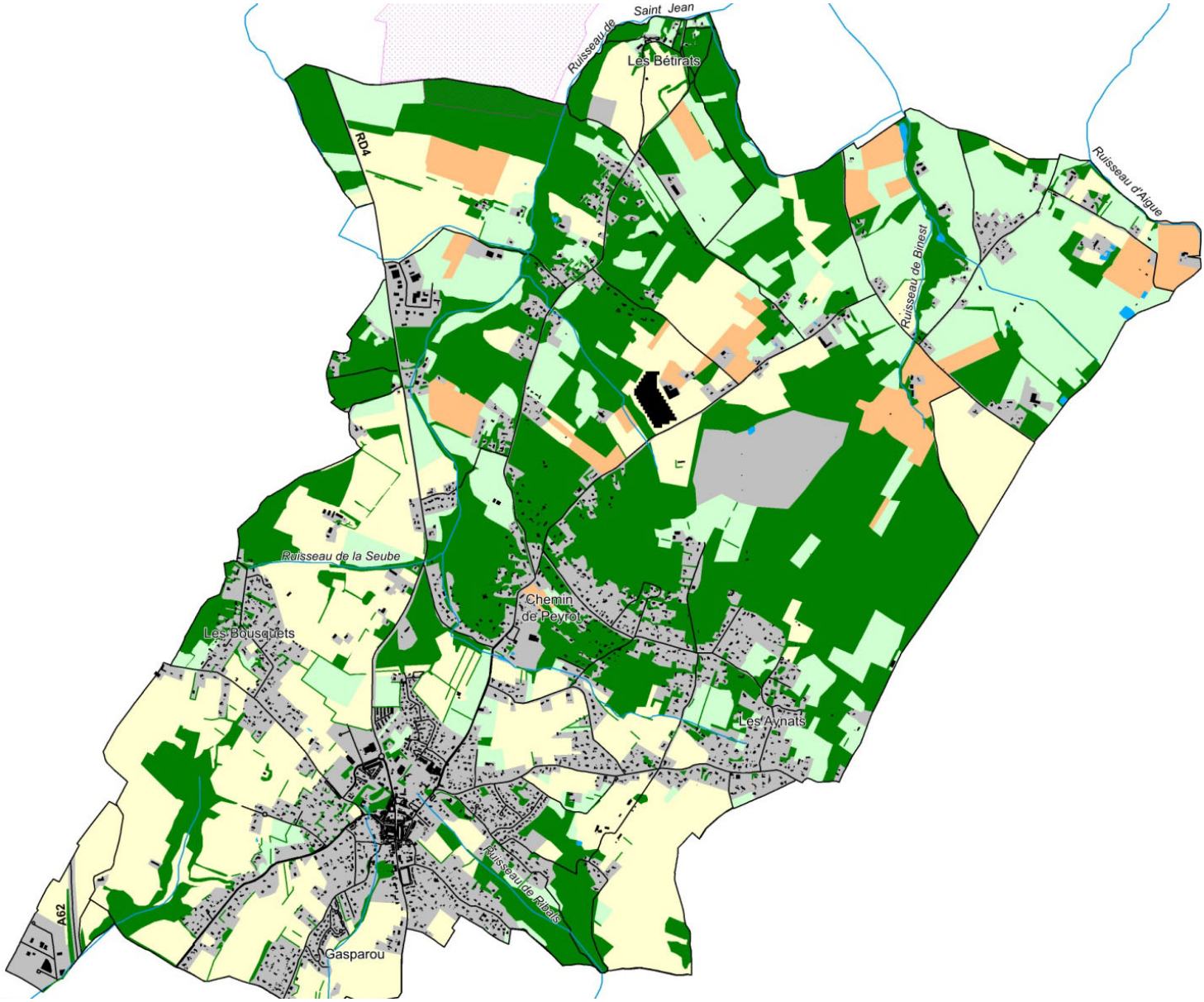
(Source : Conseil départemental Haute Garonne, 2015)

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.

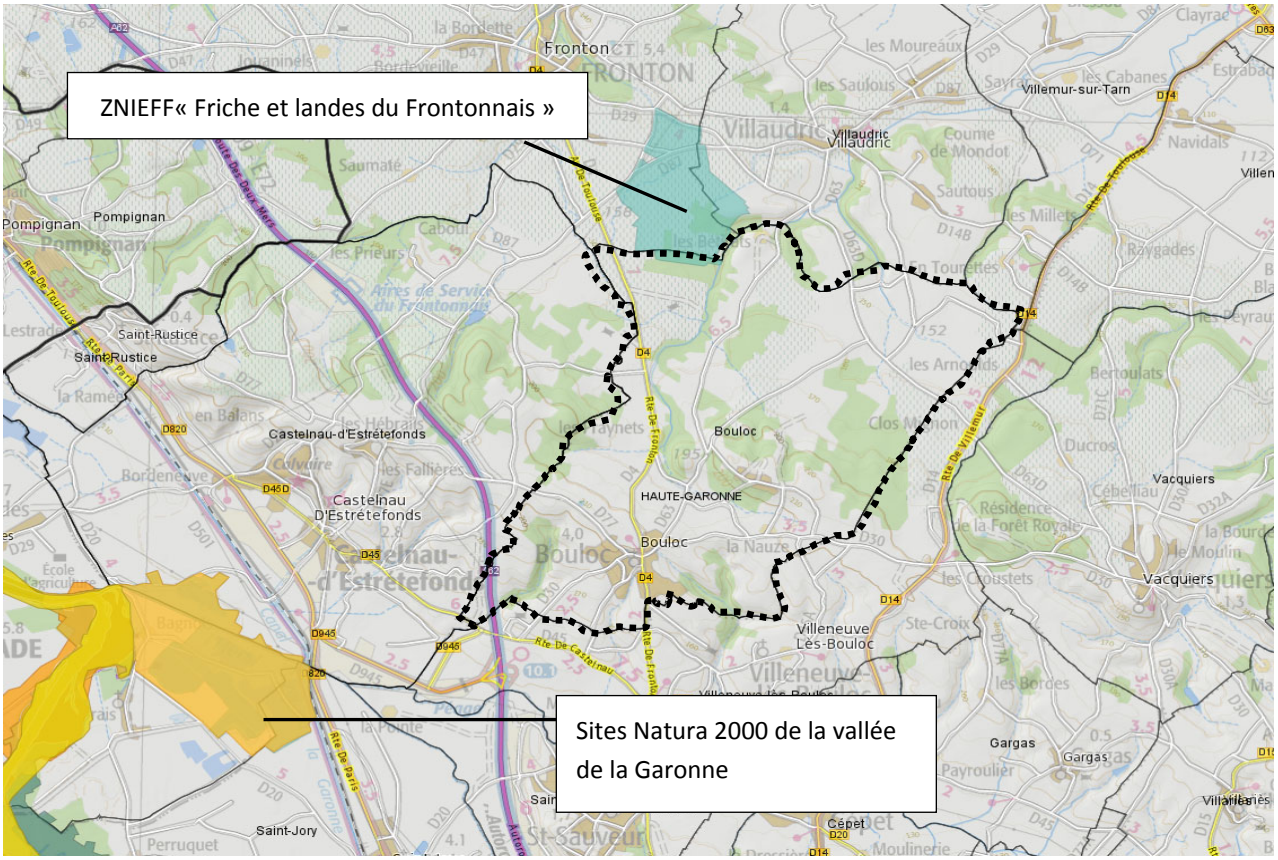
Nous noterons à ce stade que le projet communal doit porter une attention toute particulière à la préservation des espaces et éléments de paysage naturels et agricoles qui constituent des zones de régulation et d'adaptation des aléas climatiques et météorologiques.

Carte de l'occupation des sols de la commune



4.2 La biodiversité et les milieux naturels

4.2.1 Situation de la commune par rapport aux sites protégés ou inventoriés



Situation de la commune au sein du réseau local de sites naturels protégés ou inventoriés

(Source : DREAL Midi-Pyrénées / Mipygéo)

La commune recense une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF de type 1) à l'extrême Nord-Ouest de son territoire (à l'ouest du lieu-dit les Bétirats) intitulée « Friche et landes du Frontonnais ». Cette ZNIEFF de 2e génération s'étend sur 182 ha et englobe les dernières reliques des pelouses et landes typiques du Frontonnais. Cet ensemble de friches et landes acidiphiles typiques du Frontonnais est le milieu de prédilection du Busard cendré, nicheur sur la zone, en mosaïque avec des espaces cultivés. La présence d'une mosaïque paysagère composée de landes, de friches et de quelques vignes entourées de haies permet l'accueil d'un cortège déterminant d'oiseaux typiques des agrosystèmes (Huppe fasciée, Alouette lulu, Tourterelle des bois, Pipit rousseline).

Du point de vue de la flore, le Sérapias en cœur (Serapias cordigera), orchidée protégée en région Midi-Pyrénées, est présent sur ce site. Ces milieux naturels relictuels et les espèces patrimoniales qui y sont associées sont en situation très précaire au sein du vignoble du Frontonnais. Ils méritent en ce sens une attention toute particulière.

La commune ne recense pas de site Natura 2000. La basse vallée de la Garonne, côté Ouest de l'autoroute A 62, abritent les deux sites Natura 2000 les plus proches (1,6 km de la limite communale de Bouloc au plus proche). La Zone de Protection Spéciale FR7312014 « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » (4493 ha) se superpose à la Zone Spéciale de Conservation FR7301822 «Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste»[36].

Le lit mineur de la Garonne est également protégé par un Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope (depuis 1984) nécessaires à la reproduction, à l'alimentation, au repos et à la survie des poissons migrateurs de l'aval de la chaussée du Bazacle (Toulouse) jusqu'à la limite départementale du Tarn-et-Garonne.

4.2.2 Une mosaïque de milieux agricoles et naturels à fort enjeu

Les terres agricoles représentent près de la moitié du territoire communal et les boisements environ un quart. Au sein des espaces agricoles présents sur les deux tiers Nord de la commune, la présence d'une diversité significative des productions agricoles (céréales divers, vignes, vergers, prairies) et de parcelles plutôt de petites tailles est notable.

Ces caractéristiques de l'espace agricole ont permis le maintien d'un maillage d'éléments paysagers naturels tels que les haies, talus, boisements, surfaces enherbées qui offrent des supports à la biodiversité ordinaire des espaces ruraux. En termes de fonctionnalité écologique, ce maillage constitue un corridor écologique dénommé dans le Schéma régional de Cohérence Ecologique (SRCE) « milieux ouverts et semi ouverts de plaine » (cf. partie 2.2.6). Il permet également une connexion entre les grands massifs boisés constitutifs des principaux éléments structurants de la trame verte locale.

De nombreux groupes d'oiseaux y trouvent des milieux de nidification (oiseaux bocagers, passereaux des parcs et des jardins ou des systèmes agricoles, rapaces), ainsi que des ressources alimentaires (insectes, graines, micromammifères). Les nombreuses zones de lisières sont également propices aux reptiles et aux mammifères.



Milieux agro-écologiques en présence sur le secteur Nord de Bouloc

[36] Les zones spéciales de conservation (ZSC) désignées en application de la directive européenne Habitats de 1992 visent à assurer le maintien ou le rétablissement, dans un état de conservation favorable, des habitats naturels et des habitats d'espèces qui sont en danger de disparition, en régression ou qui constituent des milieux remarquables. Les zones de protection spéciale (ZPS) désignées en application de la directive européenne Oiseaux de 1979 ont pour objet la protection et la gestion des espèces d'oiseaux sauvages, en prenant en compte les exigences économiques et récréationnelles. Elle vise notamment à préserver, maintenir et restaurer les habitats des espèces devant faire l'objet de mesures de conservation.

Ces milieux agricoles laissant une place à la nature, dits « agrosystèmes », sont beaucoup plus présents sur les deux tiers Nord de la commune.

Les espaces agricoles dominants sur le secteur Sud du bourg et de la commune, cultivés en céréales sur des terrains plus fertiles, présentent un enjeu moindre sur le plan de la biodiversité. Les parcelles sont plus grandes et les éléments de diversité paysagère beaucoup plus rares offrant moins d'habitats pour la faune.



Milieux agricoles en présence sur le secteur Sud de Bouloc présentant un maillage d'éléments paysagers relictuels



L'enjeu de préservation des agrosystèmes ruraux est donc important. Il nécessite le maintien d'une agriculture communale qui puisse perdurer dans ses pratiques « douces » permettant la conservation des éléments naturels au sein de l'espace agricole. Notons à ce titre que le SCOT prévoit également l'identification et la protection des secteurs de nature dite ordinaire, composés globalement sur Bouloc par l'espace rural, plus qualitatif au Nord du bourg.

4.2.3 Des massifs boisés structurants et importants

La commune se caractérise par d'importantes surfaces boisées de feuillus. Au sein du territoire du SCOT Nord toulousain, Bouloc est concerné par un des principaux continuums boisés.

Les grands boisements de type chênaie en grande majorité sont localisés au sein des vallées formées par les cours d'eau, mais également au sein du plateau sur une large bande Est Ouest localisée au Nord du bourg. Ils jouent le rôle de réservoirs de biodiversité pour les espèces forestières (pics, Sitelle torchepot, Grimpereau des jardins, Ecureuil, chiroptères, coléoptères saproxyliques…). Ils ont également une fonctionnalité vis-à-vis du maintien des sols, de la régulation des ruissellements notamment sur les zones de pente, du captage de gaz à effets de serre en particulier. L'on note toutefois sur certains secteurs un mitage par l'urbanisation de type pavillonnaire (aux lieux dits Peyrot et les Aynats par exemple) dégradant à des degrés divers les fonctionnalités environnementales du milieu forestier.

L'enjeu de préservation des milieux boisés revêt donc une importance supra communale et le SCOT mentionne même sur le secteur un objectif de développement des boisements.

4.2.4 Des milieux aquatiques sensibles

Le chevelu de ruisseaux présent sur la commune intègre le maillage de la trame bleue du territoire. Composé de petits ruisseaux, parfois temporaires, ce chevelu ne présente pas de forts enjeux piscicoles étant donné les conditions hydrologiques sévères rencontrées. Seuls les principaux cours d'eau (ruisseau de St Jean et ruisseaux de la Canette et de Ribals probablement sur leur partie aval proches de la confluence avec le Girou) peuvent présenter des potentialités piscicoles.

A priori, selon les données disponibles, les ruisseaux n'abritent pas l'écrevisse à pieds blancs, espèce autochtone protégée à forte valeur patrimoniale. Les enjeux potentiels liés à la faune des cours d'eau sont plus liés à la macrofaune benthique (trichoptères, gammares, mollusques…).

Bien que nous n'ayons pas mené d'inventaires particuliers, les zones humides apparaissent peu représentées sur la commune à la vue des milieux observés. Quelques petits patchs aux abords des cours d'eau sont probablement présents, mais il n'est pas noté de grand complexe de zone humide sur la commune. Par exemple, l'inventaire départemental des zones humides mené en 2011 par le Conseil Départemental de la Haute-Garonne a révélé la présence d'une zone humide dite du « bosquet du ruisseau de l'Orbi », située au nord de la commune de Bouloc en aval de 2 retenues successives et caractérisée par une grande mare allongée avec végétation hygrophile. Elle est localisée sur les figures suivantes.



Zone humide de l'Orbi (Département Haute Garonne / Artelia (Schéma directeur d'assainissement)

La protection des bords de cours d'eau permettra la protection d'éventuelles zones humides.

L'enjeu des cours d'eau est qualitatif pour respecter sur la commune ou en aval les objectifs de bon état des masses d'eau et améliorer l'état écologique et chimique des milieux aquatiques.

Les faibles capacités de dilution des cours d'eau concernés dont les débits sont très faibles en période sèche notamment les rend vulnérables aux flux de pollution.

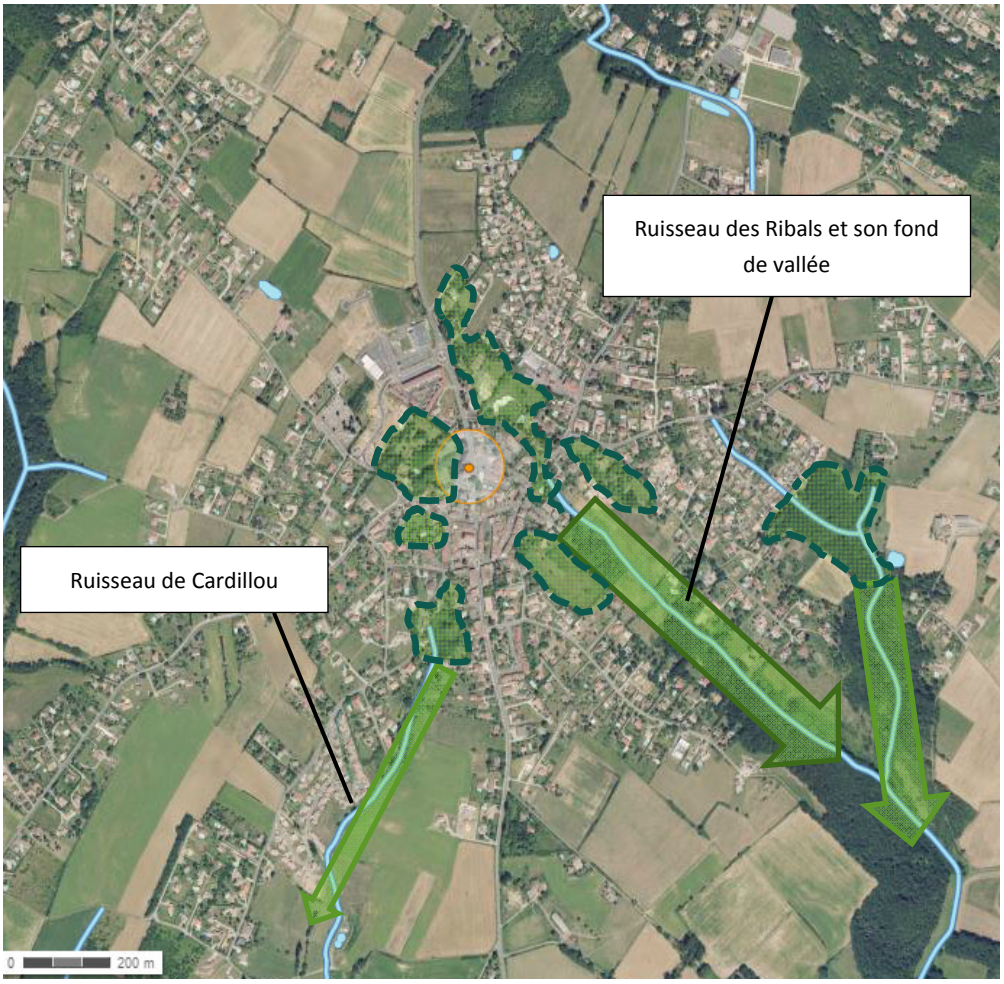
4.2.5 La nature en ville, une opportunité d'amélioration du cadre de vie

Les espaces verts des milieux urbains présentent une opportunité de maintien et de reconstitution de nature ordinaire au cœur de l'espace urbain. Cet objectif est d'ailleurs porté par le SCOT. Sur Bouloc, ce sont essentiellement les cours d'eau et leurs vallées (ruisseau des Ribals en particulier qui offre un fond de vallée naturel assez large) qui constituent des supports de traversée des espaces urbains par les milieux naturels. Le ruisseau de Cardillou au Sud-Ouest du bourg est dépourvu de ripisylve sur une partie de son linéaire et ses abords beaucoup plus contraints par l'urbanisation. 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 (enjeu certain mais relativement faible), paysagère ou climatique au sein de l'espace urbain. Tous ne sont pas assimilables à des secteurs « naturels » en termes d'espèces plantées (exogènes) ou de gestion réalisée, mais ils constituent des espaces de respiration dont la valeur écologique peut être potentiellement améliorée en support d'action de valorisation des espaces publics.

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…

Le schéma ci-dessous dresse un état de l'existant de ces principaux espaces verts sur la zone du bourg, il ne tient pas compte du zonage du PLU actuel. Les alignements d'arbres ne sont pas schématisés.

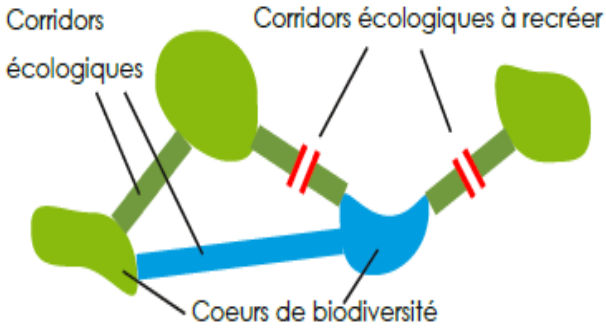


L'enjeu pour le PLU est de conserver et valoriser les principaux espaces de respiration urbains et les pénétrantes de nature en ville (vallée du ruisseau des Ribals et du ruisseau de Cardillou), alors même qu'un des enjeux forts du document d'urbanisme et d'éviter l'étalement urbain et de recentrer l'urbanisation sur le bourg par la densification de l'urbanisation existante.

4.2.6 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 à reporter dans le PADD et le zonage du PLU en particulier. Pour définir cette trame verte et bleue locale (TVB), nous avons croisé les données du Schéma Régional de Cohérence Ecologique et les données du SCOT Nord Toulousain avec la cartographie aérienne de Bouloc et les données de terrain relevées à Bouloc en termes de grands types de milieux en présence.

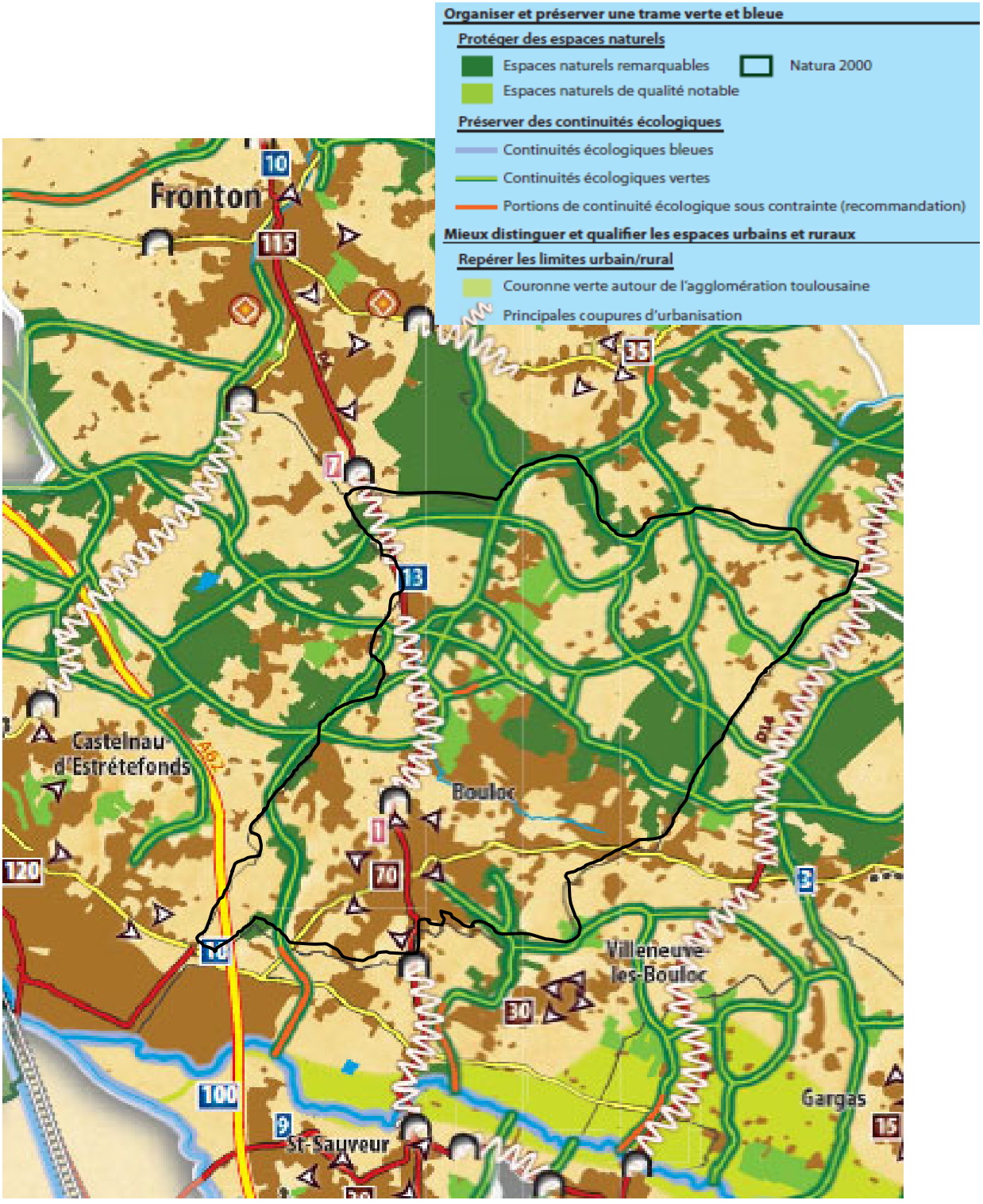


Source : SCOT du Nord Toulousain

Le SCOT identifie les grands continums écologiques (cf. ci-contre) de façon très schématique à travers deux types d'espaces naturels à protéger :

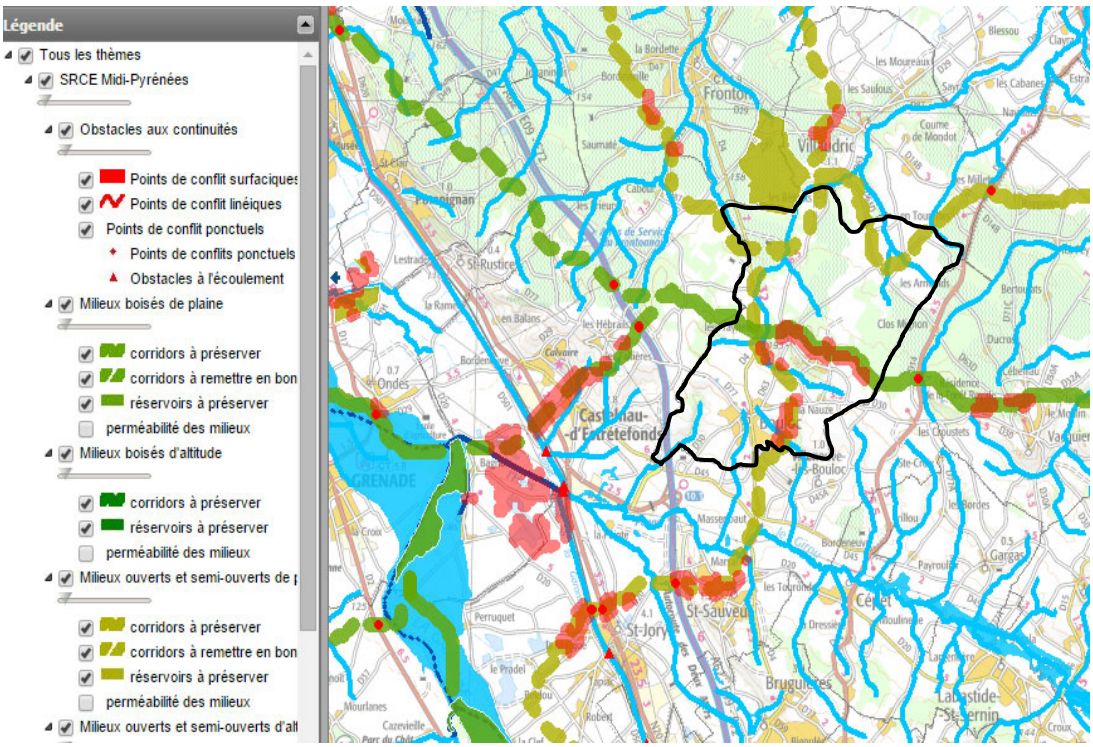
- Les espaces naturels remarquables : espaces sur lesquels portent des protections réglementaires, des inventaires ZNIEFF et principaux sites forestiers et milieux aquatiques. Ces espaces sont strictement protégés de toute urbanisation.
- Les espaces naturels « de qualité notable » bénéficient des mêmes protections, sauf dérogation pour l'extension du cœur urbain ou la réalisation d'équipements publics. Celle-ci doit être conditionnée à l'analyse des incidences environnementales des projets.

A cela s'ajoutent les « espaces de nature ordinaire » qui peuvent être constitués de haies, de plantations d'alignements, de petits boisements, de parcs, de surfaces en eau, de fossésmères, de talus, de marais ou encore d'arbres remarquables. Le SCOT renforce la prise en compte de la nature au sein des villes, en prescrivant la réalisation de « plans verts », a minima au sein des principaux pôles urbains, ainsi que la réservation de 10% d'espaces verts lors des opérations d'aménagement.



Carte de la TVB

Le SRCE, plus technique, mais défini à une échelle régionale, identifie deux sous trames constitutives de la trame verte sur la commune.



Nous reprendrons ces deux sous trames pour définir la trame communale, les milieux concernés ayant été observés sur la commune.

- **Les milieux boisés de plaine** se présentent sous forme diffuse et/ou suivant les reliefs des vallées.

Une grande trame Est/Ouest traverse la commune en son centre et reprend les principaux massifs boisés existants au Nord des lieux dits Peyrot et des Aynats.
L'importance du massif forestier sur Bouloc explique que le secteur soit identifié en corridor à préserver par le SRCE (comme sa continuité vers l'Est sur Vacquiers et Montjoire), car fonctionnel. Le corridor est cartographié comme devant être remis en état en direction de l'Ouest (Castelnau-d'Estréfonds).

Nous cartographierons les boisements concernés en réservoirs de biodiversité communaux. Il s'agit des grands ensembles boisés du cœur de la commune intégrés à la TVB du SCOT et du SRCE. Les extensions urbaines pavillonnaires notées au Nord du secteur des Aynats et de Peyrot notamment ont commencé à fragmenter le corridor boisé et l'enjeu est de les stopper.

Les massifs boisés secondaires des vallées du ruisseau de Canette et du ruisseau des Ribals (Sud de la commune), déconnectés de la trame forestière principale, jouent plutôt un rôle de réservoir secondaire à l'échelle communale.

Les massifs boisés d'implantation plus diffuse présents entre la limite Nord de la commune et le réservoir de biodiversité forestier central font partie également de la trame forestière intercommunale (rôle de corridor Est / Ouest). Ils peuvent également constituer des réservoirs d'échelle communale.

Ces boisements permettent à la fois l'accomplissement du cycle de vie de nombreux groupes d'espèces et des supports de dispersion.

Ces réservoirs peuvent être qualifiés de principaux ou de secondaires en fonction de leur taille et de leur connectivité et donc de leur fonctionnalité supposée pour la faune. Leur typologie et leur maturité étant assez semblables globalement.

- **Les milieux ouverts et semi-ouverts de plaine** liés à la diversité paysagère des milieux ruraux (les cultures ne sont pas considérées) en lien avec l'activité d'élevage et de polyculture-élevage. Les réservoirs de biodiversité associés à cette sous-trame sont assez rares et dispersés. La ZNIEFF « Friche et landes du Frontonnais » constitue un réservoir de biodiversité d'échelle intercommunale au titre de cette sous trame. En dehors de la ZNIEFF, cette sous-trame joue le rôle de corridor sur le secteur d'étude.

Deux corridors intercommunaux sont identifiés au SRCE et sont tous deux schématisés comme devant être remis en état sur la majorité de leur linéaire communal, le fractionnement par l'urbanisation du bourg et de ses abords notamment devenant significatif :

✓ Le premier, orienté globalement Est/Ouest en limite Nord de la commune, en lien avec la ZNIEFF devenant réservoir linéaire à l'Est de la commune. C'est sur ce secteur que l'on retrouve le plus d'éléments de maillages agro écologique entre les massifs boisés (haies, bosquets, prairies, friches et petites parcelles de vignes et de vergers notamment).
Ce corridor revêt encore une fonctionnalité communale et intercommunale intéressante par la présence notamment de prairies et sa proximité avec la ZNIEFF.

✓ Le second, orienté Nord/Sud et traversant la commune en contournant le bourg, noté à restaurer car très fragmenté. Ce corridor n'a pas été repris dans le SCOT, contrairement à l'ensemble des autres trames schématisées au SRCE et décrites précédemment. Pourtant, ce corridor reste présent, malgré des fonctionnalités plus limitées liées à un mitage par l'urbanisation et la présence de grandes cultures. Sa fonctionnalité résiduelle permet une liaison supposée entre la ZNIEFF « Friche et landes du Frontonnais » au Nord de la commune et les sites Natura 2000 de la vallée de la Garonne plus au Sud.

Pour ces deux sous-trames, des obstacles liés à l'urbanisation sont donc notés sur le territoire communal.

Le secteur d'étude est concerné par l'enjeu n °5 du SRCE qui concerne l'amélioration des déplacements des espèces de la plaine du bassin de vie toulousain et ses alentours. La plaine céréalière apparaît comme la zone la moins préservée du point de vue écologique (sur Bouloc, il s'agit globalement du tiers Sud). Dans ce contexte de plaine, la place de la nature en ville doit être examinée de façon tout à fait particulière ; ainsi, les espaces verts urbains, les jardins partagés, les alignements d'arbres…, doivent être considérés au niveau local comme des supports possibles de la biodiversité dite « ordinaire ».

En ce qui concerne la trame bleue, nous pouvons identifier sur la commune :

- **Une trame bleue constituée de l'ensemble des linéaires des ruisseaux** de la commune et de leurs ripisylves lorsqu'elles sont présentes. En l'absence de formations humides surfaciques de fonds de vallées caractéristiques, la trame bleue du territoire est donc linéaire. Elle ne présente à priori pas d'enjeu pour les poissons migrateurs, les conditions hydrologiques de ces têtes de bassins versants ne pouvant correspondre aux milieux aquatiques fréquentés par les migrateurs.

Des perspectives de restauration de ripisylve pour améliorer la fonctionnalité de la trame bleue et ses capacités épuratoires et de régulation des eaux nous paraissent pouvoir être mises en œuvre le long du ruisseau de Cardillou notamment sur le secteur Sud cultivé. En fonction des opportunités, des plantations de ripisylve avec espèces adaptées le long des fossés également notamment lorsqu'ils sont perpendiculaires au sens de ruissellement des pentes. La commune peut se rapprocher pour une aide technique de l'association départementale arbres et paysages.

Enfin, notons que le SCOT fixe une bande minimale de 10 m de part et d'autre des cours d'eau où toute urbanisation est interdite.

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 intercommunal (SCoT) et régional (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.

4.3 Les ressources naturelles et leur gestion

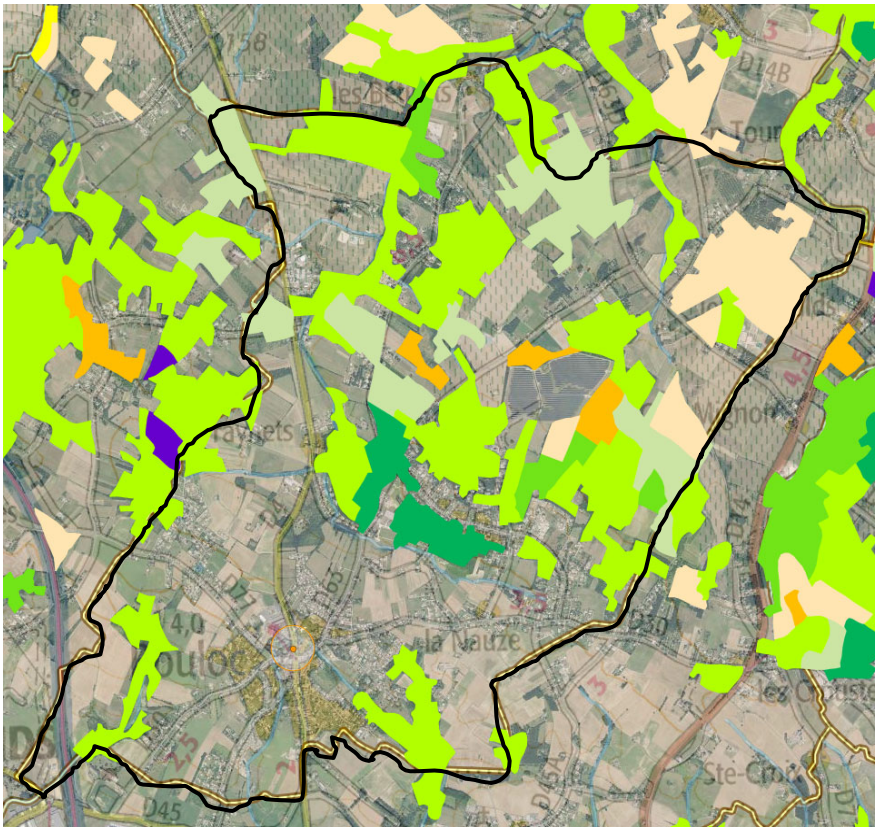
4.3.1 Les ressources forestières

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.

La taille des massifs est variable, mais certains ensembles semblent > 25 ha, seuil à partir duquel les forêts sont soumises à plan de gestion simple. Au-delà de 10 ha, le plan simple de gestion peut être volontaire.

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 carte exposée, à interpréter avec prudence car relativement ancienne (2004), illustre les principaux types de formations forestières de la commune.



Carte forestière de Bouloc, source : Geoportail

A l'exception de ces informations, nous n'avons pas relevé de données spécifiques quant à la ressource forestière.

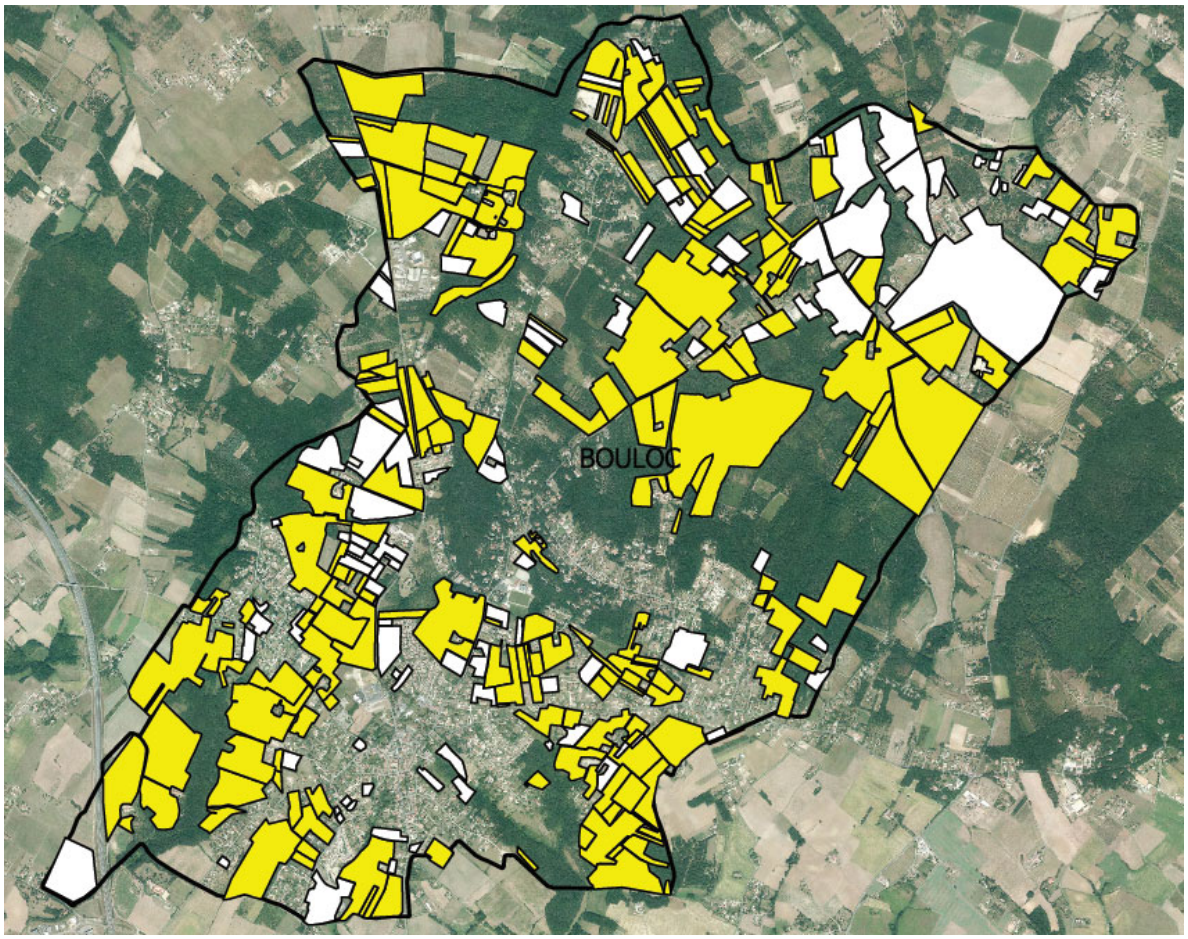
La protection des bois et forêts par le PLU au titre de ses enjeux écologiques (corridor écologique, régulation des gaz à effet de serre et adaptation au dérèglement climatique, régulation des ruissellements et maintien des sols) permettra, en parallèle, la protection des ressources forestières.

4.3.2 La ressource agricole au contact de la nature et de l'urbanisation[37]

Données générales

L'histoire de Bouloc, commune périurbaine, située dans l'aire urbaine de Toulouse, reste intiment liée à son passé agricole et ses agriculteurs. En 2015, 197 îlots d'exploitation sont recensés sur la commune de Bouloc représentant une superficie agricole de 578 ha environ[38.] En termes d'occupation de l'espace, ces chiffres affirment le caractère encore rural de la commune, l'agriculture constituant une activité économique à part entière.

La SAU moyenne des exploitations ayant leur siège social sur Bouloc est de 35 hectares. 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.



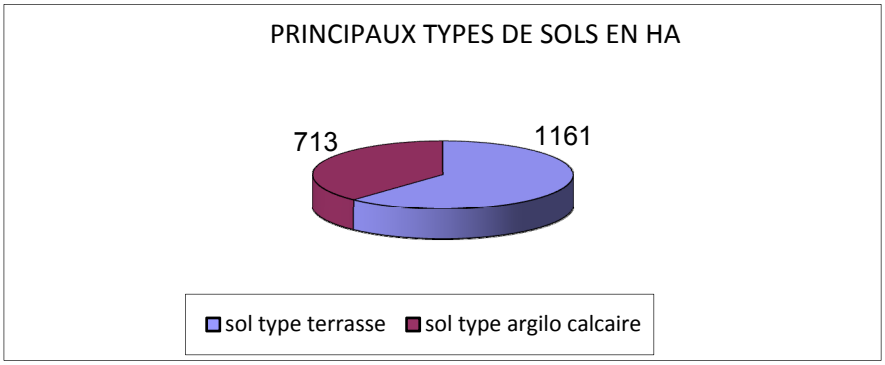
Carte des espaces agricoles recensés sur la commune de Bouloc
(parcelles PAC en jaune et non classées en blanc)

[37] *Les éléments du diagnostic agricole sont issus de l'étude*

[38] *Surface agricole identifiée à partir du Registre Parcellaire Graphique (RPG 2014)*

Types de sol

La commune de Bouloc se caractérise par la présence de deux types de sols distincts sur son territoire : des sols de type terrasses en rive gauche de la vallée du Tarn, sur les 2/3 nord de la commune, présentant de faibles potentialités agronomiques et des sols de type argilo-calcaire sur le versant sud de la vallée de la Garonne et du Girou dans le 1/3 sud de la commune, offrant une haute valeur agronomique, mais en contact étroit avec l'urbanisation du centre-bourg.



Ces sols et l'absence de ressource en eau souterraine exploitable suffisante pour irriguer suffisamment les terres expliquent, avec la présence de relief, la diversité des productions agricoles inventoriées sur la commune (céréales divers, vignes, vergers, prairie, poly-élevage39).

D'autre part, la présence de parcelles plutôt petites sur la majeure partie de la commune a façonné les éléments paysagers constitutifs du maillage agro-écologique (haies champêtres, bosquets, talus enherbés…), essentiellement sur la partie nord de la commune. L'agriculture participe donc au maintien des continuités écologiques de la trame verte.

Caractéristiques de la production agricole communale

Les cultures de Céréales, Oléagineux et Protéagineux occupent la majorité des terres exploitées par les agriculteurs de la commune. On retrouve le système des grandes cultures céréalières en sec :

- le tournesol, le blé tendre et l'orge représentent les principales cultures sur Bouloc. Le colza et le sorgho sont des cultures complémentaires.

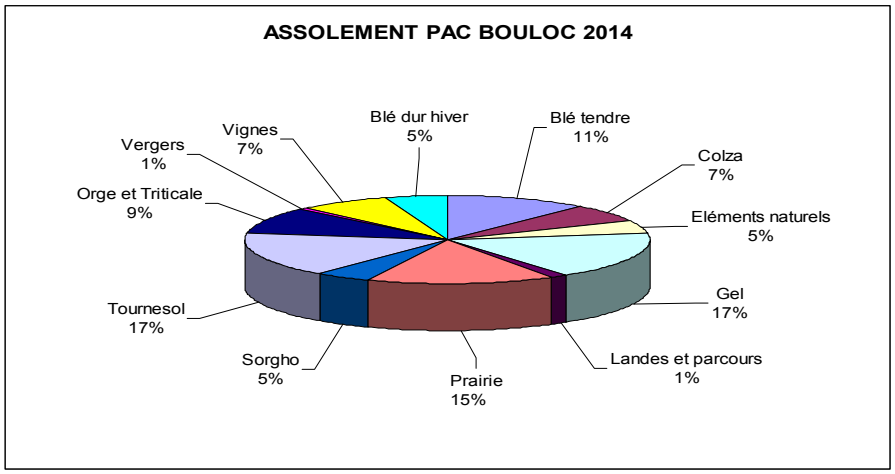
- la partie nord de la commune, éligible au titre de l'Appellation d'Origine Contrôlée « Côtes du Frontonnais » est tournée vers la viticulture. Les viticulteurs de Bouloc travaillent un total de 140 ha de vignes, en grande partie situées sur le territoire communal. Cette production touche huit exploitations, soit la moitié des agriculteurs de la commune.

- l'arboriculture apparaît de façon ponctuelle sur Bouloc et représente une trentaine d'hectares partagés entre trois exploitations. Les vergers sont constitués de pommiers, poiriers, pêchers mais également de cerisiers et de pruniers.

Aujourd'hui les productions animales à Bouloc se limitent à la production d'équins et les activités équestres qui y sont associées.

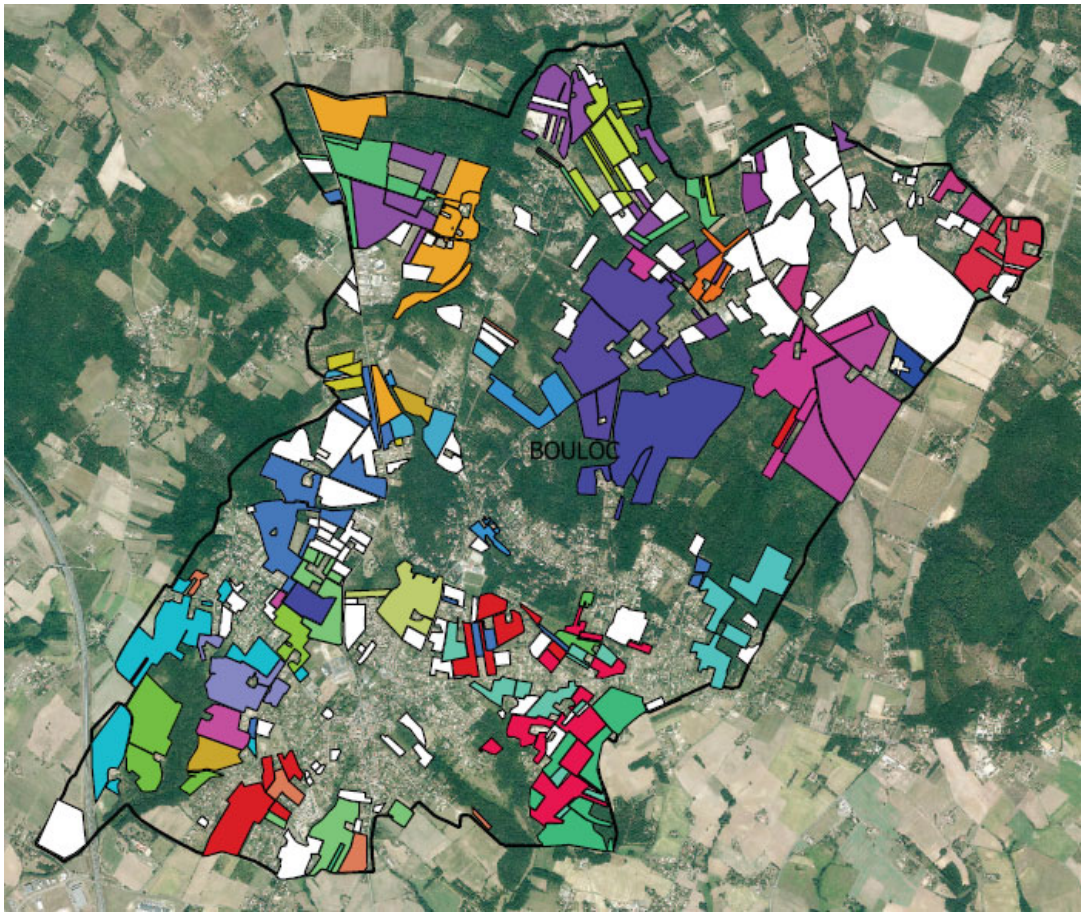
[39] *RGA 2010*

Ce graphique représente l'ensemble des cultures pérennes ou en rotation sur la commune de Bouloc, issues des déclarations PAC en 2014.



54% de la sole est consacrée aux cultures annuelles, 8% aux cultures pérennes (vignes et vergers) et 32% aux surfaces telles que gel, surfaces fourragères, landes et parcours et éléments naturels.

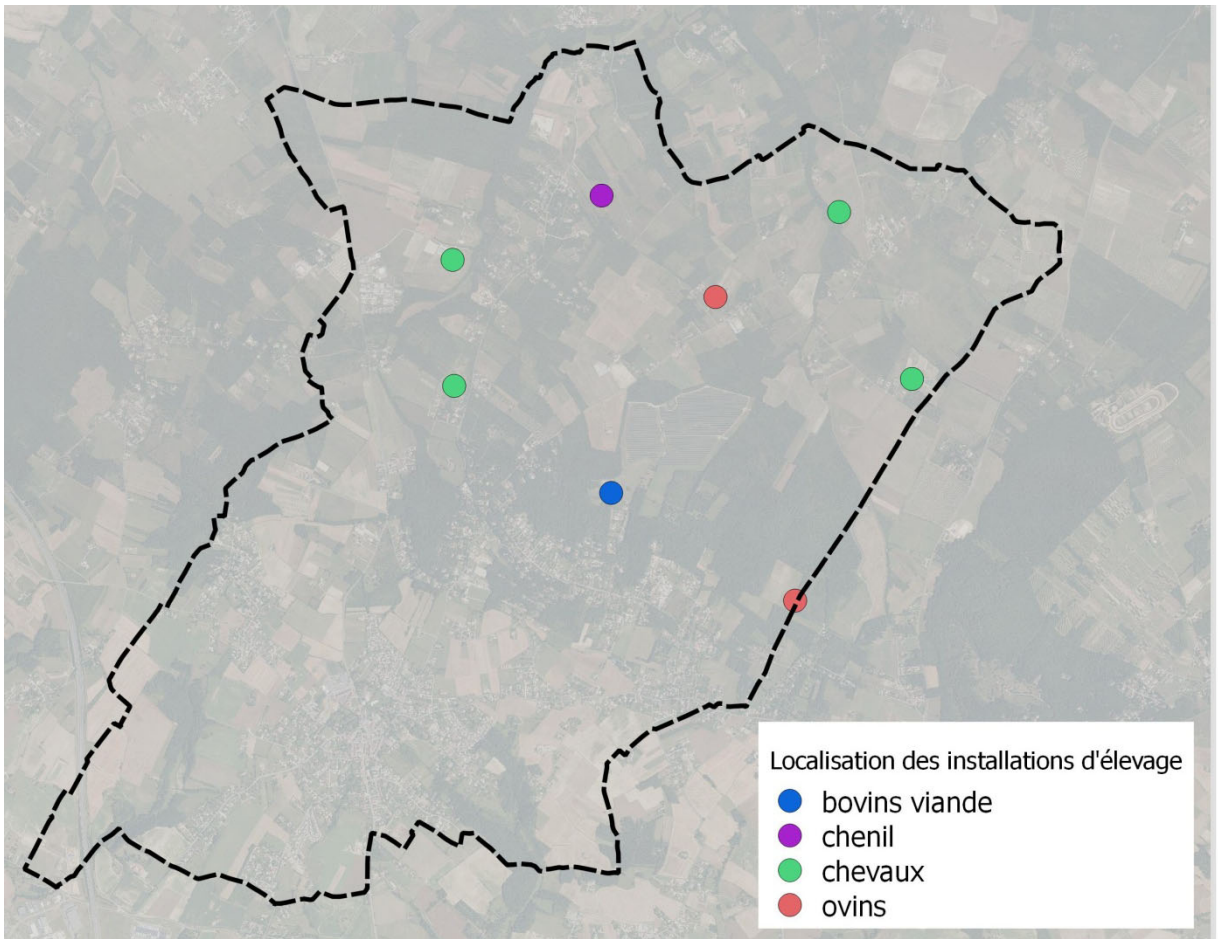
Par ailleurs, près d'un îlot agricole sur deux est identifié comme « surface non déclarée à la PAC ». Ces terres, consacrées principalement à la production de fourrage ou broyées pour entretien, complètent le paysage communal. Elles se situent principalement au nord de la commune, mais concernent ponctuellement quelques parcelles au cœur et au sud du village.



Carte des îlots d'exploitation par propriétaires et des îlots non classés PAC, sur la commune de Bouloc

La commune comporte 8 installations d'élevage regroupant environ 460 animaux :

- 4 centres équins (environ une centaine de chevaux)
- 1 chenil (environ 50 chiens)
- 2 élevages d'ovins (environ 300 têtes)
- 1 élevage de bovins (8 têtes)



Localisation des installations d'élevage sur la commune de Bouloc

Sièges d'exploitation et chefs d'exploitation

On dénombre dix-sept exploitations agricoles en activité sur la commune de Bouloc[40], (7 exploitants à titre principal, 3 double actifs et 7 retraités), contre 25 en 2000 et 41 en 1988[41]. Si la plupart d'entre elles exercent une activité céréalière caractéristique des coteaux du Lauragais, huit sont aussi viticulteurs et trois pratiquent l'arboriculture. Toutefois, une quinzaine d'agriculteurs ne siégeant pas sur la commune exploitent des surfaces significatives sur Bouloc. Au total, on peut donc dire que trente-deux exploitations agricoles sont présentes sur le territoire communal.

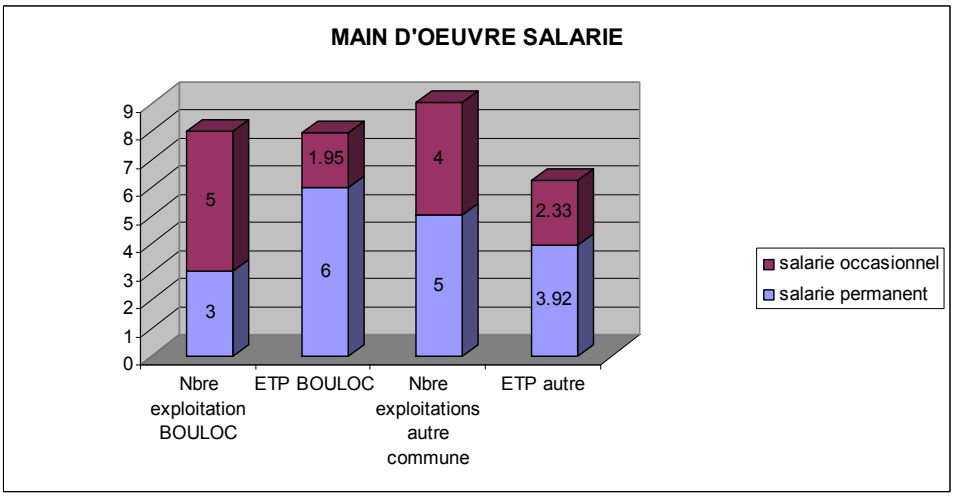
La lecture des données du RGA témoigne de la poursuite de la diminution des activités agricoles exercées sur la commune (depuis 2000, -32 % en nombre d'exploitations), comme sur l'ensemble du territoire national.

[40] *Révision du PLU de BOULOC, Etude agricole menée par le Conseil Départemental de la Haute Garonne, Résultats des enquêtes auprès des agriculteurs Etat des lieux de l'activité agricole*

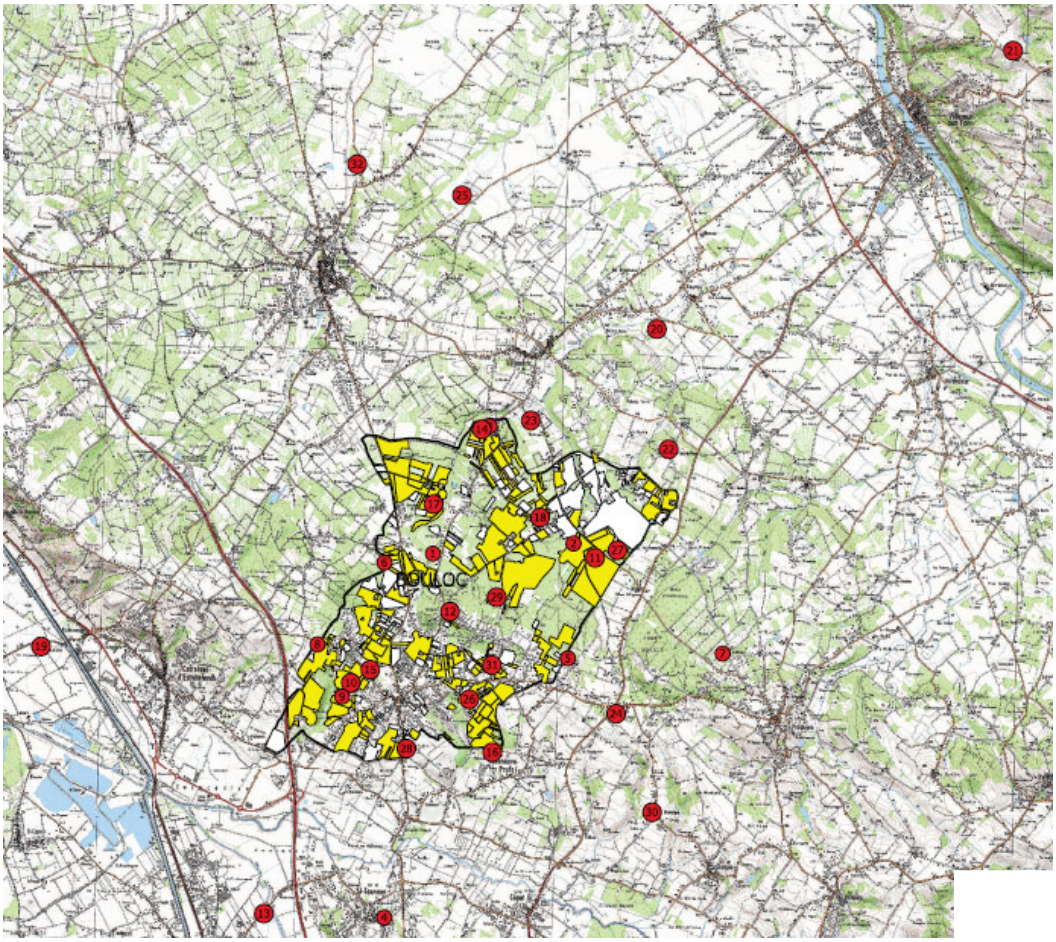
[41] *RGA 2010*

41% des exploitations ayant le siège social à BOULOC emploient de la main d'œuvre salariée. Dans les autres communes, le taux d'emploi de main d'œuvre salariée dans les exploitations est de 40%.

5 exploitations emploient des salariés occasionnels et 3 exploitations ont des salariés permanents.



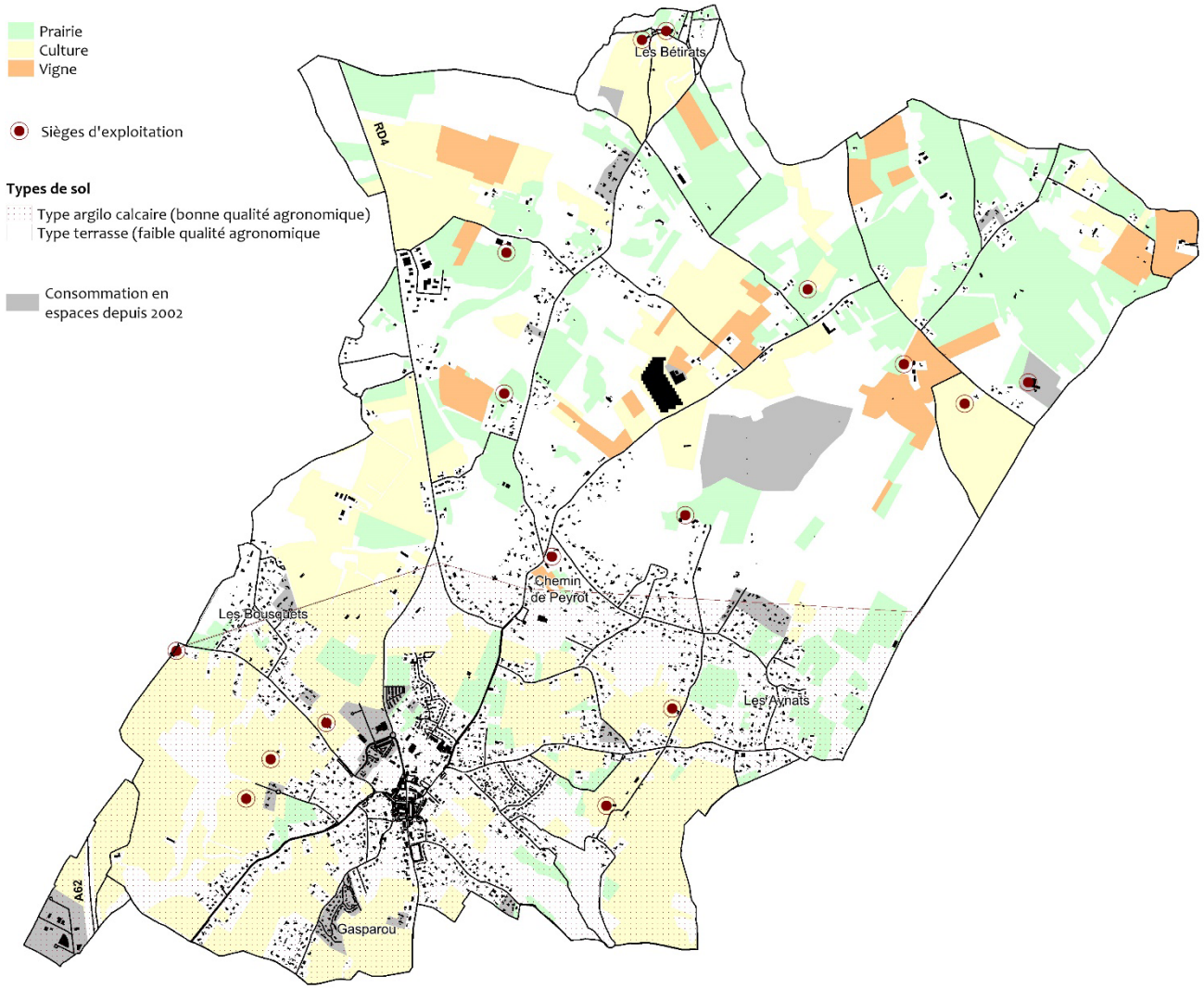
Sur les 32 agriculteurs recensés sur la commune, 19 le sont à titre principal, 6 exercent une double activité et 7 sont à la retraite. Parmi ces 32 exploitants, 25 sont âgés de plus de 50 ans. Sur les exploitations ayant leur siège social à BOULOC, 16 exploitants sur 17 ont plus de 50 ans et un seul est âgé de moins de 40 ans. Cet âge moyen élevé des agriculteurs exploitants pose la question du devenir des exploitations à moyen terme.



Carte des sièges d'exploitation des agriculteurs exploitant des terres agricoles sur Bouloc

L'agriculture et l'urbanisation en concurrence sur le territoire

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



Carte de synthèse de la situation agricole sur la commune de Bouloc

L'étude agricole précise que la majorité des chefs d'exploitations (représentant 14 exploitations) ne déclarent aucun projet. Cette attitude correspond à un profil d'agriculteur « pessimiste, souvent déçu, fataliste et ne voyant pas d'avenir agricole sur son exploitation ». Dans ce contexte, il cherche à conserver son patrimoine pour une transmission dans la famille en essayant de forcer les opportunités pour tirer profit d'une valorisation du foncier.

Dans le cadre de la concertation menée avec la profession, plusieurs projets de développement ou de diversification ont toutefois été identifiés : productions d'asperges, tourisme rural, diversification des productions et stockage à la ferme.

En Haute-Garonne, 43.5% des exploitations sont répertoriées avec un avenir incertain.

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 :

- 5 déclarent ne pas avoir de successeur lors de l'enquête[42]
- 11 n'ont pas de successeur assuré sur l'exploitation lors de l'enquête

Ainsi, 95 % des exploitations ayant le siège d'exploitation sur la commune peuvent être qualifiées de menacées de disparition dans un horizon de 10 à 15 ans.

Par ailleurs, depuis 2002 5% environ du territoire communal a été artificialisé, notamment avec la construction du parc photovoltaïque. Ce sont des parcelles agricoles qui ont principalement été impactées, témoignant des conflits d'usages liés au devenir des parcelles agricoles.

S'ajoute à cette diminution des espaces agricoles, des potentiels de reprise d'exploitations incertains qui menacent à moyen terme le maintien des espaces agro environnementaux de la commune. Ainsi, afin de maintenir et pérenniser les activités agricoles et viticoles sur Bouloc, un des objectifs sera de faciliter la rencontre entre les porteurs de projets, notamment les jeunes agriculteurs extérieurs à la commune en quête de foncier et les agriculteurs sans projet sur la commune de Bouloc, mais propriétaires fonciers.

En conséquence, le devenir des espaces agricoles et la transmission des exploitations sont des enjeux majeurs pour l'avenir de l'agriculture sur le territoire communal, le maintien de structures végétales à vocation écologique favorables à la biodiversité ordinaire et à la diversité paysagère sur la commune.

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, …)

[42] *Révision du PLU de BOULOC, Etude agricole menée par le Conseil Départemental de la Haute Garonne, Résultats des enquêtes auprès des agriculteurs Etat des lieux de l'activité agricole*

4.3.3 La gestion de la ressource en eau

- Planification locale de la gestion de l'eau et prise en compte du SDAGE Adour Garonne

La politique de l'eau est planifiée localement dans le cadre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Adour Garonne (SDAGE), puis déclinée dans le futur schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Hers Mort Girou, en cours d'élaboration. Le PLU, comme tout document d'urbanisme, doit être compatible avec les orientations, dispositions ou règles du SDAGE et du futur SAGE lorsqu'il sera approuvé.

Le nouveau SDAGE 2016-2021, approuvé en décembre 2015 postérieurement au SCoT et non intégré dans ce dernier, prévoit des dispositions liées à la politique de l'urbanisme telles que celles présentées dans le tableau suivant.

Tableau : incidences pour le PLU de l'intégration des dispositions A36 à A 39 du SDAGE Adour Garonne (source : Agence de l'eau Adour Garonne)

N° de la disposition	Titre de la disposition	Incidences pour le PLU
A36	Améliorer l'approche de la gestion globale de l'eau dans les documents d'urbanisme et autres projets d'aménagement ou d'infrastructure	Le PLU doit veiller, en cas de croissance attendue de population, à ne pas accentuer les flux de pollution, ni les prélèvements en eau susceptibles d'avoir un impact sur l'état qualitatif et quantitatif des masses d'eau et sur les fonctionnalités des milieux aquatiques. Le PLU doit être compatible avec le PGRI (plan de gestion du risque inondation).
A37	Respecter les espaces de fonctionnalités des milieux aquatiques dans l'utilisation des sols	Protéger les milieux aquatiques et humides et espaces associés aux cours d'eau, maitriser l'imperméabilisation et gérer les eaux pluviales.
A38	Prendre en compte les coûts induits liés à l'eau dans les projets d'urbanisme	Les projets d'aménagement intègrent les coûts qu'ils induisent du point de vue de la ressource en eau (pour le traitement de l'eau, l'adduction d'eau potable...). Ces coûts induits pour l'environnement doivent être préalablement évalués et ne peuvent être supportés par les seuls acteurs de l'eau intervenant en bout de chaîne.
A39	Identifier les solutions et les limites éventuelles de l'assainissement en amont des projets d'urbanisme et d'aménagement du territoire	Les documents d'urbanisme intègrent dans leur rapport de présentation une analyse des solutions d'assainissement au regard de la capacité d'accueil et de développement de leur périmètre.

Les orientations B « réduire les pollutions », C « améliorer la gestion quantitative » et D « préserver et restaurer les milieux aquatiques (zones, humides, lacs, rivières) » seront étudiées dans l'analyse des incidences du PLU.

- Etat des ressources

Sur le territoire d'étude, ce sont essentiellement les eaux de surface qui répondent aux besoins d'alimentation en eau potable et d'irrigation. La prise d'eau qui dessert le secteur en eau potable est implantée sur le canal latéral de la Garonne.

Sur le grand secteur Nord Toulousain, sous l'influence du régime hydrologique particulier de la Garonne, la ressource en eau connaît des tensions d'usage en période d'étiage, alors que les prélèvements agricoles sont importants[43]. Tout le territoire est ainsi situé en zone de répartition des eaux. Des mesures y sont prises pour réduire les prélèvements et faire face aux déséquilibres en période sèche entre les ressources disponibles et les prélèvements. Le Plan de Gestion d'Etiage Tarn s'applique également.

La problématique nitrates est également forte sur le territoire. L'ensemble des masses d'eau est concerné par le classement en zone vulnérable et en zone sensible, ce qui implique certaines obligations pour les exploitations agricoles. Les masses d'eau de surface étudiées en partie 2.1 ont vu leur objectif d'atteinte du bon état repoussé pour la plupart à 2021 ou 2027. Les eaux souterraines les moins profondes sont également concernées (cf. tableau suivant).

Le SCoT décrit trois grands ensembles hydrogéologiques en présence sur le territoire :

1. Des formations imperméables et localement aquifères des coteaux molassiques avec les molasses du bassin de la Garonne (14 559 km²) et les molasses du bassin du Tarn (2 570 km²). Ces nappes, de faible ampleur, sont peu sollicitées.

2. Des nappes alluviales des cours d'eau principaux :

- alluvions du Tarn, du Dadou et de l'Agout (666 km²) ;

- alluvions de la Garonne moyenne, du Tarn aval, de la Save et de l'Hers Mort Girou (1 479 km²) ;

- basse et moyenne terrasse de la Garonne rive gauche en amont du Tarn (739 km²).

Les nappes libres des alluvions de la Garonne sont facilement mobilisables et en relation directe avec les cours d'eau, ce qui les rend vulnérables aux pollutions superficielles.

3. Un aquifère profond imperméable des sables, calcaires et dolomies de l'Eocène Paléocène captif sud Adour Garonne (25 888 km²). Cet ensemble s'étend sur une grande partie du bassin Adour Garonne. Il est décrit comme mal connu, profond et difficilement exploitable.

[43] Les parcelles agricoles en présence sur la commune ne sont pas irriguées dans leur grande majorité en l'absence de cours d'eau aux débits suffisants ou de présence de nappe proche de la surface du sol pouvant faire l'objet de prélèvements. L'Agence de l'eau recense toutefois deux points de prélèvement agricole en nappe phréatique sur la commune. Les volumes prélevés en 2014 (dernière donnée disponible) sont faibles (472 m^3).

Tableau : masses d'eau souterraines et objectifs (règlementaires et fixés par le SDAGE Adour Garonne) recensés sur Bouloc (source : SIE Agence de l'eau Adour Garonne)					
Masses d'eau en présence	**Type**	**Etat quantitatif (2013)**	**Etat chimique (2013)**	**Pressions recensées connues (2013)**	**Objectif bon état**
FRFG020 Alluvions de la Garonne moyenne et du Tarn aval, la Save, l'Hers mort et le Girou	Libre alluviale	Bon	Mauvais	Pressions nitrates d'origine agricole et prélèvements significatives	2027
FRFG043 Molasses du bassin de la Garonne et alluvions anciennes de Piémont	Imperméable localement aquifère	Bon	Mauvais	Pression nitrates d'origine agricole non significative	2027
FRFG089 Molasses du bassin du Tarn	Libre	Bon	Mauvais	_	2027
FRFG082 sables, calcaires et dolomies de l'éocène-paléocène captif sud AG	dominante sédimentaire non alluviale	Mauvais	bon	Pression prélèvements non significative	2027
FRFG083 Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne	dominante sédimentaire non alluviale	Bon	Bon	Pression prélèvements significative	2015

L'état recensé des masses d'eau souterraines est globalement dégradé, raison pour laquelle l'objectif de bon état est repoussé en 2027 pour la plupart d'entre elles. L'enjeu est donc de ne pas accroître les niveaux de pressions sur cette ressource souterraine.

La commune de Bouloc ne recense pas de captage d'eau potable sur son territoire, ni de périmètre de protection d'un captage qui serait présent sur une commune voisine (AEP provient en majorité des eaux de surface).

Les données disponibles ne nous ont pas permis d'évaluer à l'échelle du syndicat et à l'échelle communale les implications d'une augmentation de population (et donc de besoin éventuel en eau) sur les quantités autorisées prélevées au niveau de l'usine. Selon les données du SCOT, la ressource en eau serait suffisante pour les besoins futurs évalués dans le cadre de ce même SCOT.

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

La loi pour la transition énergétique et la croissance verte (publiée au Journal Officiel du 18 août 2015) fixe des objectifs stratégiques visant à instaurer un modèle énergétique durable face aux enjeux d'approvisionnement en énergie, à l'évolution des prix, à l'épuisement des ressources et aux impératifs de la protection de l'environnement :

- réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40 % entre 1990 et 2030 et diviser par quatre les émissions de gaz à effet de serre entre 1990 et 2050 (facteur 4). La trajectoire est précisée dans les budgets carbone ;
- Réduire la consommation énergétique finale de 50 % en 2050 par rapport à la référence 2012 en visant un objectif intermédiaire de 20 % en 2030 ;
- Réduire la consommation énergétique primaire d'énergies fossiles de 30 % en 2030 par rapport à la référence 2012 ;
- Porter la part des énergies renouvelables à 23 % de la consommation finale brute d'énergie en 2020 et à 32 % de la consommation finale brute d'énergie en 2030 ;
- Porter la part du nucléaire dans la production d'électricité à 50 % à l'horizon 2025 ;
- Atteindre un niveau de performance énergétique conforme aux normes « bâtiment basse consommation » pour l'ensemble du parc de logements à 2050 ;
- Lutter contre la précarité énergétique ;
- Affirmer un droit à l'accès de tous à l'énergie sans coût excessif au regard des ressources des ménages ;
- Réduire de 50 % la quantité de déchets mis en décharge à l'horizon 2025 et découpler progressivement la croissance économique et la consommation matières premières.

Sont notamment visés les économies d'énergie et le développement des énergies renouvelables (EnR). La loi renforce le rôle des collectivités pour mobiliser leurs territoires et réaffirme le rôle de chef de file de la région dans le domaine de l'efficacité énergétique. Les Schémas Régional Climat Air Energie (SRCAE) sont remplacés par les plans climat air énergie (PCAET) qui intègrent désormais la composante qualité de l'air et recentrés au niveau intercommunal.

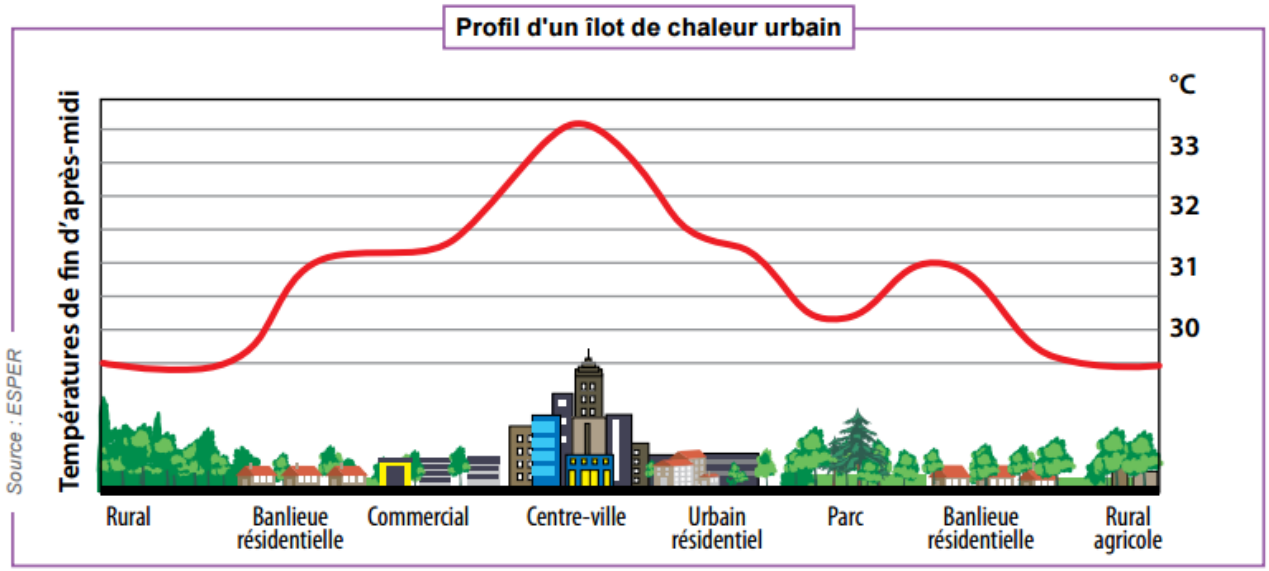
La lutte contre le changement climatique est à ce jour planifiée au niveau régional par le SRCAE approuvée en juin 2012. Ce schéma fixe 5 objectifs stratégiques à l'horizon 2020, concernant :

- la réduction des consommations énergétiques,
- la réduction des émissions de gaz à effet de serre,
- le développement des énergies renouvelables,
- de la qualité de l'air,
- l'adaptation au changement climatique.

Sont notamment visées une réduction de 15% des consommations énergétiques dans le secteur du bâtiment, de 10% dans les transports, ainsi qu'une augmentation de 50% de la production d'énergies renouvelables. Ces objectifs sont déclinés en orientations thématiques.

Le PLU doit tenir compte de ces objectifs affichés dans le SRCAE qui constitue une première étape de la stratégie régionale en matière de climat-air-énergie à l'horizon 2020.

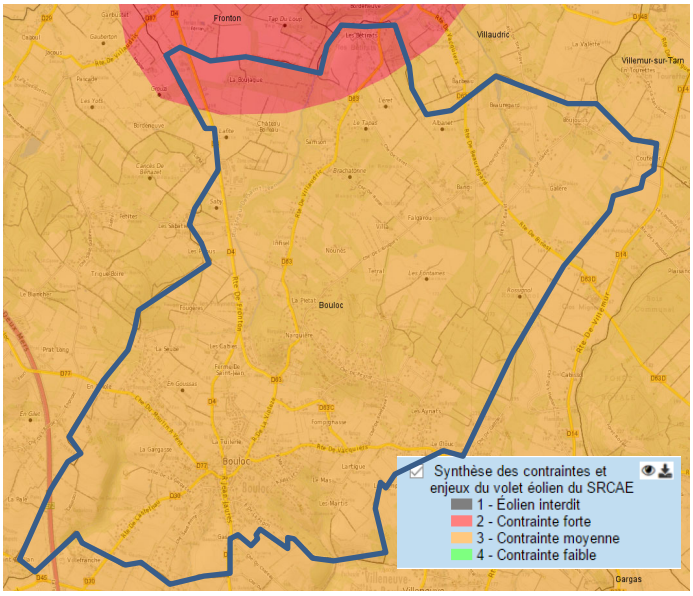
Le lien avec le PLU est réel puisque la planification urbaine joue un rôle central dans la lutte (ou le laisser faire) vis-à-vis du changement climatique. La figure suivante le démontre bien concernant le phénomène des îlots de chaleur.



Source / SRCAE Midi Pyrénées

- Potentialité en énergie éolienne du territoire

L'annexe au SRCAE au Schéma régional éolien a un caractère d'encadrement fort : le volet éolien est « prescriptif » au sens où il prescrit des parties de territoires qui peuvent, et non doivent, accueillir les ZDE, et des parties du territoire qui ne doivent pas les accueillir. Le secteur ne recense pas de zone de développement de l'éolien, en outre peu envisageable du fait du mitage par l'urbanisation du territoire communal. Le potentiel paraît donc faible à très faible, bien que la synthèse établie par le SRCAE montre un niveau de contrainte modérée à l'échelle communale vis-à-vis des contraintes et des enjeux du développement de l'énergie éolienne (cf. carte suivante).



Source / Mypigeo

- Potentialité en énergie solaire photovoltaïque et thermique

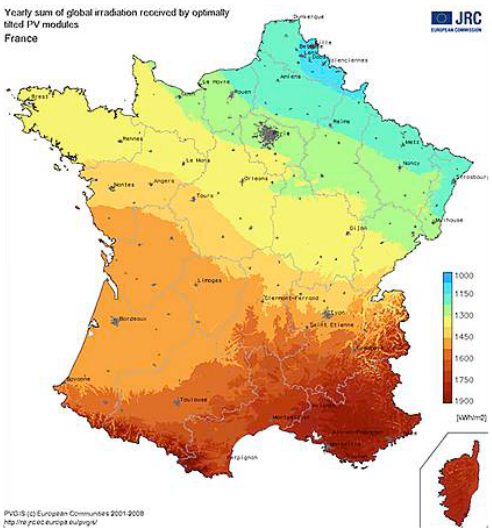


La commune abrite une centrale photovoltaïque de 30 ha d'une puissance 10 MWc, soit la consommation annuelle de 6 000 habitants. Il s'agit de la plus grande centrale du territoire Nord Toulousain et probablement de Haute Garonne. Inaugurée en 2011, l'exploitation est assurée par EDF Energies renouvelables. L'électricité produite est envoyée sur le réseau, sans qu'il soit possible de dire si elle est consommée localement à Bouloc.

Le SCOT interdisant dorénavant ce type d'installation au sol en zone agricole, le potentiel photovoltaïque au sol est jugé nul.

En revanche, en toiture, le potentiel photovoltaïque et thermique est fort étant donné les caractéristiques locales en matière d'ensoleillement. Le potentiel thermique issu de l'énergie solaire sur le territoire se situe autour de 1 450 à 1 600 kWh/m^2/an sur une échelle allant de 1000 à 1900 au niveau national (source SCOT).

GISEMENT SOLAIRE



GISEMENT GEOTHERMIQUE



- Potentialité en énergie issue de la géothermie

Il n'est pas recensé de permis d'exploitation de gite géothermique (source DREAL). A l'échelle communale, le potentiel de développement est à priori faible

En conclusion, à l'échelle des opérations communales, le potentiel le plus facilement mobilisable est clairement lié au solaire, les autres ENR (biomasse, hydroélectricité, éolien) étant mobilisables sur la base de stratégies de territoires beaucoup plus vastes régies notamment par le Schéma Régional Climat Air Energie de Midi-Pyrénées arrêté en Juin 2012.

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 Le 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.

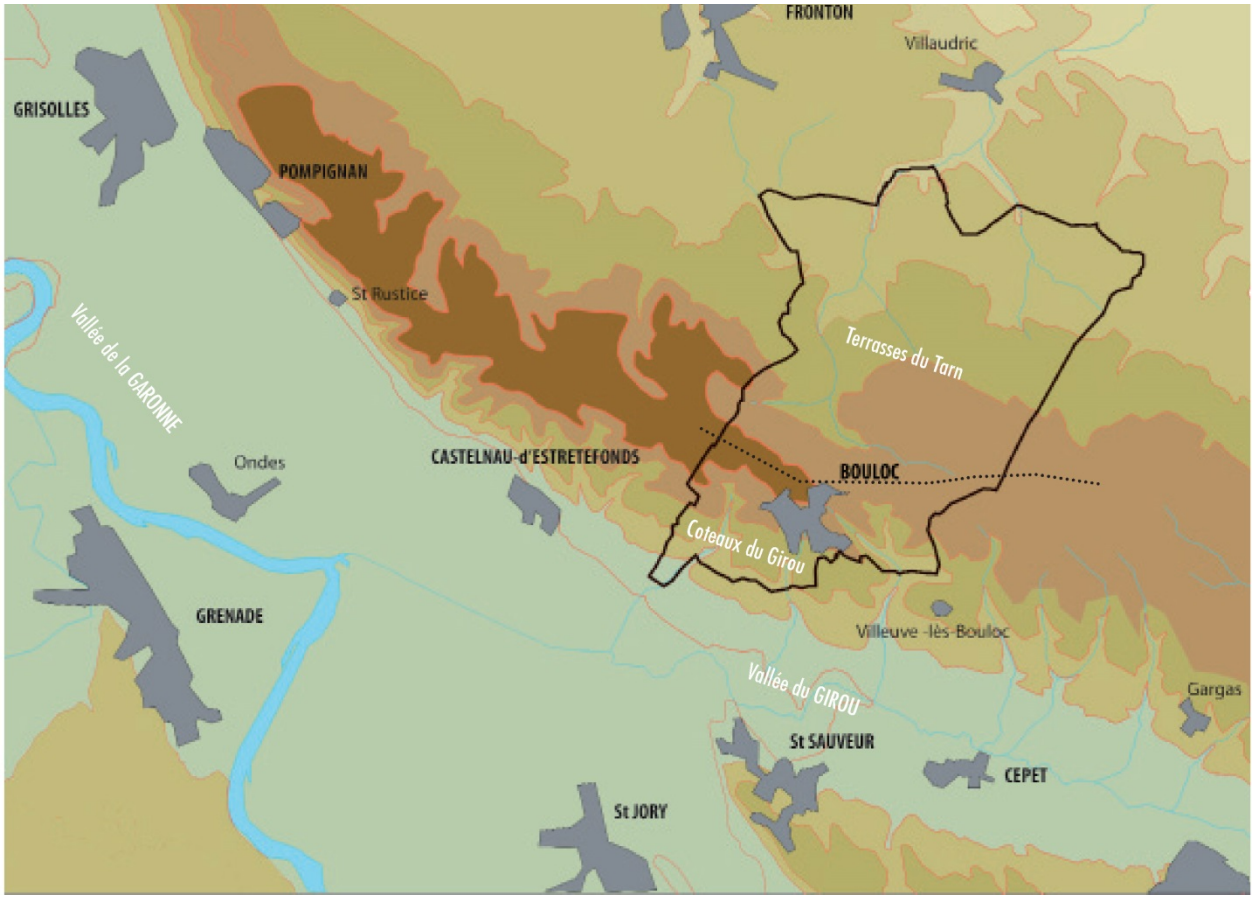
Enfin, en matière énergétique, l'énergie solaire présente le plus grand potentiel de développement à intégrer aux opérations urbaines.

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

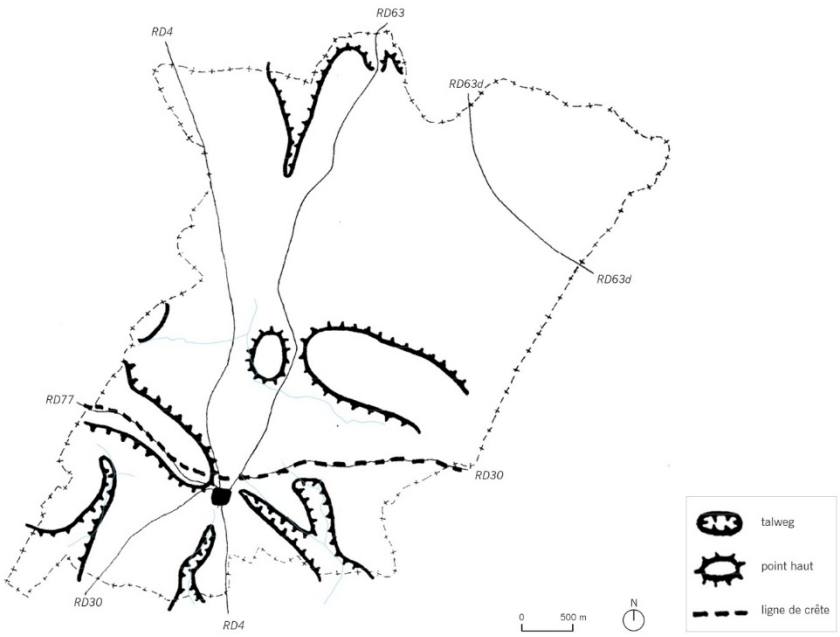
4.4.1 La commune dans son territoire : paysage et patrimoine hérités

La structure du paysage - La commune de Bouloc s'inscrit dans une topographie caractérisée par les reliefs qui séparent la vallée du Tarn et la vallée de la Garonne, marquant ainsi la fin du Lauragais et annonçant le Frontonnais.

Bouloc est donc caractérisée par deux entités paysagères fortes et contrastés, tant par le relief que par la nature différenciée des sols, inscrites dans l'entre-deux que les fleuves Garonne et Tarn ont tracé dans le temps long de la géologie : au nord, l'espace semi-ouvert des plateaux-terrasse, avec les paysages boisés et viticoles du Frontonnais ; au sud, les paysages ruraux des collines céréalières du Lauragais (vallée du Girou – vallée de la Garonne).



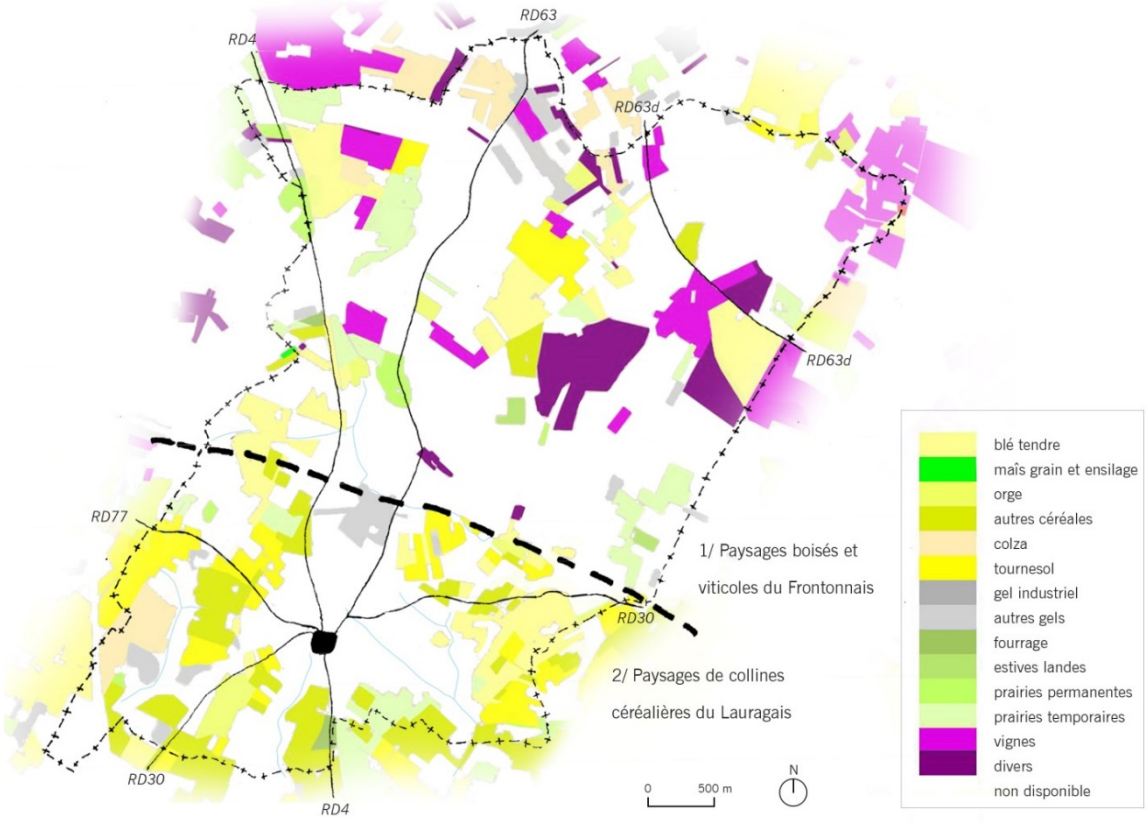
Source : Bouloc, Urbanisme & Paysage – CAUE 31 – Novembre 2015



La structure du paysage : un relief riche mais qui se perçoit de moins en moins

Réalisation : « D'Une Ville à l'Autre »

Les coteaux du Frontonnais ouvrent ainsi une richesse de vues sur le grand paysage importante : on les aperçoit soudain, entre deux maisons, lors d'une promenade en pleine campagne, le long des départementales. Cependant, elles deviennent de plus en plus rares et parfois pas valorisées.



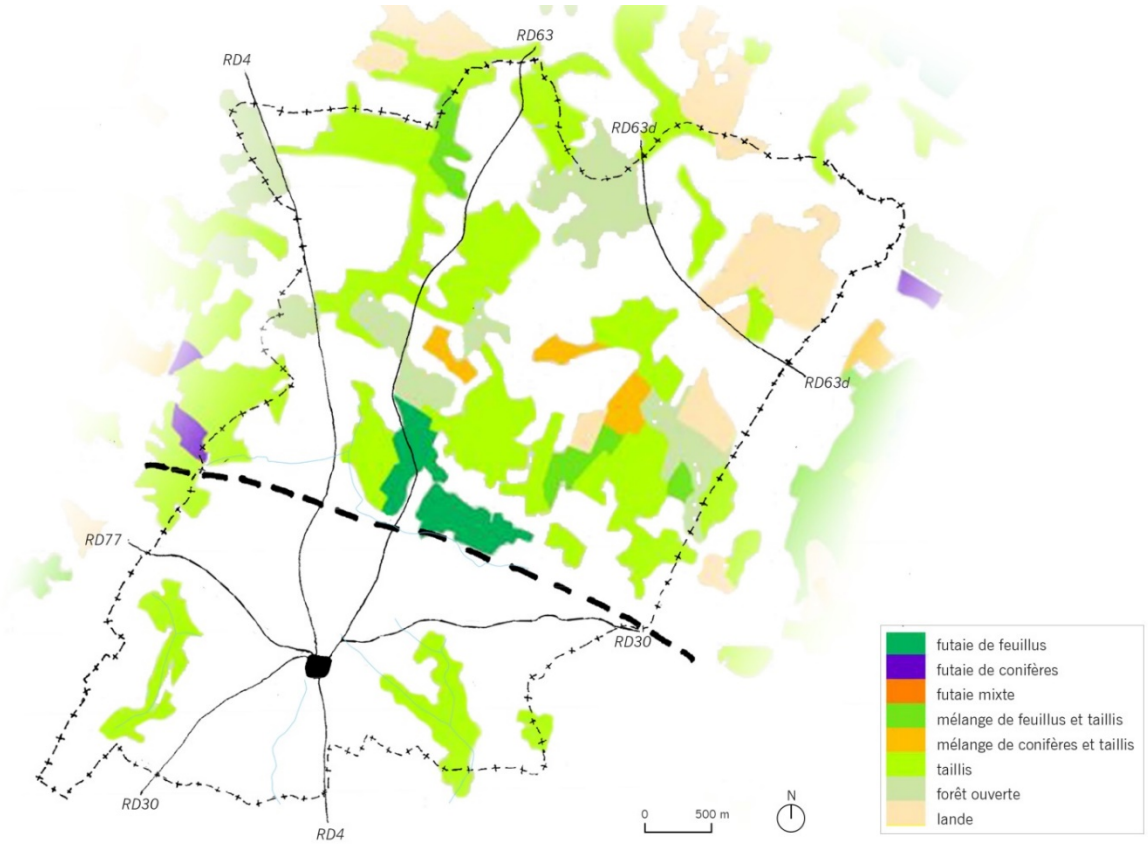
Les entités paysagères : l'occupation des sols, une diversité à préserver

Réalisation : « D'Une Ville à l'Autre »

Au cœur du village les vallons du Cardillou, de Ribals et Pédaucou notamment se rejoignent renforçant l'effet de promontoire. Malheureusement, l'urbanisation et les clôtures ont progressivement dissimulé ces éléments de relief, qui se perçoivent de moins en moins.

Aujourd'hui, « le phénomène de friche » a tendance à brouiller la lecture de l'espace. Au lieu d'un paysage contrasté boisement-vigne, il apparaît dans certains cas, un mélange de parcelles à différents stades d'enfrichement qui crée un paysage peu structuré et sans unité, donc moins lisible. Le développement de la friche est liée au recul de l'activité agricole, à la progression de l'urbanisation ou aux délais de réaffectation de production » [44]. Cette diversité de paysage est donc déjà très affaiblie et fortement menacée par l'urbanisation : elle risque au fur et à mesure de disparaître.

La structure végétale - Sur tout le territoire de Bouloc les boisements jouent un rôle déterminant en matière de paysage : la construction pavillonnaire les a, toutefois, souvent très sensiblement entamés. Les ruisseaux de Saint-Jean et de la Seube marquent la limite entre le sud du territoire, où les boisements occupent quelques fonds de vallons, peu importants et peu nombreux, et les deux tiers nord où les massifs sont plus fréquents et importants. Quelques haies, parfois conséquentes, marquent le parcellaire agricole plus particulièrement au sud.



La structure végétale : les boisements comme élément structurant du paysage

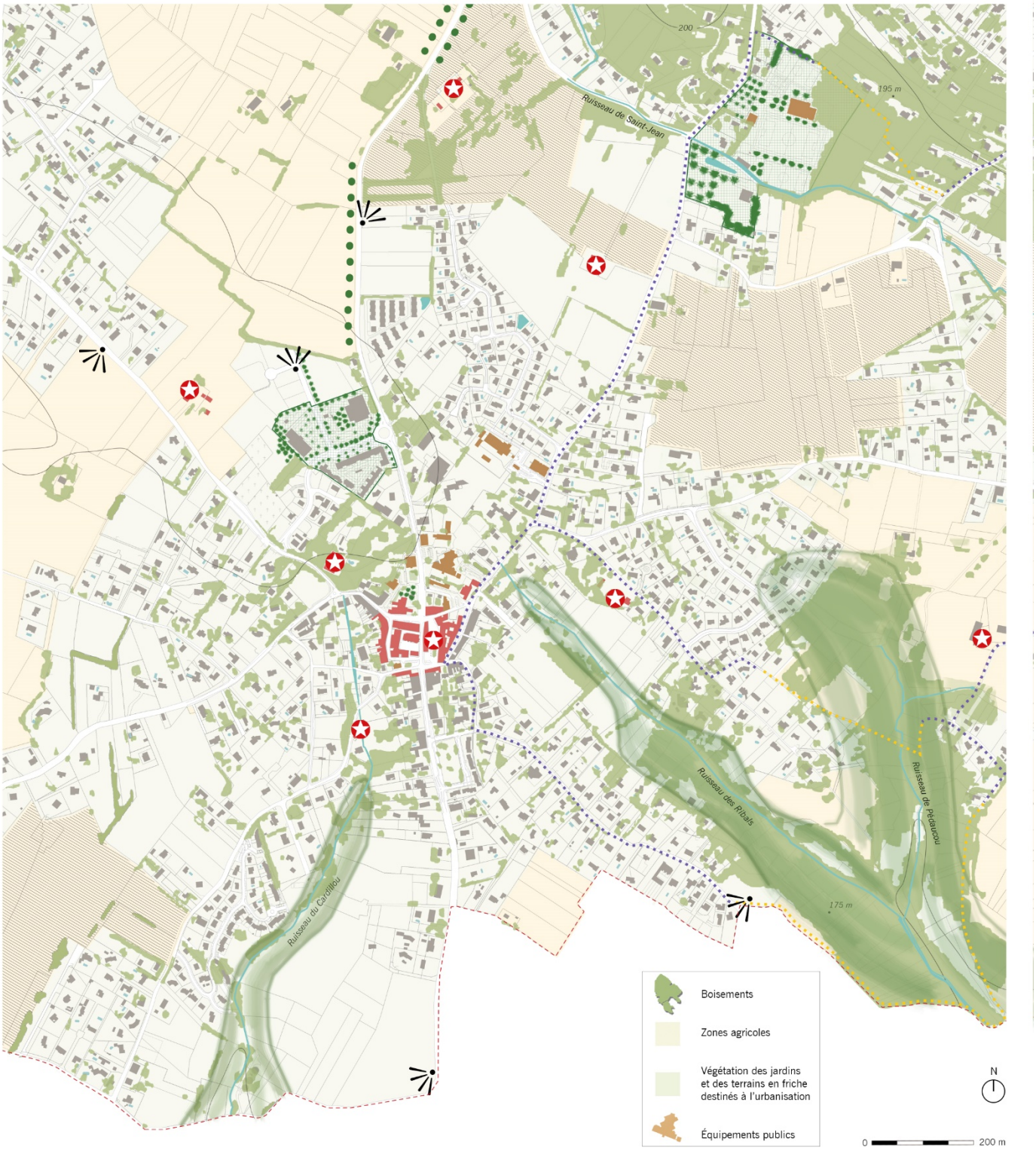
Réalisation : « D'Une Ville à l'Autre »

[44] *Etude paysagère du Frontonnais – Stéphane Bertin*

Les fonds de vallons constituent un élément structurant fort de la commune, néanmoins leur présence n'est pas aperçue de manière forte, car ils sont souvent inaccessibles et masqués par une urbanisation « impénétrable » qui ne laisse parfois même pas un aperçu visuel de ces espaces. Les vallons sont ainsi peu valorisés et leur potentiel d'espaces de pleine nature en ville reste inexploité.

Le centre-ville bénéficie aussi de véritables poumons verts, qui contribuent au développement de l'image d'une ville agréable à vivre et que constituent des couloirs écologiques au sein de la trame verte.

Le patrimoine bâti – Sur la commune, les éléments de patrimoine bâti ancien, témoins du passé, sont en train de disparaître. Ceux qui persistent se fondent dans le paysage jusqu'en faire partie intégrante : ils constituent un héritage et témoignage important pour la commune, mais déjà trop rares et peu valorisés.



1 / DIVERSITÉ DE PAYSAGE

- Fonds de vallons
- Vues sur le grand paysage
- Espaces agricoles intérieurs

2 / ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL

- Éléments de patrimoine bâti
- Promenades en pleine nature
- Chemins de randonnée

3 / INTÉGRATION PAYSAGÈRE INFRASTRUCTURES

- Limites entre espace public et espace privé
  Plantations de bord de voirie (route de Fronton)
  Clôtures
- Secteurs d'activité (Pélissières, Lafitte)
- Pôle sportif



Paysages boisées au nord et collines céréalières au sud : deux entités paysagères fortes et contrastés



Des boisements souvent entamés par la construction pavillonnaire



Une végétation des jardins privés très riche



Le paysage boisée très riche du Frontonnais



Les collines céréalières du Lauragais



Des vues sur le grand paysage à préserver et sanctuariser



Des alignements boisés et des haïes parfois conséquentes marquent le parcellaire agricole



Des espaces agricoles intérieurs à valoriser



Des promenades en pleine campagne à valoriser



Un paysage très marqué par les fonds de vallons



Des fonds de vallons à reconquérir



Des clôtures qui impactent fortement le paysage

4.4.2 Quel paysage demain ?

Le paysage originel du SCoT Nord Toulousain est à dominante naturelle et agricole. Les couloirs naturels et les points hauts ont été le support de l'urbanisation. Dans ce cadre, le mitage est un phénomène culturel, mais les constructions avaient un lien avec les pratiques et le site. Depuis les années 60, une déconnexion s'est opérée, ce qui se ressent fortement dans le territoire. En effet, l'attractivité croissante des grandes agglomérations voisines, notamment toulousaine et montalbanaise, a généré une croissance résidentielle prononcée dans les espaces interstitiels, sous forme de pavillonnaire disséminé sur l'ensemble du territoire.

Les espaces agricoles ou naturels sont ainsi désormais largement émaillés de hameaux ou de zones d'urbanisation diffuse le long des routes, parfois à l'extrême avec des espaces cultivés enserrés par le tissu bâti. Les continuités entre espaces naturels sont parfois menacées sur certains secteurs[45].

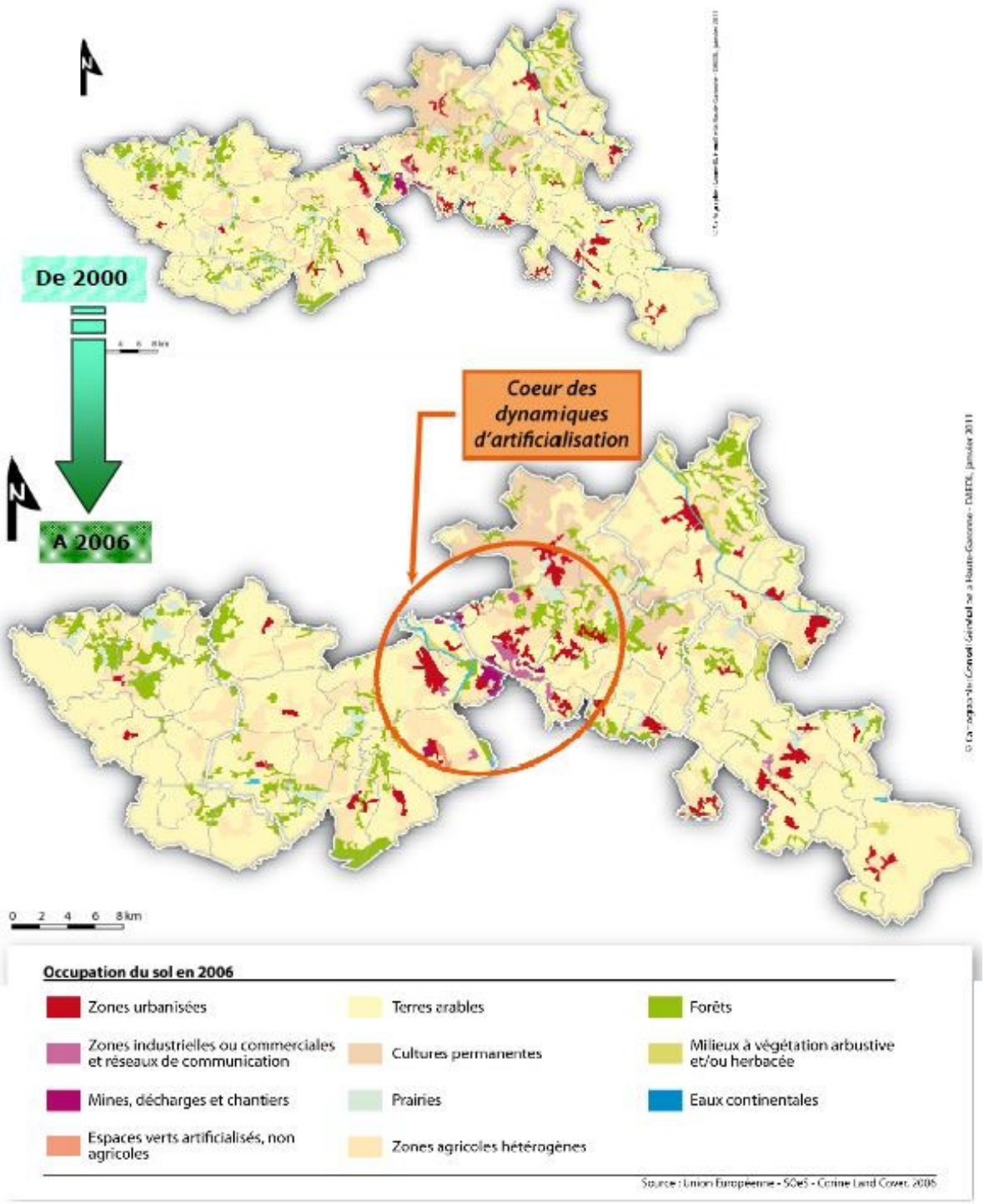
A l'échelle du Nord Toulousain, la consommation foncière a été particulièrement forte de 1998 à 2007 avec près de 219 hectares consommés en moyenne chaque année dont 191,6 hectares pour les logements et 27,4 hectares pour les activités.

Le SCoT Nord Toulousain s'inquiète de ce développement diffus qui perturbe l'image compacte des villes et des villages[46] et qui impacte le paysage, et souligne la nécessité de « lutter contre l'étalement urbain et de s'appuyer sur les pôles urbains. »

Les communes les plus proches de l'agglomération toulousaine, les plus accessibles ou les principaux pôles urbains sont les communes les plus urbanisées. A cet égard, le Frontonnais apparaît comme le bassin de vie le plus artificialisé : des communes comme Bouloc ou Castelnau d'Estretefonds ont autour de 20 % de leur territoire actuellement occupé par l'urbanisation. De plus, des communes comme Bouloc entre autres, particulièrement affectées par le développement pavillonnaire en diffus et non dotées de dispositif d'assainissement collectif, disposent de densités urbaines particulièrement faibles.

[45] *SCoT Nord Toulousain, diagnostic territorial - Volet 1, pages 74-75*

[46] *SCoT Nord Toulousain, diagnostic territorial - Volet 1, page 77*



Occupation des sols en 2000 et en 2006 – Une artificialisation accrue au cœur du SCoT

Source : SCoT Nord Toulousain, diagnostic territorial - Volet 1, page 72

4.4.3 Les nouveaux paysages

L'urbanisation récente s'est essentiellement réalisée sur des terrains agricoles et majoritairement sur les sols argilo calcaires de bonne qualité agronomique, au Sud de la commune.

Sur un large secteur Nord, où l'urbanisation pavillonnaire est très diffuse, c'est plutôt un grignotage des espaces de friches et de boisements autour et au sein des secteurs déjà mités qui a été observé.

Seul le village, par son implantation en belvédère au milieu de terres agricoles, se distingue aisément. Il n'offre cependant pas un contour et des entrées clairement visibles. Les unités agricoles apparaissent, dans l'ensemble, éparses et isolées, à l'exception du pourtour du noyau villageois. [47]

L'intégration paysagère des infrastructures et de l'urbanisation ne semble pas se préoccuper des enjeux décrits ci-dessus. Cependant, elle figure parmi les enjeux fondamentaux de la sauvegarde et amélioration des paysages.

Les limites entre espace public et espace privé ne sont pas maitrisées, avec des clôtures très hétérogènes et souvent trop fermées à l'aperçu des paysages lointains ; les paysages le long des routes ne sont parfois pas valorisés ; les nouveaux secteurs d'activités ne se préoccupent pas d'intégrer un espace public et une insertion paysagère de qualité. La zone d'activités Pélissières en est l'exemple le plus évident, d'autant plus que, par sa position, il marque l'entrée de ville en arrivant depuis Fronton sur la RD 4, un des axes les plus fréquentés de la commune.

Enjeux / besoins à prendre en compte

La commune de Bouloc se caractérise par la richesse de ces paysages. Cependant, l'accélération de l'urbanisation et la négligence envers la protection des paysages risque 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.

[47] *Bouloc, Urbanisme & Paysage – CAUE 31 – Novembre 2015*

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

4.5.1 Les risques naturels

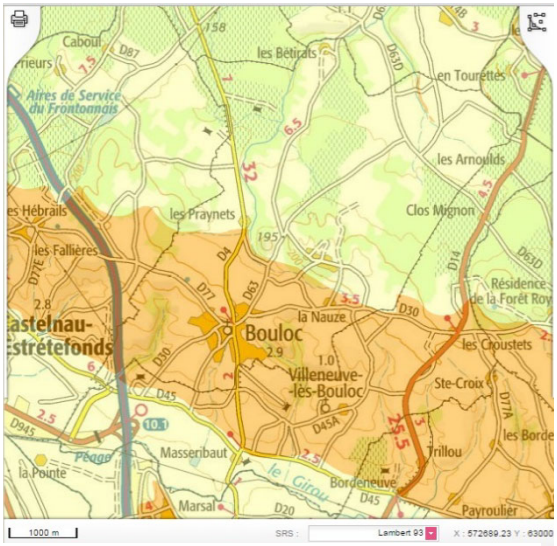
- Risque sismique

Nous ne développerons pas le risque sismique, la commune étant classée en secteur sismique niveau 1 très faible. L'aléa ne présente donc pas d'enjeu particulier.

- Risque mouvement de terrain lié au retrait gonflement des argiles

Ce risque concerne l'ensemble de la commune et fait l'objet d'un plan de prévention (PPRn) valant servitude d'utilité publique. Ce PPRn a été approuvé en novembre 2011. Le plan de zonage comprend une zone unique définie comme faiblement à moyennement exposée.

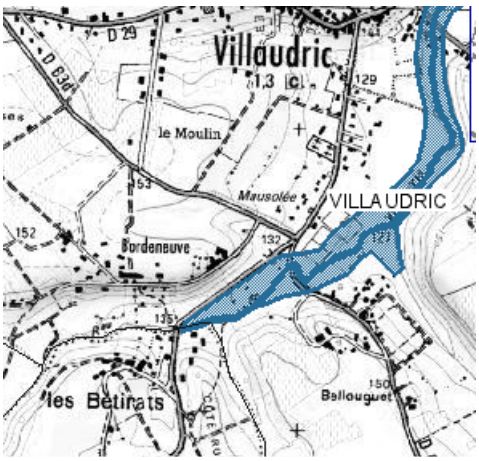
Il impose en particulier la réalisation d'une étude géotechnique avant toute construction et le respect de prescriptions constructives.



Zonage du risque retrait gonflement des argiles (source : cartorisques)

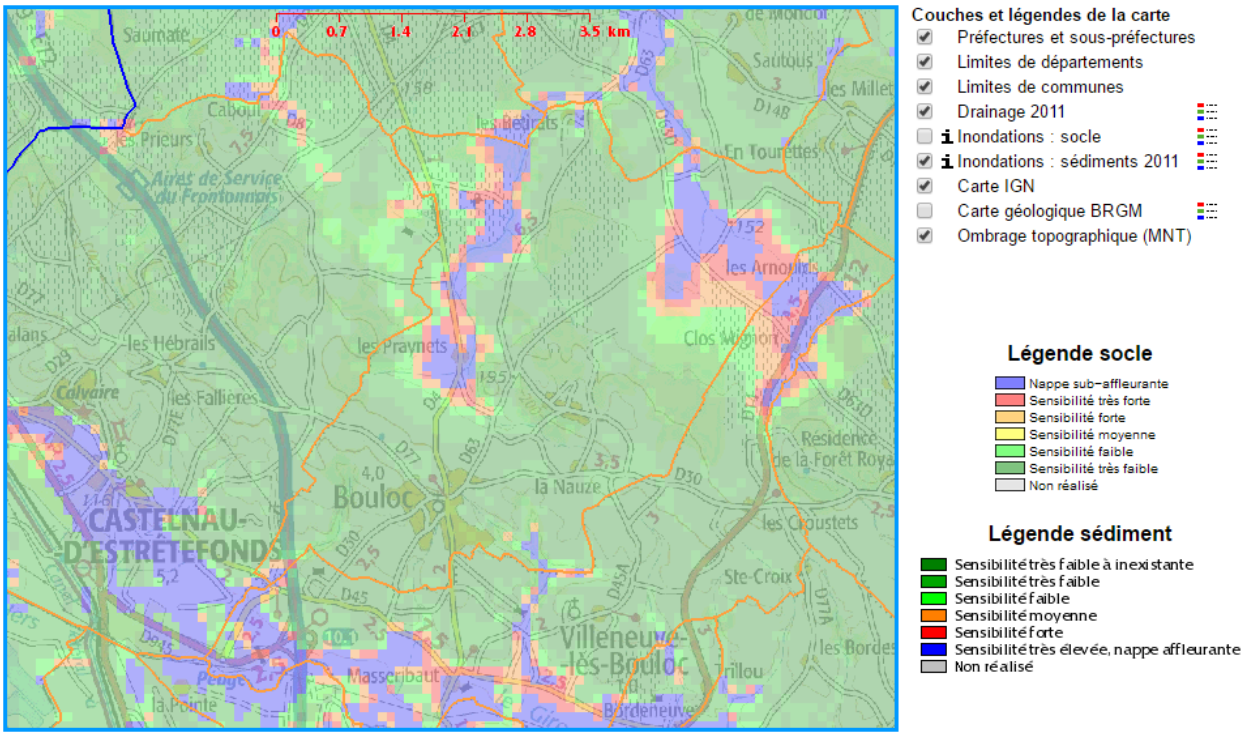
- Risque inondation

Le fond de vallée du ruisseau de Villaudric est inondable en crue exceptionnelle à l'extrême Nord de la commune, au lieu-dit les Bétirats (source : Atlas des zones inondables du bassin du Tarn de 2000). En dehors de ce secteur, les débordements sont potentiels sur l'ensemble des abords des cours d'eau, même s'ils ne sont pas connus pour être débordants aujourd'hui, des évènements météorologiques inconnus et des aménagements nouveaux sur le bassin versant pouvant influer sur le risque.



Zonage de la zone inondable aux Bétirats

Le risque d'inondation peut aussi provenir d'une remontée des nappes. Ce risque est localisé sur un large secteur de l'amont du ruisseau de l'Orbi (lieu-dit Les Arnouds) et autour du ruisseau de St Jean (en aval des Praynets) comme le montre la carte ci-contre qui recense la présence d'une nappe sub affleurante sur ces secteurs.



Cartographie du risque remontée de nappes (source : inondationsnappes.fr)

4.5.2 Les nuisances liées aux activités humaines

- Risques technologiques et pollutions

Il n'est pas recensé de risques technologiques particuliers sur la commune de Bouloc. La base de données BASOL ne recense aucun site ou sol pollués sur la commune. La base de données BASIAS (inventaire historique des sites industriels et activités de service) recense quant à elle 14 sites sans enjeu significatif apparent sur l'environnement ou les projets de développement de la commune.

Enfin, le registre français des émissions polluantes (MEDDE, INERIS) ne recense aucune donnée sur Bouloc. Le caractère rural et l'absence de source d'émission importante sur la commune laisse présumer d'une bonne qualité de l'air sur la commune. La principale source de polluants semble liée au trafic routier de l'A62.

- Bruit

Les nuisances sonores répertoriées proviennent des axes de circulation. L'autoroute A62 et la RD 4 sont classées bruyantes, ce qui implique des marges de recul de l'urbanisation et/ou des prescriptions spécifiques d'isolation phonique. Cela ne présente pas véritablement d'enjeu aux abords de l'A62 en l'absence de zones d'habitat existantes ou projetées à proximité. Cette infrastructure est classée en catégorie 1, à très fortes nuisances, où l'impact concerne 300 m de recul de part et d'autre de la voie.

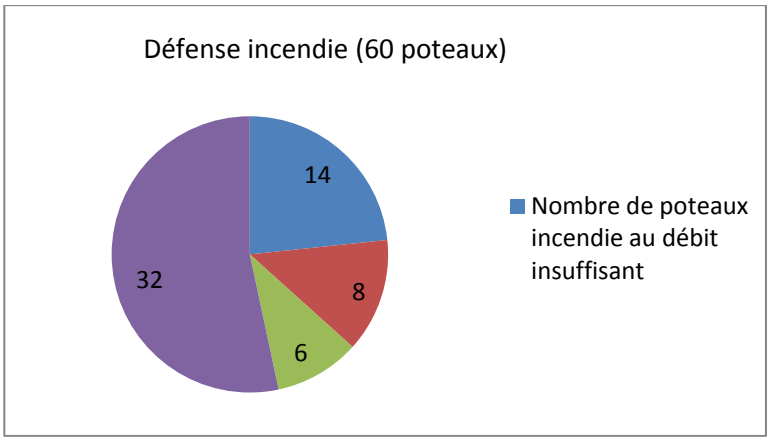
La RD 4 qui traverse la commune et le bourg du Nord au Sud est classée catégorie 3 (impact : 100 m de part et d'autre de la voie) et 4 (impact : 30 m de part et d'autre de la voie). Des marges de recul de l'urbanisation ou des prescriptions phoniques y sont appliquées.

- Déchets

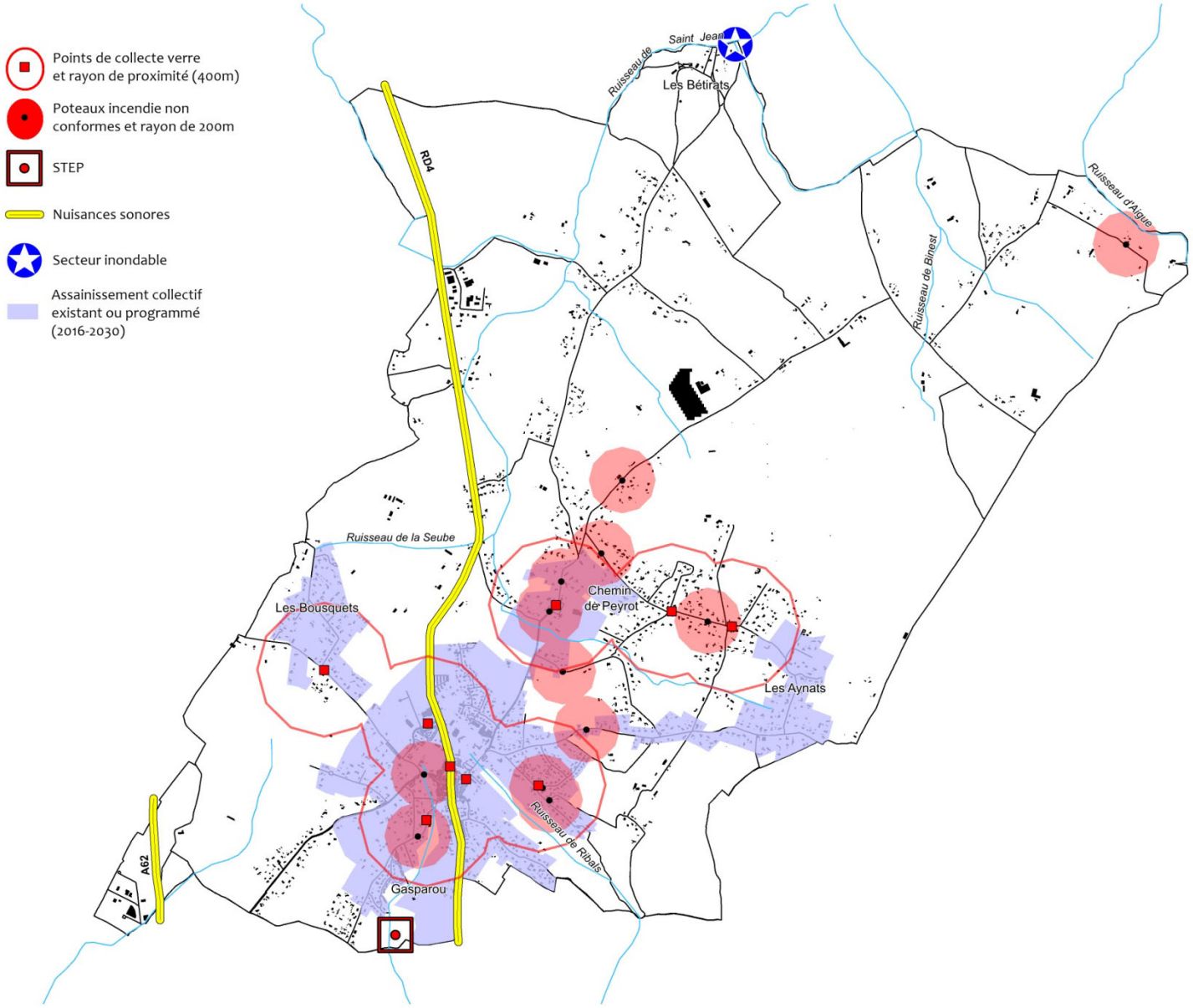
Les ordures ménagères et les déchets recyclables sont collectés en porte à porte. Le verre fait l'objet d'un apport volontaire. De nombreux secteurs urbanisés ne sont pas équipés en point de collecte du verre notamment au Nord (les Bétirats, les Praynets, Beauregard, zone industrielle…). Cinq points sont existants et trois nouveaux sont prévus. Ils sont tous concentrés sur le bourg et ses abords et sur le secteur du chemin de Peyrot.

- Défense incendie

La défense incendie est défaillante sur des secteurs tels que le chemin de Peyrot ou le nord de Gasparou avec la présence de poteaux incendie aux débits insuffisants.



Les risques et nuisances présents sur la commune



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

A l'issue du diagnostic urbain et de l'état initial de l'environnement détaillés précédemment, qui ont mis en avant les spécificités du territoire boulocain et souligné les besoins à prendre en compte dans le développement futur de la commune, ce chapitre fait la synthèse des enjeux relatifs par thématique, afin de répondre aux besoins actuels et futurs, recensés sur la commune. Ainsi, le PLU, à travers son PADD notamment, traduira à la fois les grandes orientations du SCoT Nord Toulousain, déclinées à l'échelle du territoire et le projet communal.

5.1 Les enjeux environnementaux

L'occupation des sols de la commune est urbanisée pour un quart, la moitié est encore agricole, le quart restant représentant les espaces naturels et forestiers.

Les enjeux de **conservation et de développement des ensembles boisés** sont mis en avant à Bouloc dans le PADD du SCoT, et reprennent les grandes trames mise en avant dans le SRCE. La trame verte et bleue et certains réservoirs de biodiversité de Bouloc sont coupés ou menacés de l'être par les espaces urbanisés. La commune est également marquée par la rareté de la ressource en eau souterraine exploitable pour l'agriculture et la diversité environnementale directement liée aux modes d'exploitation agricole. La filière agricole et viticole est à un tournant générationnel, et peut-être économique, dont les ressorts ne relèvent que pour partie du PLU (dynamique et animation de filière, circuits-courts, etc.). La **préservation et la reconquête des terres agricoles** sont des enjeux majeurs sur la commune, afin d'assurer la pérennité des exploitations existantes, faciliter leur évolution et leur transmission et également, préserver le maillage agro-écologique du territoire et les services rendus pour le paysage et la diversité environnementale. La sanctuarisation du terroir agricole, préconisée par le SCoT, et reprise dans le PADD, sera le moyen pour conforter le rôle de ces activités dans l'économie locale et limiter la consommation de ces terres.

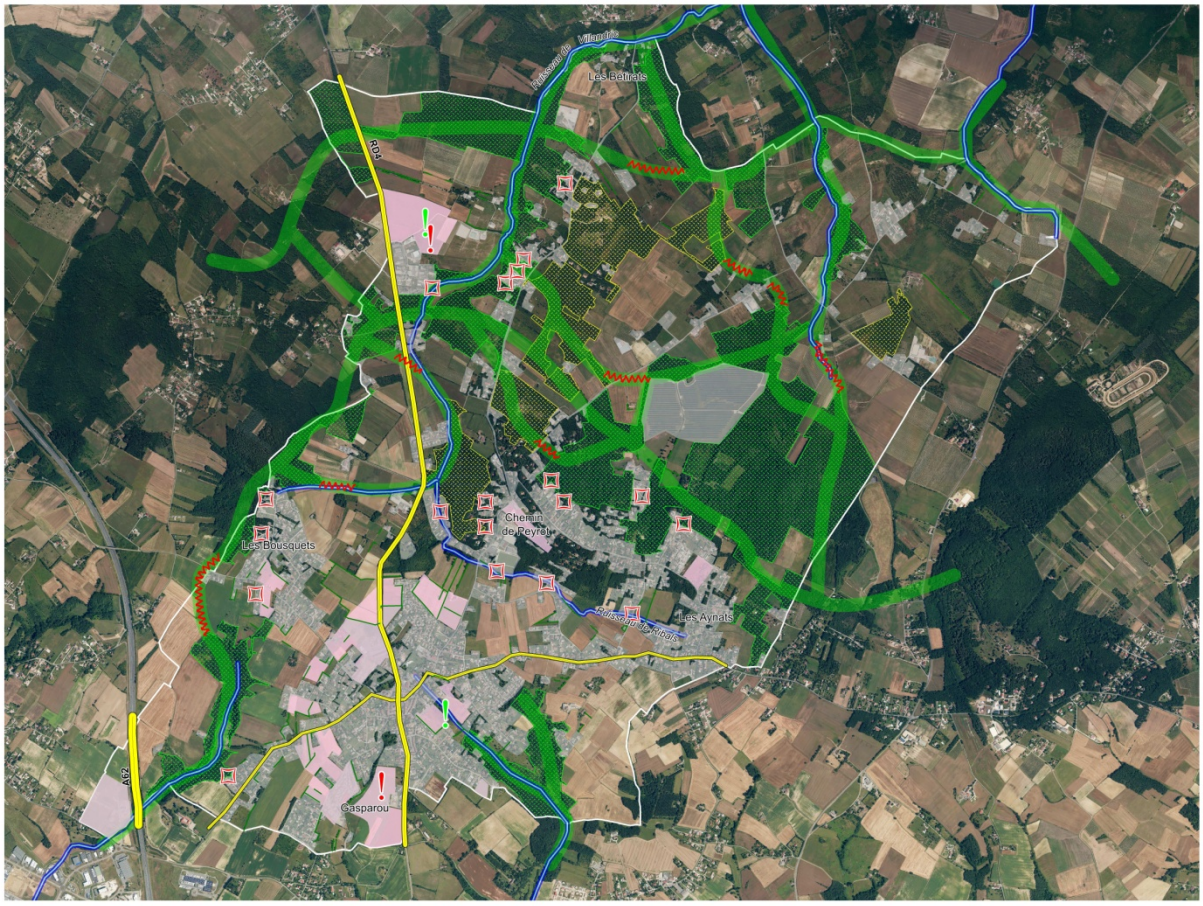
Le projet de schéma directeur assainissement, qui prévoit de raccorder d'ici 2018 les secteurs déjà urbanisés, oriente clairement le PADD vers le **développement des secteurs déjà urbanisés** et desservis au détriment des secteurs potentiels d'urbanisation nouvelle.

Concernant la gestion de la collecte des eaux pluviales, qui relève de la commune et connait des dysfonctionnements sur le territoire, le PADD du SCoT prévoit l'amélioration des dispositions de gestion des eaux pluviales et leur contribution au remplissage des nappes phréatiques. Le PLU devra donc **favoriser l'infiltration au sol des eaux pluviales**, si la nature du sol y est favorable (les pentes et sols à tendance argileuse étant des éléments locaux pénalisant en matière de ruissellement des eaux).

Par ailleurs, concernant la défense incendie, le SDID considère que la capacité de certains poteaux incendie, situés dans des secteurs urbanisés de la commune, est suffisante (chemin de Peyrot ou le nord de Gasparou). Le PADD doit donc prévoir **l'adaptation des infrastructures et équipements publics existants et à créer,** en particulier le renforcement de la défense incendie dans les zones mal défendues.

La continuité des espaces naturels, à travers la trame verte et bleue, est un enjeu fort, aussi bien en termes de maillage de liaisons douces que d'aménagement d'espaces de récréation et loisirs pour les habitants futurs (objectifs de 6000 habitants).

Enfin, un consensus général a émergé sur le fait que le développement de la commune n'est envisageable que si Bouloc conserve ses atouts paysagers et son niveau de biodiversité. Les attentes relatives à cette protection sont hautes afin de préserver les zones vertes « de respiration, à l'échelle du centre-bourg, mais également de préserver les trames vertes, à l'échelle du territoire communal. Pour ce faire, le PLU doit accompagner le développement de l'urbanisation, aussi bien en extension urbaine qu'en intensification (divisions parcellaires diffuses) afin de maintenir la qualité environnementale sur la commune et de conserver le cadre de vie apprécié des boulocains.



Des réservoirs de biodiversité à protéger

Réservoirs principaux
Réservoirs secondaires

Des continuums écologiques à maintenir/renforcer

Trame bleue
Trame verte

Des ruptures de continuité à contenir

Infrastructures linéaires
Ruptures de la trame verte
Zones artificialisées
Zones AU au PLU opposable non urbanisées

Un développement à concilier avec la protection des milieux naturels et des espaces agricoles à forts enjeux

Secteurs à enjeu écologique menacés par l'urbanisation envisagée

Secteurs à enjeu agricole menacés par l'urbanisation envisagée

Principales zones de friction entre secteurs à enjeu écologique et urbanisation

5.2 Les enjeux relatifs au patrimoine et au paysage

La thématique du paysage implique de se poser la question de « comment souhaitons-nous regarder ce territoire ? » Le regard porté sur le site a fait ressortir de grandes qualités paysagère liées au relief, bien que pas suffisamment perceptible. Pour cela, **les vues sur le grand paysage,** qui font partie intégrante du patrimoine de la commune, doivent **être préservées,** tout comme les **fonds de vallons,** espaces à sensibilité forte, **à sanctuariser et rendre visibles**. Ainsi, les points de vue remarquables sont à protéger, tout comme certains cônes de vue au sein desquels les constructions doivent être interdites. L'enjeu sur la commune de Bouloc est de **conserver la diversité des paysages et du patrimoine bâti.**

Pour cela, en parallèle, la nécessité est réelle **d'affirmer une limite claire à l'urbanisation**.

La diversité agricole à l'œuvre sur le territoire, liée à la diversité des sols, a un impact bénéfique sur la diversité paysagère, mais le risque est réel qu'elle s'amenuise au fil du temps. L'enjeu est donc la **protection des terres agricoles** pour les services rendus en terme de paysage, de cadre de vie et de diversité environnementale.

L'intérêt du cœur de village, lié à la fois au bâti, à ces formes pittoresques, et aux jardins (petits et très grands) qui sont un des éléments qualitatifs et attractifs de l'habitat dense en centre ancien. Leur préservation peut participer à la revitalisation du centre-bourg. Elle s'inscrit également dans les principes de nature en ville et de diminution des îlots de chaleur dans l'espace urbain.

Le paysage peut être considéré comme un espace public partagé, par le biais d'un maillage cohérent et continu des chemins de randonnée et par l'accompagnement de la densification urbaine, notamment dans le centre-bourg. En effet, l'amélioration des espaces paysagers en secteur urbain est un objectif majeur, tout comme l'intégration d'espaces verts qualitatifs au sein des nouvelles opérations urbaines.

5.3 Les enjeux relatifs aux déplacements et au stationnement

Bouloc est située à 25 minutes de Toulouse, c'est-à-dire « ni trop loin ni trop proche » de la grande agglomération. La commune est, cependant, au cœur des déplacements automobiles de plusieurs villages alentours, à ce titre l'adaptation de son plan de circulation est indispensable d'ici 2030.

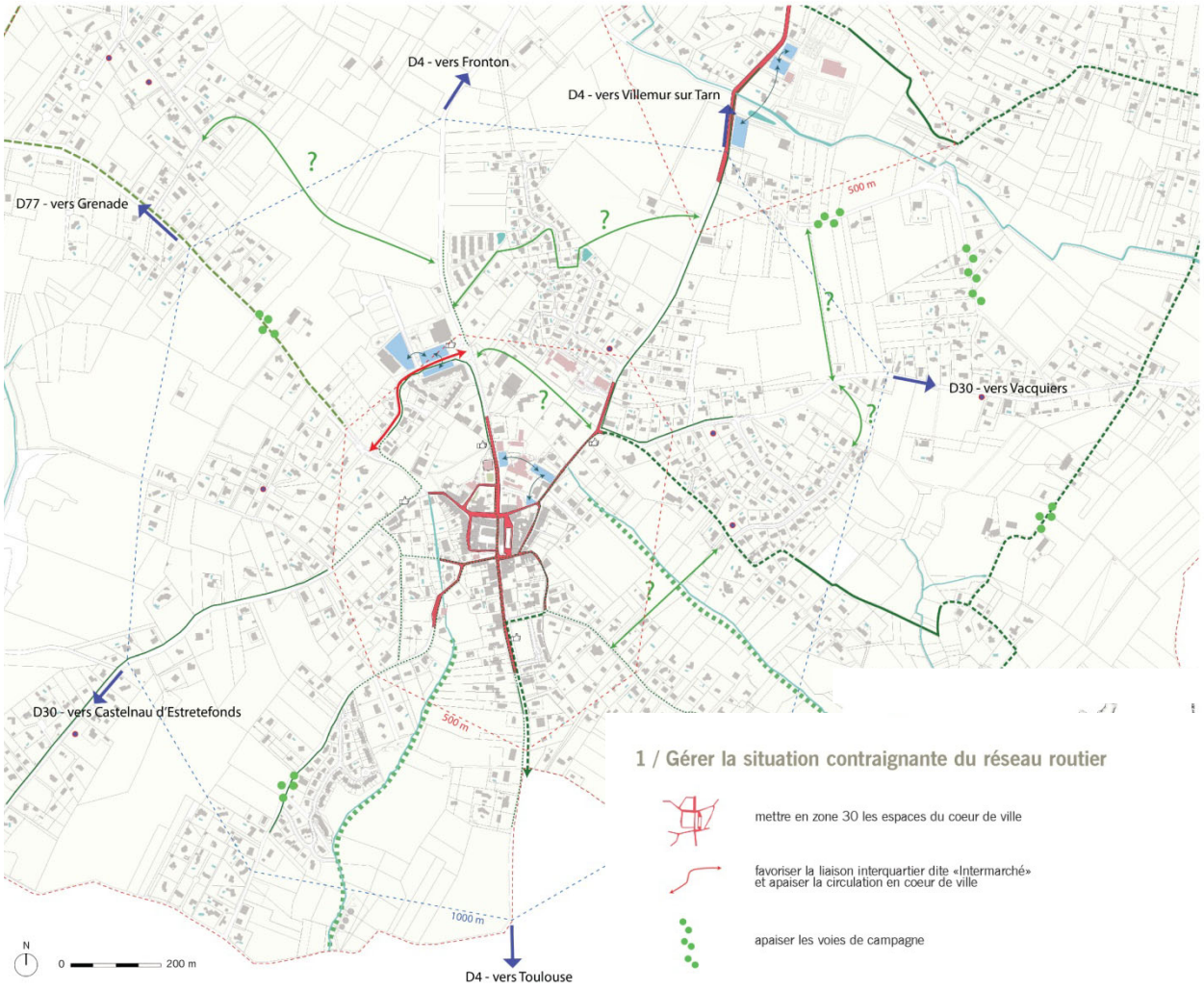
Sur le territoire communal, le centre-bourg, les abords du groupe scolaire et équipements publics sont les secteurs vers lesquels/aux abords desquels convergent les principaux flux et déplacements.

L'axe principal de circulation sur la commune est l'axe nord-sud, Route de Fronton / rue Jean-Jaurès (RD4), qui draine un nombre important de véhicules/jour et génère des situations compliquées, voire dangereuses en particulier sur le carrefour RD4/RD30.

L'enjeu majeur est de pacifier les usages dans le cœur de la ville pour apaiser les circulations automobiles dans le centre-bourg, mais aussi et surtout, **développer des liaisons piétonnes et cyclables**. En effet, les espaces publics centraux sont insuffisamment aménagés **en termes de liaisons douces**, même si certains axes, situés hors du bourg, disposent de trottoirs mixtes (piétons/vélos). Ainsi, la part modale des déplacements doux sur la commune est assez faible, et l'enjeu est de favoriser son accroissement.

Le document d'urbanisme doit être l'occasion pour réinventer le schéma général des déplacements sur le territoire, de réfléchir aux moyens de réduire la pression sur le carrefour RD4/RD30 « problématique », de pacifier les voies de campagne.

En ce qui concerne le stationnement, le taux d'occupation des parkings publics est relativement faible, mais les situations sont disparates en fonction des secteurs concernés et des moments de la journée. L'enjeu est donc de **réorganiser, rationnaliser et optimiser les stationnements existants** (mutualisation de parking, lisibilité des espaces de covoiturage, etc.) pour améliorer la situation du stationnement sur Bouloc en proposant une offre de stationnement adaptée aux besoins.

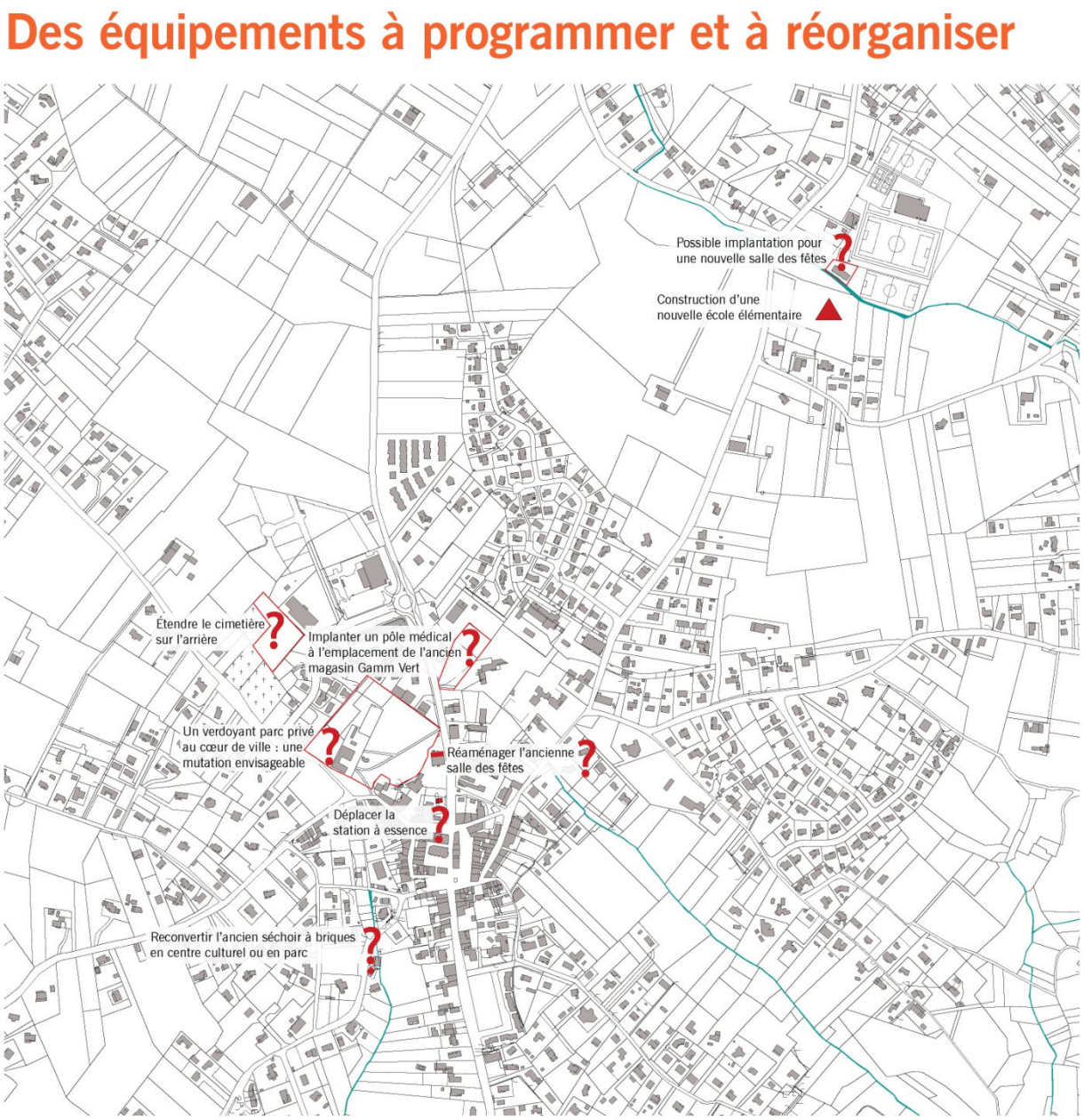




5.4 Les enjeux relatifs aux équipements publics et au « vivre ensemble »

L'évolution démographique de la commune à la hausse depuis plusieurs années implique une vision à long terme, dans la programmation des besoins en espaces et équipements publics, et ce pour toutes les générations. Cette thématique interroge la manière dont les décisions prises dans le cadre du PLU vont permettre **d'améliorer la dynamique de territoire et le vivre ensemble** sur la commune de Bouloc.

Aujourd'hui, sont pointées du doigt la faible qualité des espaces publics centraux, la nécessaire adaptation ou refonte de certains d'entre eux (Intermarché, équipements sportifs) afin de les rendre agréables, ainsi que les insuffisances en matière d'équipements publics (groupe scolaire, pôle santé, terrains de sports, etc.).



Le chapelet d'espaces publics recensés en centre-bourg souffre du manque de complémentarité entre eux, de l'absence d'unité entre les espaces. L'absence d'un ou deux espaces fédérateurs, de type « place du village », nuit également au développement d'espaces de vie, de convivialité, de rencontres, satisfaisants.

L'enjeu est de **valoriser les pôles de vie et espaces publics existants** afin de redonner de l'espace à « vivre ensemble » en centre-bourg. Pour ce faire, l'apaisement de la circulation est un préalable. Il doit s'accompagner du développement de liaisons douces reliant les espaces publics et les principaux équipements. L'objectif est de renforcer l'animation des pôles de vie, de rapprocher les usagers et de créer une dynamique vertueuse de revitalisation des espaces centraux..

Un centre-bourg à conforter et revitaliser



5.5 Les enjeux relatifs à l'urbanisation et aux modes d'habitat

Si l'urbanisation des 70 dernières années sur Bouloc a été marquée par une expansion considérable de la partie urbanisée de la commune, principalement sous la forme de maisons individuelles, l'objectif pour les années à venir est de **mobiliser les espaces bâtis de la commune pour y puiser une part des ressources foncières nécessaires au développement futur.** Considérée comme une clé pour diversifier l'offre des logements produits sur le territoire, favoriser la mixité et fluidifier les parcours résidentiels sur la commune, dans le respect de l'environnement.

Les questions qui se posent sont de savoir qui seront les nouveaux arrivants, quels sont leurs besoins en matière de logement, où vont-ils s'implanter et comment les projets des uns peuvent se combiner avec les projets des autres, dans l'intérêt général.

Les espaces bâtis de Bouloc hérités de l'urbanisation passée, présentent plusieurs catégories de tissus de bâtis spécifiques, dont les caractéristiques physiques, esthétiques, techniques et architecturales orientent leur capacité d'évolution et de densification.

Le gisement de construction possible sur 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 de viabilité et de leur capacité est centrale à cet égard. Il s'agit de trouver le bon équilibre entre la densification des secteurs biens desservis et envisager sur les secteurs où les réseaux sont à renforcer, une intensification permettant d'accompagner les investissements publics à réaliser.

ENJEUX D'EVOLUTION DES TISSUS BÂTIS

Centre-bourg à revitaliser (100 parcelles)
> Assouplir le règlement pour permettre l'évolution de parcelles déjà très contraintes
> Préserver l'identité du bourg

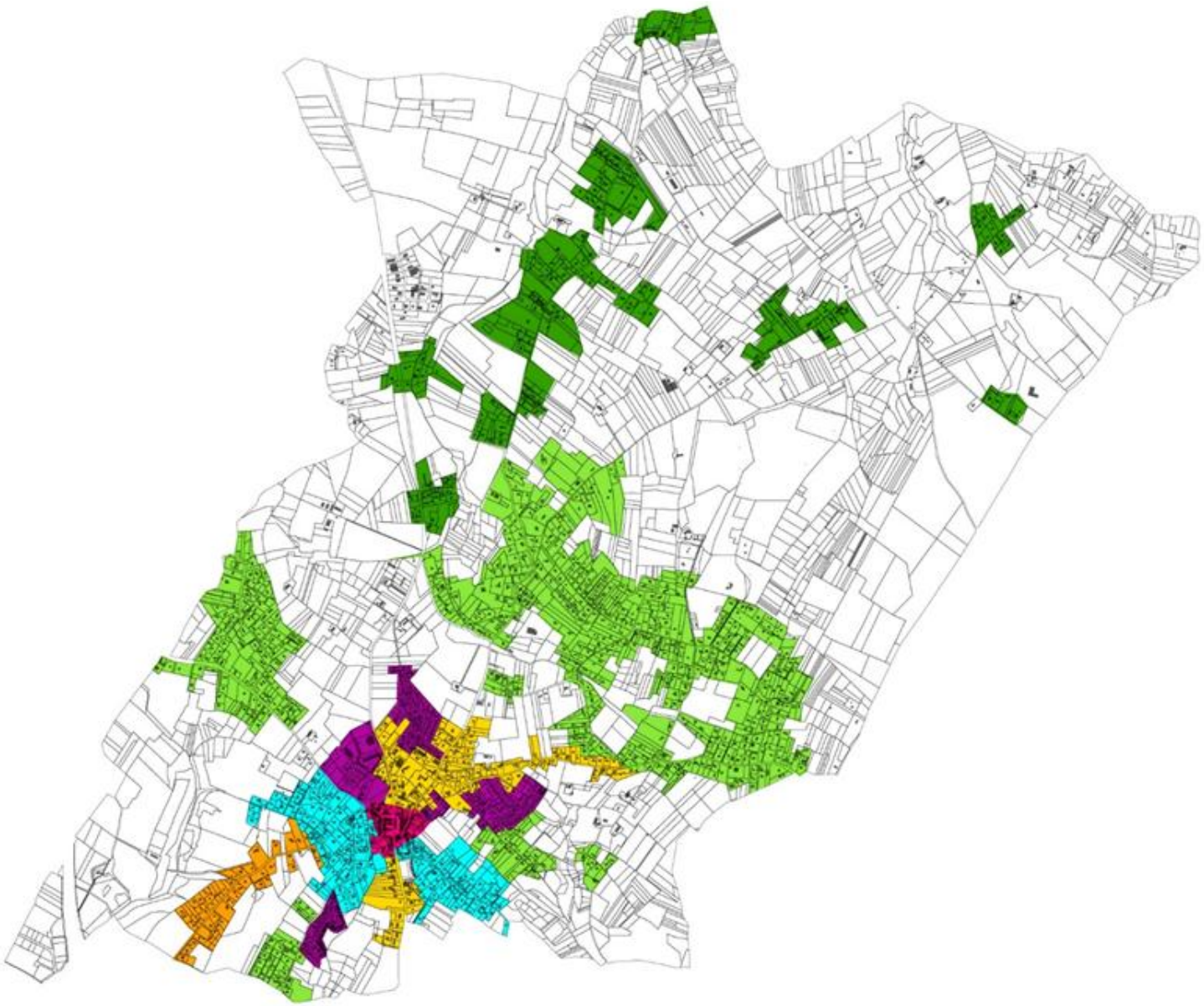
Diffus équipé (200 parcelles)
> Encourager et encadrer le BIMBY : les parcelles sont grandes, équipées et proche du centre-bourg, c'est le gisement le plus naturel pour le BIMBY

Lotissements à accompagner (250 parcelles)
> Assouplir le règlement pour permettre aux petites parcelles de muter
> Préserver le caractère résidentiel paisible de ces quartiers

Entrées de villes à Structurer (200 parcelles)
> Orienter la dynamique des divisions vers des formes plus urbaines afin de structurer les entrées de villes et créer des effets de portes

Habitat isolé à contenir (200 parcelles)
Poches bâties éloignées du bourg où les divisions parcellaires doivent être fortement limitées

Campagne habitée à protéger (600 parcelles)
Secteurs urbanisés proche du bourg mais non desservis par le réseau d'assainissement collectif



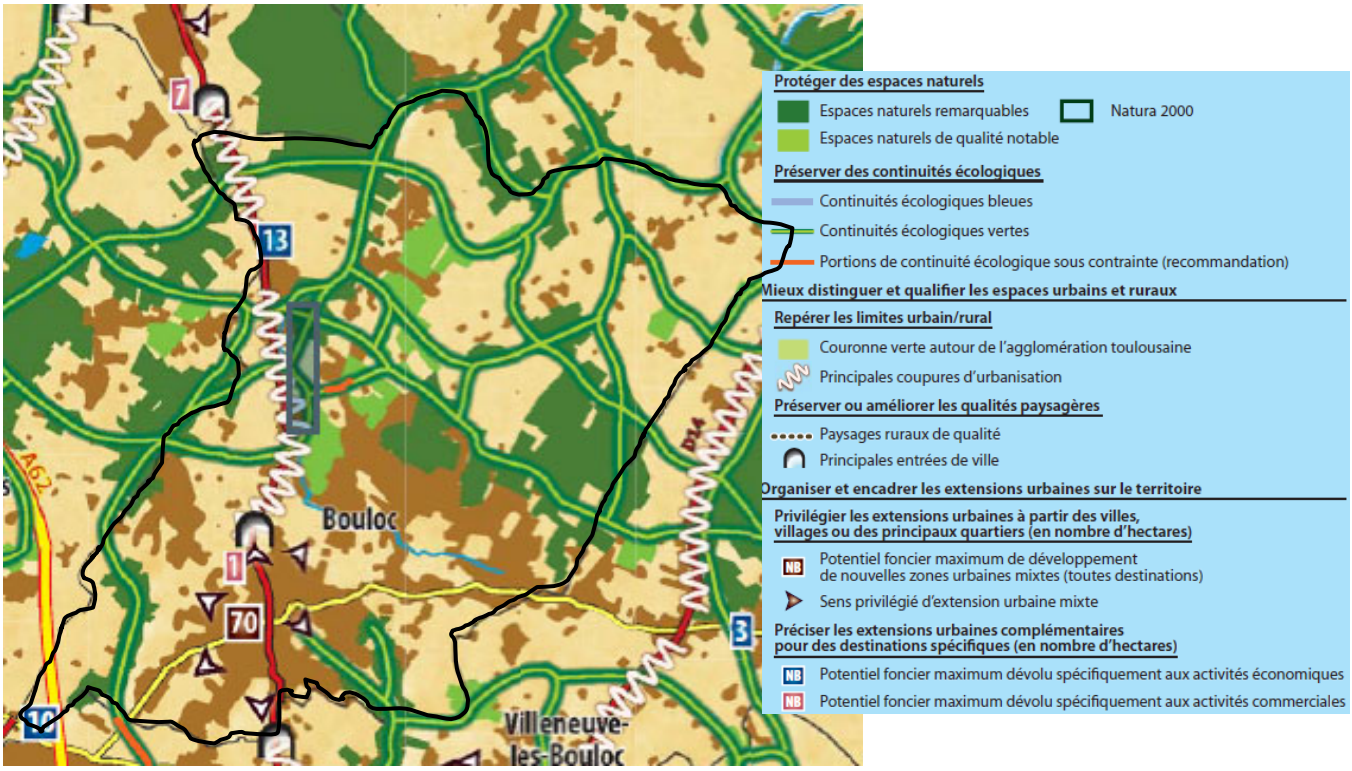
CHAPITRE 6 LES RAISONS DES CHOIX POUR ETABLIR LE PADD

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 (enjeux, objectifs, déclinaisons règlementaires et programmatiques) ;
- La concertation avec l'ensemble du "milieu local" (agriculteurs, acteurs économiques, citoyens, propriétaires, etc.) ;
- La recherche permanente du respect des concepts de développements durables 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 Toulousains, comme point de départ de leurs 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.



6.1 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).

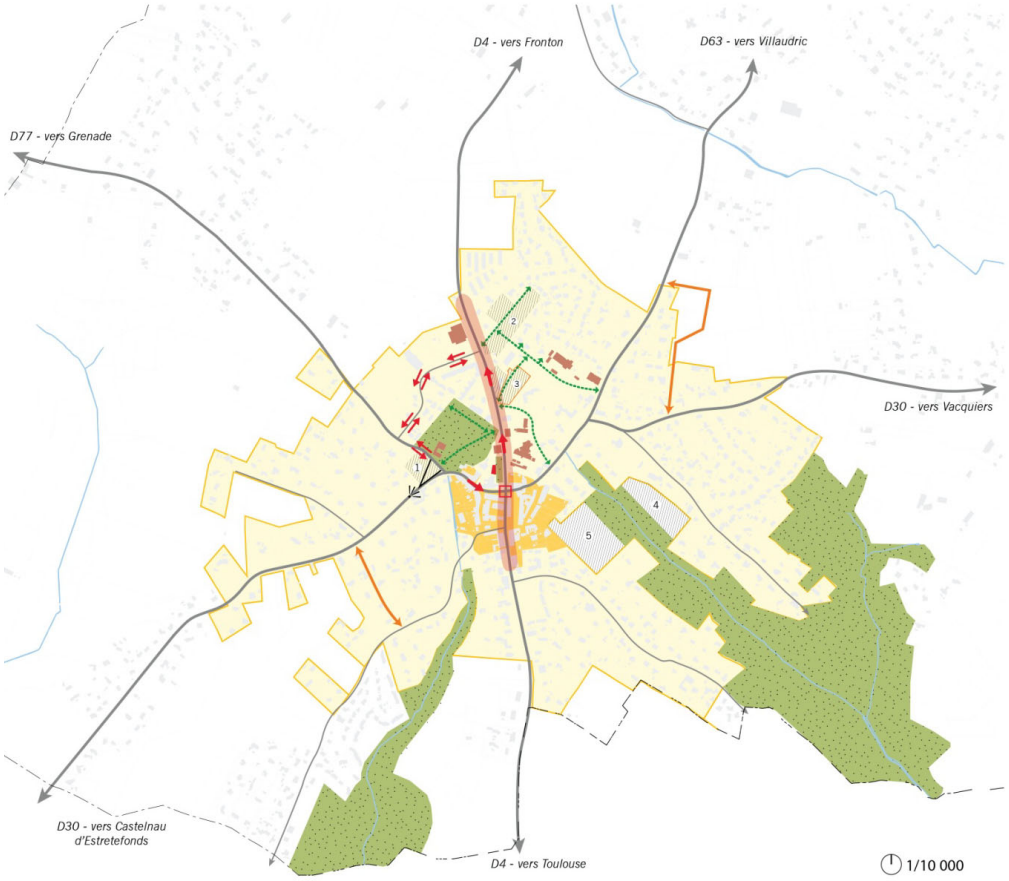
- le projet d'implantation d'un pôle de santé dans le bourg, actuellement en cours d'étude,

- 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.



LE PARC ET LES VALLONS : ESPACES DE LOISIRS POUR LES GÉNÉRATIONS FUTURES

RÉHABILITER LE CŒUR HISTORIQUE

INTENSIFIER LES SECTEURS PROCHES DU CENTRE TOUT EN PRÉSERVANT JARDINS ET ARBRES REMARQUABLES

ZONES AU PRIORITAIRES

AMÉLIORER LE FONCTIONNEMENT DU CARREFOUR CENTRALE GRÂCE À LA MISE EN PLACE D'UN SENS UNIQUE RUE DU FONTANAS - RUE JEAN JAURÈS

VILLAGE - RUE : ASSURER LA CONTINUITÉ DU CHAPELET D'ESPACES PUBLICS ET DES ÉQUIPEMENTS

CRÉER UN PÔLE SANTÉ EN CENTRE BOURG

CRÉER UN MAIL POUR LE MARCHÉ, POUR RECENTRER QUELQUES COMMERCES ET POUR DES TIERS LIEUX EN CENTRE BOURG

DÉSENCLAVER L'ÉCOLE ÉLÉMENTAIRE PAR UNE LIAISON DOUCE ET ORGANISER UN SECTEUR DE «SERVITUDE PROJET»

OUVRIR AU PUBLIC LE PARCOURS PIÉTON DANS LE PARC PRIVÉ

PRÉSERVER LA VUE SUR LA MAISON DU PARC, ÉLÉMENT DE PATRIMOINE

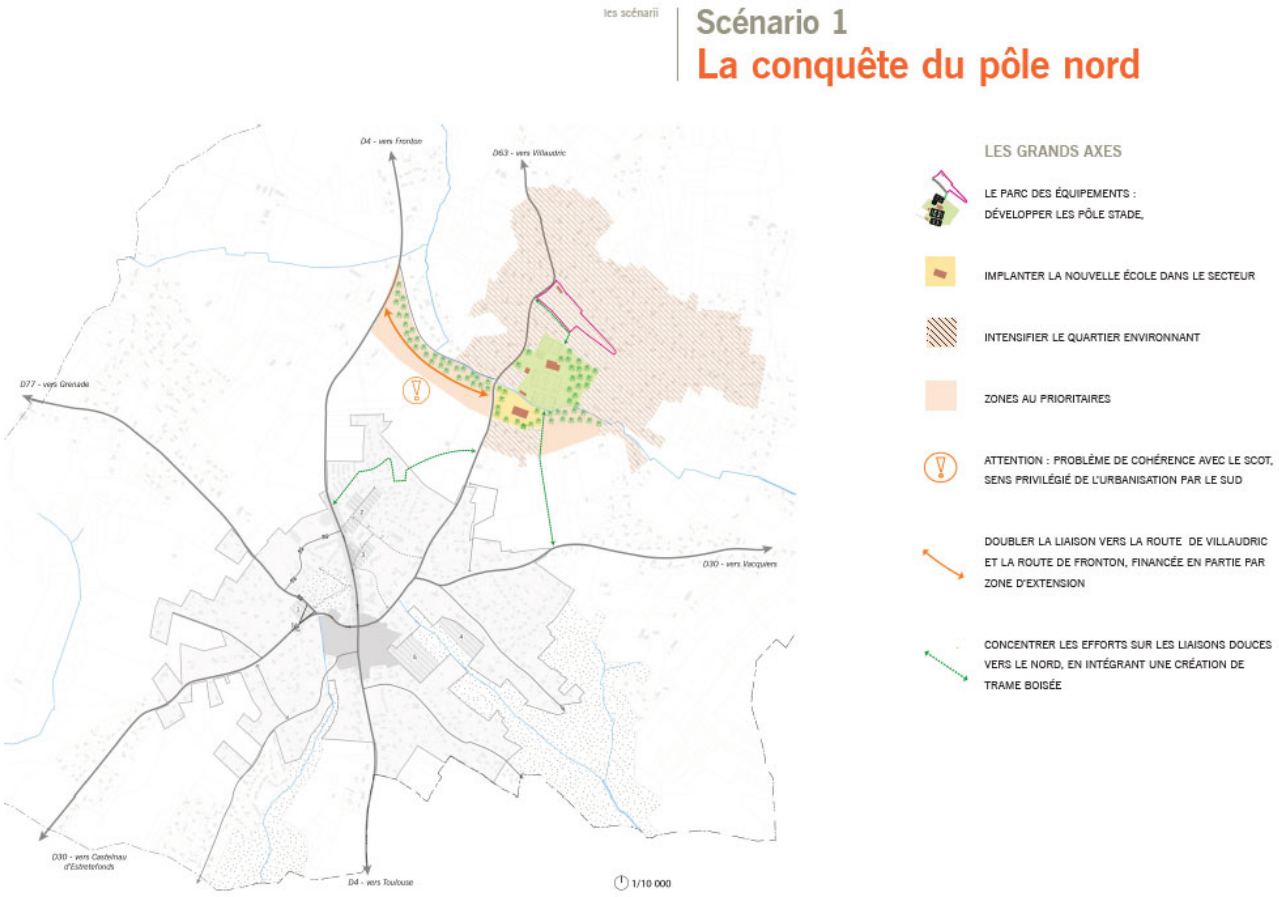
CRÉER UN REMAILLAGE (RTE DE CASTELNAU - CHEMIN ST PIERRE, RUE DE LA VIOLEZE - RTE DE VACQUIERS)

DÉVELOPPER LES LIAISONS DOUCES

Scenario de « *la conquête du pôle nord* »

Ce scenario prévoit le développement futur de Bouloc vers le nord, aux abords de la plaine des sports, un peu excentrée par rapport au bourg. Il prévoit donc de créer une seconde « centralité » autour d'un ensemble d'équipements publics existants (salle polyvalente, salle des jeunes, gymnase…) et à créer (implantation de la nouvelle école) et de développer des synergies entre eux.

Ce scénario prévoit d'urbaniser les zones AU situées en bordure du ruisseau de Saint-Jean, autour de la plaine des sports (Narquières) et de doubler la voirie existante (avec l'accord probable des détenteurs actuels du foncier) aujourd'hui en sens unique tout en maintenant la continuité écologique, afin de desserrer « l'étau » du carrefour. Les zones AU de Fompigasse sont réservées pour constituer et renforcer un parc d'équipements publics.



Points positifs	Points négatifs
Foncier maitrisé par la collectivité pour l'implantation de l'école	Urbanisation de terres agricoles, en contradiction avec le SCoT et ses orientations
Le positionnement de la nouvelle école est stratégique	Risque de concurrence entre les pôles/centralités, au détriment du centre-bourg ?
Des maillages viaires et piétonniers intéressants	Absence de réseaux sur le secteur

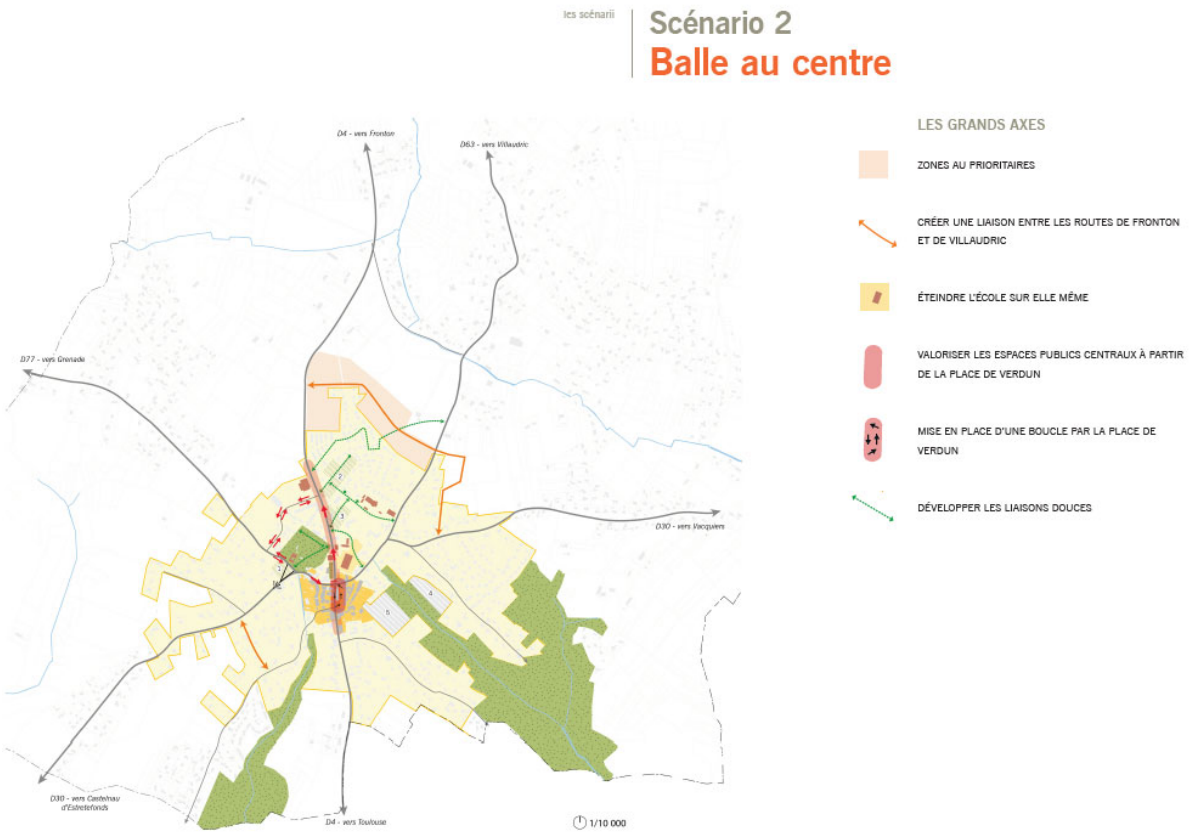
Scenario de la « *Balle au centre* »

Le deuxième scenario proposé propose une extension de l'urbanisation en continuité du noyau central existant. L'école est agrandie sur son site actuel (zone de Maurou).

La mise en place d'un sens unique par la place de Verdun permet de dégager la partie aval de la Route de Fronton. Par ailleurs, les espaces publics centraux sont valorisés à partir de cette même place.

La zone AU de La Violèze est retravaillée pour trouver un dérivatif à la route de Villaudric et se connecter à la route de Vacquiers par la route de Pastel.

Une liaison est créée entre les routes de Fronton et de Villaudric, pour mailler le nord de la commune et ainsi limiter les déplacements automobiles en direction du bourg.

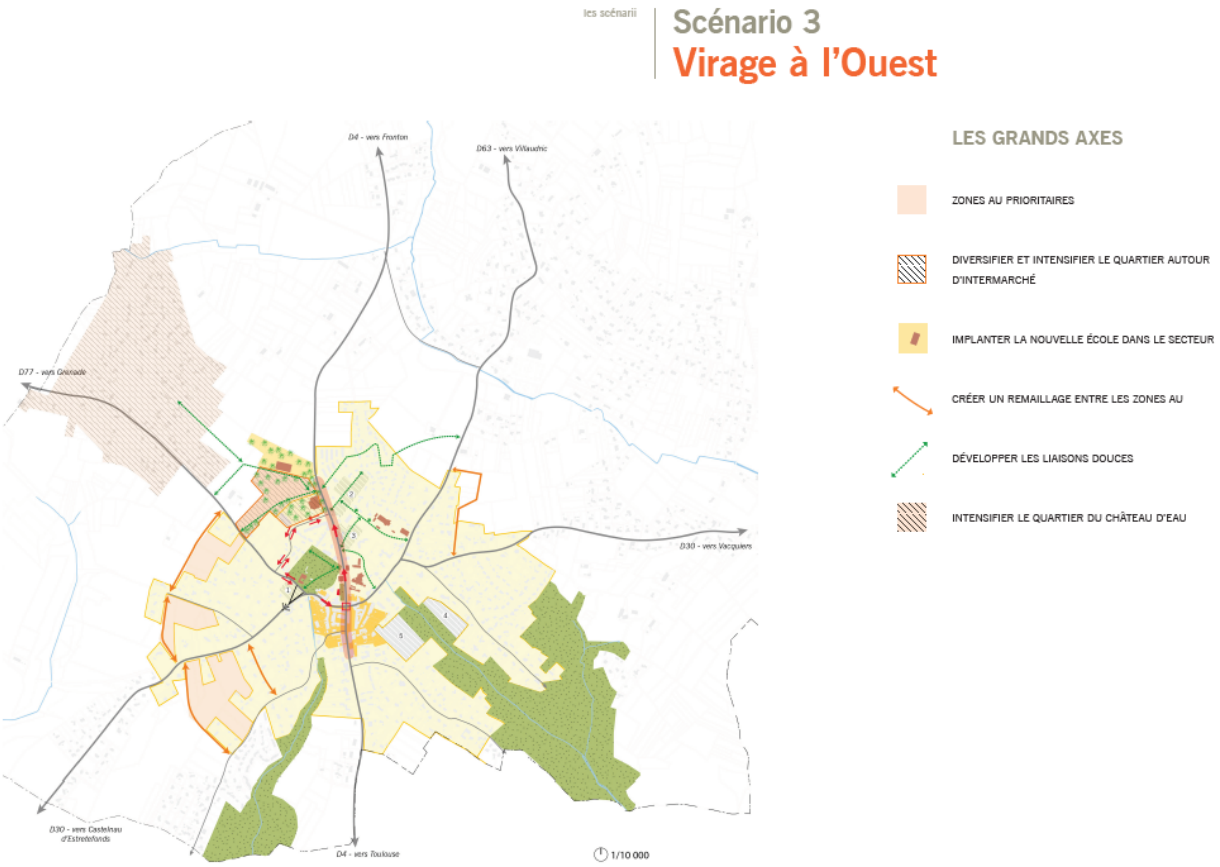


Points positifs	Points négatifs
Préservation de certains espaces agricoles, urbanisés dans le scenario 1	Positionnement du groupe scolaire ?
Scenario qui traite et valorise le centre-bourg	Une croissance urbaine davantage en intensification qu'en extension urbaine, moins de consommation d'espace naturel/agricole
Maillages viaires et piétons pertinents	

Scenario du « *virage à l'ouest* »

Ce scenario prend le parti d'axer le développer vers l'ouest, en valorisant les terrains situés à proximité de l'Intermarché. Il recherche également une mixité fonctionnelle dans le développement. La nouvelle école est positionnée au nord de l'Intermarché (avec un stationnement mutualisé avec les autres équipements de la zone, et un accès amélioré).

Ce scénario, bénéfique en termes de circulation est un moyen pour délester le carrefour RD4 RD30.



Le secteur urbain des Bousquets, situé à l'ouest du bourg, est logiquement intensifié. Une liaison verte entre le secteur des Bousquets et celui de l'Intermarché est conçue pour restaurer des possibilités de déplacements piéton / vélo.

Points positifs	Points négatifs
Scénario qui génère le moins d'extension en mobilisant le gisement existant	Risque de bouleverser la tranquillité d'un secteur ouest aujourd'hui apaisé
Cohérence des déplacements routiers et piétons envisagés.	

Le choix de l'équipe municipale s'est porté sur le scénario « Balle au centre » au regard des économies d'échelle induites et de sa performance environnementale (déplacements, consommation d'espace, recentrage des actions et des efforts d'aménagement des espaces publics).

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

6.2.1 Les ateliers thématiques de concertation

Dès le démarrage de la procédure de révision du plan local d'urbanisme, la Commune et ses bureaux d'études ont souhaité recueillir des expressions d'habitant, pour ne jamais perdre de vue le ressenti des personnes. A ce stade du travail, il ne s'agissait pas de concerter sur les orientations du PLU, puisque le dialogue intervenait en phase initiale du diagnostic, mais plutôt de faire ressortir le plus clairement possible les besoins et les attentes des habitants actuels (sans oublier que nous travaillons aussi pour les habitants futurs…). Ce premier dispositif de concertation s'est appuyé sur 4 ateliers de deux heures en soirée et sur deux week-ends d'entretiens Bimby.

Environnement, patrimoine, paysage

L'atelier consacré à l'environnement, au patrimoine, et au paysage a réuni 14 participants le 6 octobre 2015. L'équipe d'étude a pu expliquer aux participants que le PLU, ce n'est pas seulement le droit à construire, c'est aussi la protection de l'environnement, avec un cadre national très strict et la notion de « continuité écologique ». L'idée, c'est d'éviter la banalisation du cadre de vie et de garder le contact avec l'histoire locale. Bouloc est particulièrement concerné par les enjeux de conservation et de développement des boisements, au regard des objectifs du SCoT du secteur Nord Toulousain.

En introduction à l'atelier, les participants ont été invités à inscrire sur un papier (pour éviter de s'influencer mutuellement) l'élément d'environnement, de paysage, de patrimoine, ou tout simplement le lieu qui symbolise le mieux ce qu'ils apprécient à Bouloc. Avec les bois, les éléments de patrimoine urbain et de patrimoine bâti ont été ceux les plus spontanément cités (esplanade de Verdun, église…). Mais tout autant qu'au patrimoine « inerte », c'est au maintien et à la recréation d'une vie de village que les participants sont attachés.

Les participants ont exprimé une vision riche et diversifiée, avec des craintes fortes quant au risque d'amenuisement du patrimoine paysager et naturel. Pour certains, la réponse à ces craintes passe par une densification près du village, pour limiter le « grignotage des espaces agricoles et naturels ». Pour d'autres, au contraire, c'est le caractère « clairsemé » de l'habitat qui doit être préservé. Les participants ont pu approfondir en déterminant des secteurs qui leur semblent à préserver et des espaces relevant de la friche qui pourraient être urbanisés.

A l'occasion de l'atelier, les premiers travaux de l'équipe d'étude 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 que pour l'environnement, le paysage ou le patrimoine, ils attendent un niveau de protection fort de la part du PLU.



Atelier « Environnement, patrimoine, paysage » du 6 octobre 2015.

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, même si des débats ont eu lieu sur la valeur des espaces forestiers (espaces naturels à part entière ou simple résultat d'un enfrichement d'anciennes vignes ?). La capacité à effectuer des déplacements de loisir dans des continuités naturelles, notamment aux lisières de l'urbanisation, a fait consensus, non pas de façon abstraite mais comme gage de pérennité d'un mode de vie rural.

Le bois de Gargasse est considéré comme un des joyaux naturels de la commune, mais au-delà, les participants ont tracé des cartes où l'extension des secteurs naturels à préserver est très importante. Les orientations 4, 5 et 6 du PADD ont été largement préfigurées au cours de l'atelier, de même que les orientations 12 et 13. Le patrimoine bâti a spontanément été beaucoup moins mis en avant par les participants à l'atelier, hormis l'ancien séchoir à briques (visé par l'orientation 26 du PADD).

Urbanisation et modes d'habitat

L'atelier consacré à l'urbanisation et aux modes d'habitat a réuni 21 participants le 8 octobre 2015. Les débats y ont été particulièrement animés avec des prises de positions marquées, 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 1 (environnement/paysage/patrimoine). Plusieurs personnes considèrent la possibilité de construire sur leurs terrains comme un dû, mais d'autres soulignent la charge que constituent les réseaux.

Les participants sont alarmistes sur les évolutions qu'ils peuvent constater dans la commune, et ils sont globalement mal à l'aise par rapport aux modes d'urbanisation récents et leur impact (changement d'aspect de la commune, nouveaux rapports de voisinage…). « La course effrénée à la division parcellaire » inquiète fortement plusieurs participants, qui s'interrogent sur le sort réservé aux retours de cette réunion et à la façon dont la parole des habitants va être prise en compte, notamment durant la phase d'élaboration du PLU.

Liens avec le PADD

La notion d'urbanisation raisonnée est sans doute ce qui a fait le plus consensus au sein de l'atelier. Si les points de vue des participants peuvent diverger fortement, tout au moins s'accordent-ils sur la nécessité d'instaurer une règle du jeu, règle qui semble faire défaut aujourd'hui notamment depuis l'entrée en vigueur de la loi ALUR, malgré la modification récemment opérée par la commune. La transparence des processus et des objectifs est attendue, ce qui va dans le sens des orientations 27, 28 et 29 du PADD.

Déplacements et stationnement

L'atelier consacré aux déplacements et au stationnement a réuni 13 participants le 13 octobre 2015. En début d'atelier, les déplacements et les lieux d'habitation ont été placés par les participants eux-mêmes sur une carte de Bouloc. Très éloquente, cette carte témoigne de la représentativité géographique des participants, mais aussi du fait que les trajets, qu'il s'agisse de trajets vers l'école, vers le travail ou vers les services, convergent à un moment donné sur les mêmes axes, créant logiquement des tensions.

Contrairement au travail dans le cadre des autres ateliers, qui a mis en évidence des points de vue très différents, voire opposés, les constats et les propositions formulés sur les déplacements et le stationnement sont relativement convergents. Le climat de l'atelier a été particulièrement constructif.

La première préoccupation des participants, porte sur la sécurité, et notamment celle des plus vulnérables (piétons âgés et enfants). Au-delà des questions de sécurité en général, le débat a beaucoup porté sur les difficultés rencontrées pour passer le carrefour entre la rue Jean Jaurès (RD4) et la rue de la Tuilerie (RD30), mais aussi sur les problèmes des routes de campagne (route de Fronton, de Vacquiers, de Villaudric, etc.), avec leur triple fonction de desserte résidentielle, de points de ramassage scolaire, et de voies de circulation à l'échelle du territoire nord toulousain.



Atelier « Déplacements et stationnement » du 13 octobre 2015.

Liens avec le PADD

Les premiers axes de travail développés par les bureaux d'études se sont avérés plutôt en accord avec les approches des habitants (on retrouve ces éléments consensuels dans les orientations 21 et 22 du PADD), avec un apport détaillé propositions complémentaires, notamment pour la sécurité des piétons au bord des routes de campagne. Les propositions des participants, détaillées et réalistes, comprennent une appréciation du niveau de difficulté que présente leur mise en œuvre. On retrouve ces apports complémentaires notamment dans l'orientation 31 du PADD. La recomposition des accès à l'école (orientation 18 du PADD) mais aussi d'indispensables maillage permettant des déplacements piétons vélos viables et non rallongés pour l'accès à l'école sont très attendus (orientation 30 du PADD).

Economie, équipements publics

L'atelier consacré à l'économie et aux équipements publics a réuni 12 participants le 15 octobre 2015, 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 disparaitre 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.

Lien 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 réflexions sur l'école ont fait l'objet de débat, le maintien du site actuel constituant une option majoritaire (cf. orientation 18 du PADD) mais sous réserve de remodelage complet des accès. La restructuration des circulations au centre-bourg (orientation 22) et la restauration du confort et de la sécurité des piétons (orientation 23) sont considérées comme une clé pour les commerces. L'orientation 33 du PADD reflète fortement les préoccupations d'équilibre manifestées par les participants à l'atelier, qu'ils soient acteurs économiques ou usagers des commerces et services.

6.2.2 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

.



Photographies prises lors des « entretiens Bimby » du 9 octobre 2015.

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 ŒUVRE DU PADD ET LES CHANGEMENTS APPORTES

Les pièces du PLU : Composition et effets

Le Code de l'Urbanisme soumet en effet à autorisation ou à déclaration préalable l'exécution d'un projet susceptible de faire l'objet d'un contrôle (certificat d'urbanisme, déclaration des travaux, déclaration valant division foncière, permis de démolir, permis de construire, permis d'aménager un camping, d'implanter un habitat léger de loisirs, etc.). La commune contrôle alors la conformité du projet envisagé par rapport aux règles fixées par le PLU. 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, sont celles où les équipements sont en capacité d'admettre de nouvelles constructions.
- Les zones à urbaniser dites zones AU, correspondent à des secteurs destinés à être ouvert à l'urbanisation sous la forme d'opérations d'ensemble.
- Les zones agricoles dites zones A, sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- Les zones naturelles et forestières dites zones N, sont à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêts, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les documents graphiques du règlement derniers permettent non seulement de repérer le découpage du territoire communal en zone, mais ils sont également le support d'un certain nombre de règles : ainsi 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.

L'évolution du code de l'urbanisme depuis l'élaboration du PLU de 2005 impose cette nouvelle organisation et présentation du règlement.

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 considérée comme stratégique pour mettre en œuvre le PADD. Le périmètre des secteurs couverts par des OAP sont repérés aux documents graphiques du règlement par une trame graphique. 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 : elles correspondent au projet communal fixant les prévisions de développement de la commune, de ses différents quartiers, et les mesures de protection de l'environnement qui trouvent leur traduction dans le règlement du PLU.
- 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 : un accès sécurisé à une voie publique, un raccordement possible sur les réseaux d'alimentation en eau potable et d'électricité, la possibilité d'assainir les eaux usées soit par raccordement au réseau collectif soit par la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome, la capacité suffisante de la défense incendie ou la perspective de son amélioration.

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

La justification des dispositions règlementaires 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.

7.1 Préserver l'identité communale

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

Une agriculture forte est une agriculture soutenue par le classement en A :

Depuis plusieurs années, le SCoT du Nord Toulousain enregistre une perte importante des surfaces agricoles exploitées due notamment à l'intensification de la périurbanisation. L'analyse de la consommation d'espace montre que la commune de Bouloc n'échappe pas à cette tendance. En effet, le développement urbain a entraîné entre 2002 et 2014 la perte de 75 hectares d'espaces agricoles ou naturels, soit près de 5% de la superficie communale (Voir Partie 3.2 Analyse de la consommation d'espace). Les terres agricoles détruites par l'urbanisation se localisent sur l'ensemble de la commune, avec des endroits plus affectés que d'autres comme au lieu-dit Les Bousquets et à proximité immédiate du centre-bourg (Voir Partie 3.1 Chronologie du développement urbain de Bouloc). C'est à partir de ce constat que la commune de Bouloc souhaite inverser la tendance par la reconquête des espaces agricoles qui représentent aujourd'hui encore près de la moitié de la superficie communale dont un tiers se situe au nord de la commune (Voir Partie 4.1.5 Principaux milieux caractéristiques de la commune).

La zone agricole (dite zone A) du PLU révisé couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou écologique des sols. Ainsi, toutes les parcelles sont classées en zone A à l'exception de celles composées de friches et de boisements identifiés comme réservoir de biodiversité (Voir orientation 4).

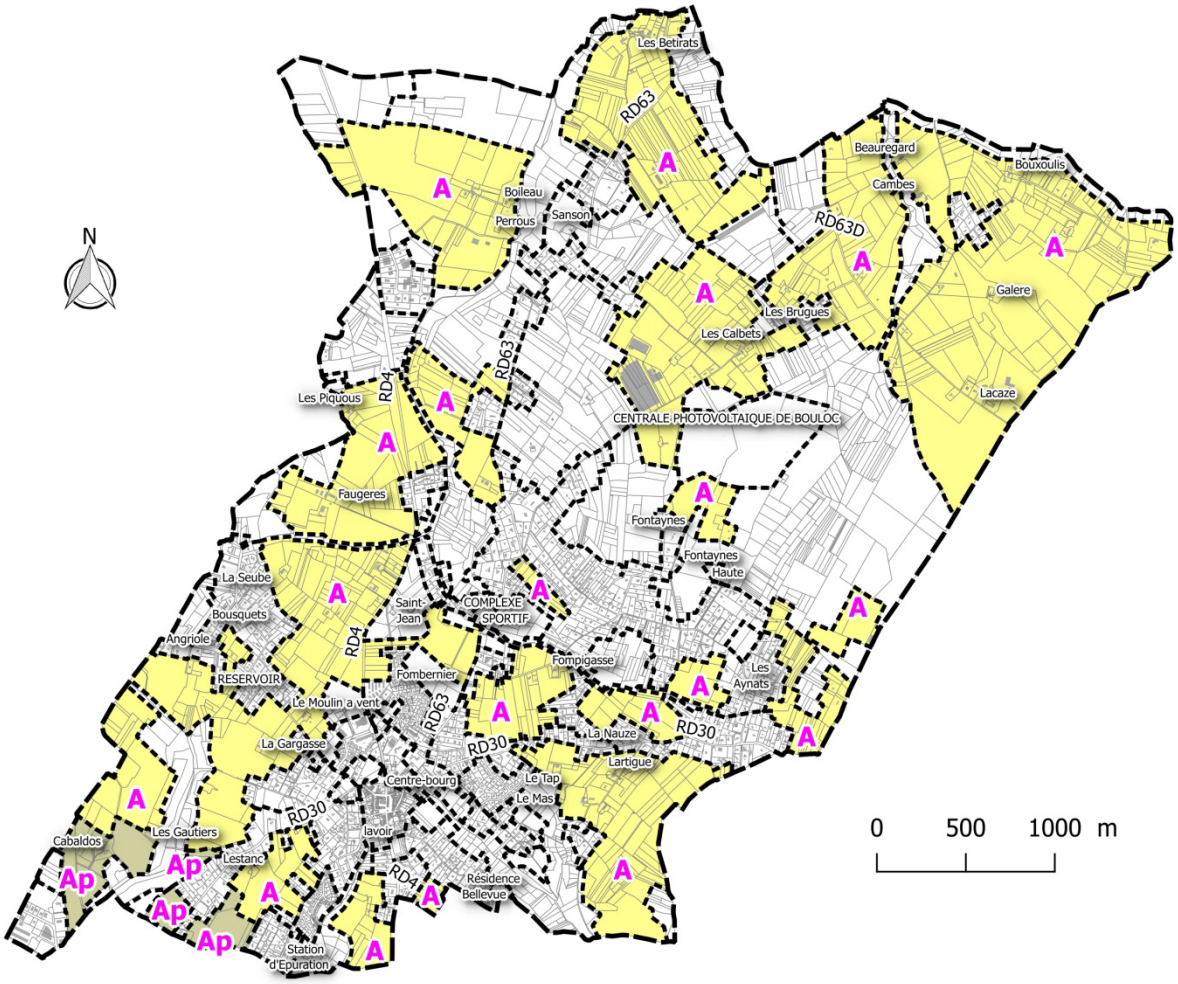
Plusieurs ensembles de « petits terrains » sont également classés en zone A. Ils se localisent sur l'ensemble de la commune comme c'est le cas aux lieux-dits Galère, les Calbets, les Betirats, Boileau, Faugères, la Gargasse ou encore Lartigues.

Des zones de plus petite taille se situent au cœur des zones urbaines afin de pérenniser l'usage et l'occupation agricole des sols et pour limiter l'étalement des espaces urbanisés. C'est le cas aux lieux-dits Fompigasse, Fombernier ou encore la Nauze.

L'ensemble des exploitations agricoles dont le siège est localisé à Bouloc est classé en zone A (voir carte ci-après), ce qui leur permet de faire évoluer et agrandir leurs installations.

La zone agricole comprend également un secteur agricole à protéger (Ap) au lieu-dit Les Gautiers, pour tenir compte de la proximité du Château de Villefranche, situé sur la commune de Villeneuve-lès-Bouloc. Classé Monument Historique, le périmètre de 500 mètres de co-visibilité concerne une partie des terrains agricole en limite Sud-Ouest de la commune. Pour tenir compte de la sensibilité et de l'intérêt paysager du site, le secteur agricole Ap couvre les terrains inclus dans le périmètre de 500 mètres et interdit la réalisation de nouvelles constructions, y compris agricoles.

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

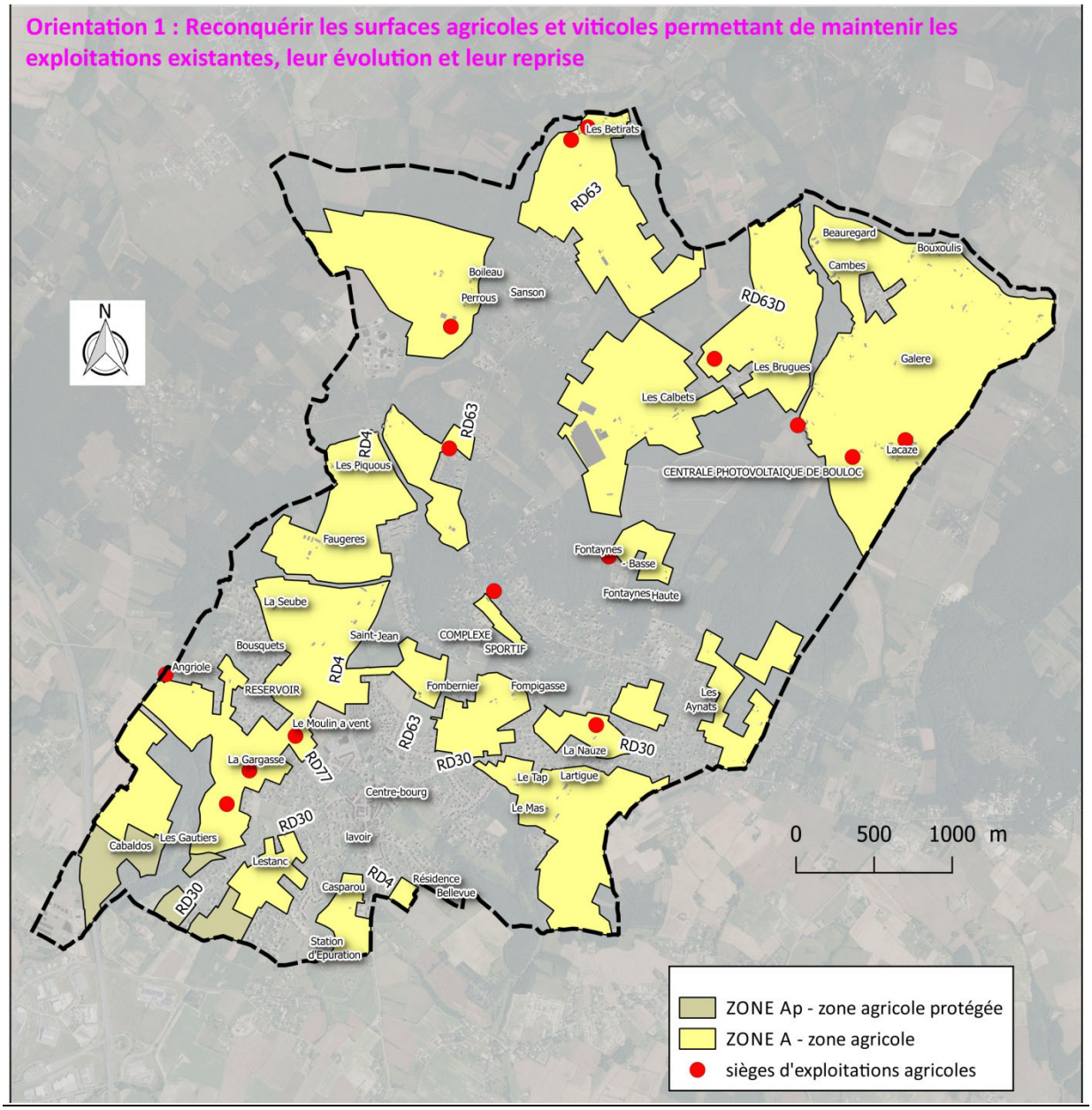


Traduction dans le plan du zonage du règlement

ZONE Ap - zone agricole protégée

ZONE A - zone agricole

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 agricole, plusieurs règles sont prévues par la présente révision du PLU pour les terrains classés en zone A :

- Dans la zone, sont autorisées les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi que les activités qui sont dans le prolongement direct de l'activité agricole. Cette diversification des usages permet de tenir compte du besoin d'évolution et d'adaptation de la filière agricole. Les constructions destinées à l'habitation en lien avec l'activité agricole sont limités aux logements de fonction avec des mesures visant à limiter l'incidence de cette occupation du sol sur les terres agricoles (regroupement du bâti, surface limitée).
- Les habitations isolées au sein de la zone agricole (en lien avec la réduction et la suppression de zones constructibles avec la présente révision) bénéficient de possibilités d'évolution strictement encadrées pour éviter d'impacter les espaces et les activités agricoles à proximité. Ainsi, les constructions accessoires et les extensions des habitations existantes sont admises par le règlement et soumises à des conditions de densité, de végétalisation, de hauteur et d'implantation pour réduire les incidences sur l'agriculture et le paysage.
- Pour les autres constructions existantes dans la zone A qui ne sont ni liées à une exploitation agricole ni destinées à l'habitat, seuls l'adaptation et la réfection des constructions existantes sont admis (ni extension ni changement de destination).
- Les règles d'implantation et les hauteurs maximales dans la zone A sont définies pour répondre aux besoins de construction des exploitations, pour encourager les projets agricoles tout en limitant leur incidence paysagère.
- Des marges de recul s'imposent aux constructions le long des différents axes routiers qui traversent la zone A. L'objectif est de prévenir les risques liés à la circulation routière (sortie de route, visibilité en courbe) et de préserver le paysage aux abords des grandes infrastructures comme l'autoroute A62.
- Au regard des bâtiments d'intérêt patrimonial repérés sur la commune (voir partie 5.2 Les enjeux relatifs au patrimoine et au paysage), des mesures spécifiques sont définies pour encadrer leur évolution (voir orientation 14).

A travers ces dispositions, le règlement du PLU révisé redonne une place centrale à l'agriculture et prend en compte les ambitions du SCoT qui souhaite une agriculture forte, dynamique et viable.

Evolution des pièces règlementaires 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 plus de 830 hectares soit 44% 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 :

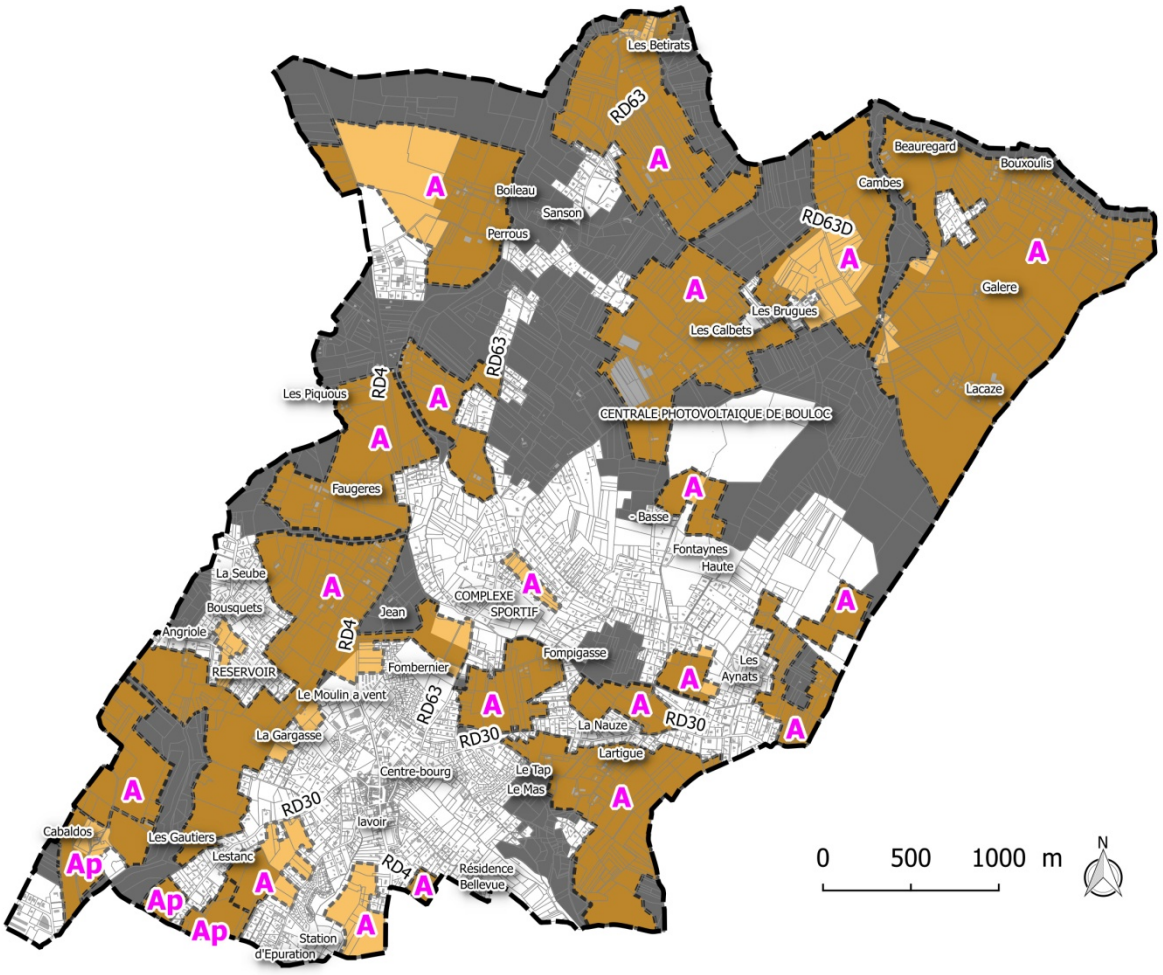
- Les parcelles composées de friches ou de boisements qui structure la ripisylve des ruisseaux de Saint-Jean, de la Canette, de l'Orbi ainsi que l'affluent de Ribals.
- Les parcelles composées de boisement qui sont identifiées par le Scot Nord Toulousain et le diagnostic comme réservoir de biodiversité 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, Fombernier 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.

Toutes les zones agricoles ont été dessinées en suivant le contour des parcelles cultivées et en s'appuyant sur le tracée des secteurs naturels (Voir orientation 4).

CARTE SYNTHESE DE L'EVOLUTION

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



Evolution des zones agricoles entre le PLU 2005 et le PLU révisé :

- Surface agricole créée
- Surface agricole conservée
- Surface agricole supprimée

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 exploitées sur des parcelles majoritairement de petites tailles. Le paysage agricole est morcelé grâce à la présence de nombreuses haies, talus, boisements, surfaces enherbées qui participent à valoriser le paysage. Ce support végétal constitue un maillage agro-écologique qui enrichit la biodiversité du territoire. La diversification des cultures sur le territoire est également une richesse économique pour la filière agricole de Bouloc que le PLU révisé veut maintenir.

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. Aucun aménagement ne peut affecter le caractère de ces espaces à l'exception de l'aménagement des chemins et des voies.

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.

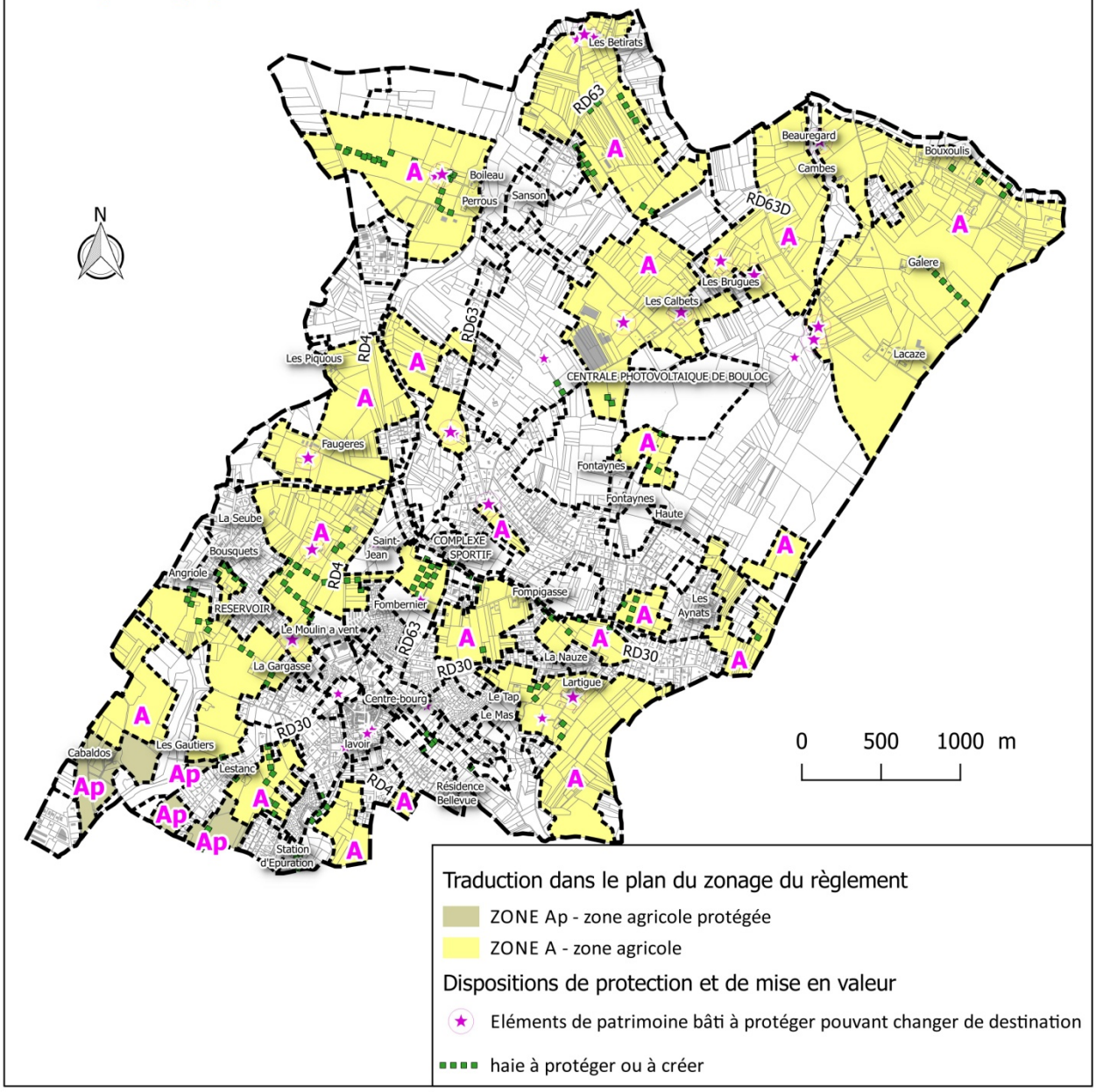
Orientation 3 : Promouvoir la diversification des ressources et le développement d'une offre touristique s'appuyant sur l'identité rurale

Pour soutenir l'agriculture, la reconquête des terres agricoles est primordiale mais parallèlement le PLU révisé doit assurer le développement de la filière dans des domaines transversaux comme le tourisme ou la vente directe. Les mesures du règlement répondant à cet enjeu sont développées dans les orientations 1 et 2.

Le règlement repère également aux 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.

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

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



Evolution des pièces règlementaires 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 pris 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 (Voir 4.1.5 Principaux milieux caractéristiques de la commune). 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 (Voir Carte p115, Les continuités écologiques). Ces relevés ont permis de préciser et de caractériser les continuités écologiques vertes identifiées dans la carte de synthèse des orientations spatialisées du SCoT. En effet, la carte de synthèse localise approximativement les continuités écologiques (*« Ces continuités écologiques sont localisées approximativement sur la carte de synthèse des orientations spatialisées du SCOT »*, p.28 du DOO)

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

Des réservoirs principaux strictement protégés grâce au classement en Ns :

La **zone Ns** couvre les espaces naturels identifiés comme étant des réservoirs de biodiversité principaux. Ce sont des espaces les plus sensibles à tout changement d'affectation du sol. Compte tenu de leur sensibilité, ces espaces sont sanctuarisés de toute urbanisation afin de préserver leur fonction écologique et le rôle paysager qui participe au caractère rural du territoire.

Sur le territoire de Bouloc, les réservoirs de biodiversité principaux intègrent les espaces totalement ou partiellement boisés situés le long des cours d'eau de Saint-Jean, de Ribals, de l'Orbi, de la Seube ou encore de la Cannette. Au regard de la surface de boisement et de leur intérêt écologique les secteurs aux lieux-dits Fontaynes ainsi qu'à l'extrémité nord et ouest de la commune sont également classés en Ns.

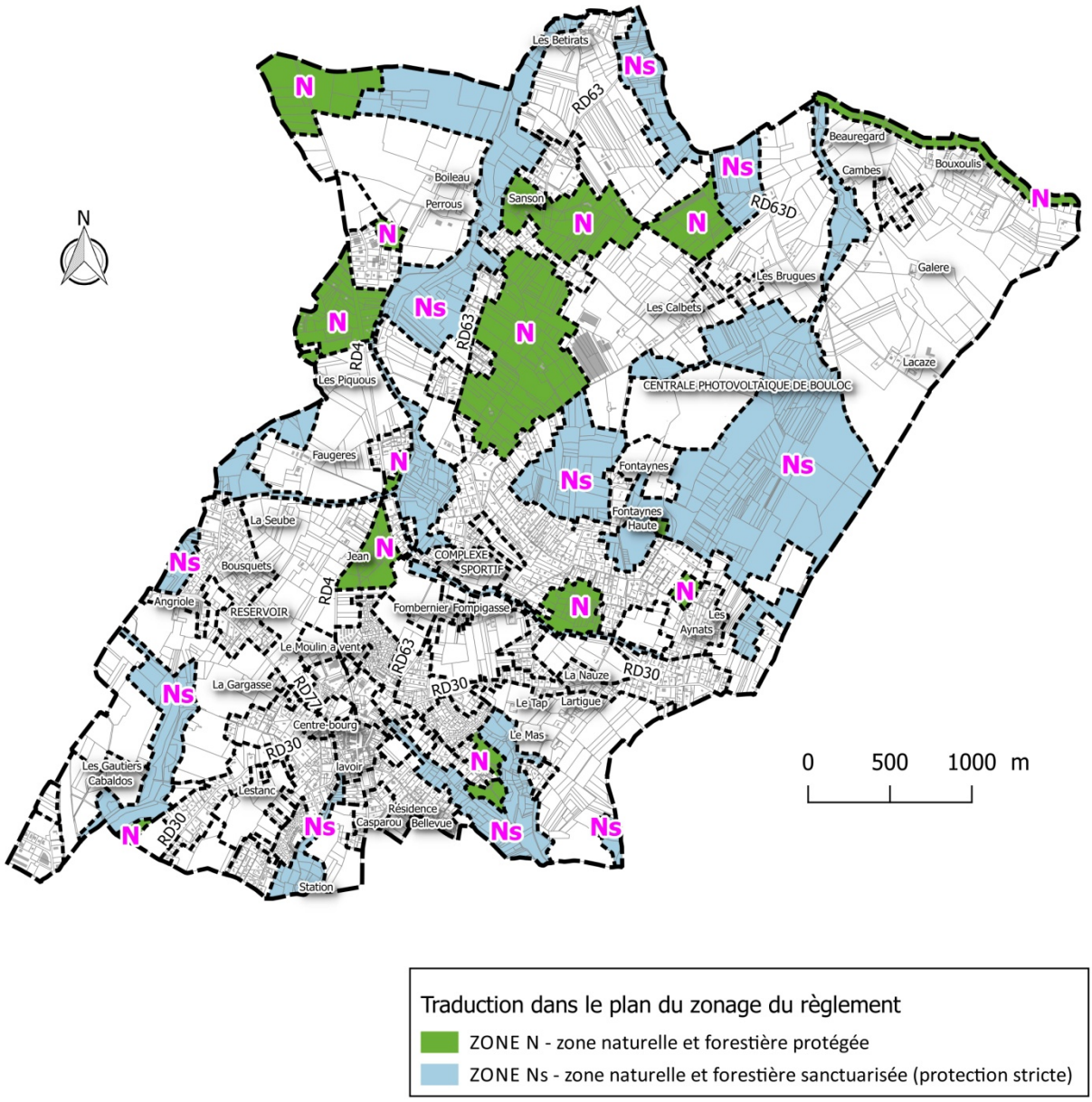
Le règlement du PLU révisé restreint très fortement les possibilités d'occupation du sol dans le secteur Ns. Y sont notamment interdites, toutes les nouvelles constructions ou extensions des habitations et des constructions agricoles. Seules sont admises les constructions et installations d'intérêt général.

Des réservoirs secondaires complémentes aux réservoirs principaux classées en N :

La préservation des autres espaces naturels moins sensibles à une évolution de l'occupation du sol se traduit dans le règlement par un classement en zone naturelle **zone naturelle** (zone N). Ces secteurs correspondent à des zones de friches ou partiellement boisées qui forment un paysage ouvert et semi-ouvert de plaine. Ces espaces sont identifiés dans le diagnostic comme des réservoirs de biodiversité secondaires (Voir 4.1.5 Principaux milieux caractéristiques de la commune). Complémentairement aux réservoirs principaux de biodiversité, ils viennent également protéger les richesses faunistiques et floristiques du territoire.

Ces secteurs se situent sur l'ensemble du territoire et plus précisément le long de la départementale en direction de Villaudric et de Fronton, aux lieux-dits Le Mas, Saint-Jean ainsi qu'au contact des zones urbaines.

Orientation 4 : Pérenniser les réservoirs de biodiversité



Moins restrictif que la zone Ns, le règlement de la zone N tient compte de son caractère ponctuellement bâtie et il autorise des constructions nouvelles sous conditions, dans l'objectif de respecter le caractère naturel de la zone.

En posant ce postulat, dans le cadre de la préservation des réservoirs de biodiversité, le règlement édicte plusieurs dispositions :

- Des dispositions règlementaires autorisent l'extension et l'aménagement mesurés des habitations existantes ainsi que les constructions annexes sous conditions fixées par le règlement afin de limiter au maximum la consommation et l'artificialisation de nouveaux espaces naturels et d'assurer l'insertion paysagère des constructions.
- Pour soutenir le secteur agricole et tenir compte du classement de nombreux secteurs en zone N au regard de leur participation aux continuités écologiques du territoire, le règlement de la zone N autorise les constructions à vocation agricole. Cette mesure vient compléter les mesures soutenant l'agriculture (Voir orientation 1). Le règlement interdit toutes constructions à vocation d'habitation dans cette zone.
- La hauteur varie suivant si la construction est à vocation d'habitation ou destinée à l'agriculture et la sylviculture, au regard des besoins constructifs liés à ces destination tout en recherchant un impact limité sur le paysage. Les règles d'implantation des constructions diffèrent en fonction de l'importance des axes routiers concernés et des conditions de visibilité/sécurité à maintenir. Ces mesures visent à intégrer les constructions dans le paysage de naturel caractéristique de la zone.
- Des dispositions règlementaires sur la qualité architecturale des bâtiments notamment ceux repérés sous la mention « Eléments de patrimoine bâti » font l'objet d'une attention particulière. En effet, des préconisations sont édictées par le règlement afin de préserver la volumétrie, les matériaux, les ouvertures et les éléments accessoires à la construction mais qui participent à l'harmonie générale de la parcelle. Les autres bâtiments créés devront respecter certains principes pour qu'ils s'intègrent au tissu bâti existant sans leur porter atteinte.

Evolution des pièces règlementaires 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 les zone Ns plus strict 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 68.5 hectares entre le PLU de 2005 et le PLU révisé passant de 115 à 184 hectares. Peu de surface ont été supprimées si ce n'est les deux secteurs archéologiques classés en Nar déclassé en zone A (Voir Orientation 1).

<u>Des réservoirs principaux strictement protégés grâce au classement en Ns :</u>

La surface classée en zone Ns couvre 422 hectares de la commune soit 22% de la superficie communale.

Les secteurs se répartissent de la façon suivante :

- Le long des berges du ruisseau de Saint-Jean, le contour s'appuie sur le tracé des boisements ou des friches existantes qui participent à renforcer la ripisylve. Ceci explique l'étalement de la zone Ns à l'intérieur des terres notamment à l'extrémité nord de la commune et au lieu-dit Sanson. Dans certain cas, les boisements correspondent au contour de la parcelle comme c'est le cas pour les deux secteurs précédemment cités. Lorsqu'on descend en direction du sud, le tracé de la zone Ns se réduit du fait de la forte urbanisation. Il va assurer une zone tampon de quelques centaines de mètre et intégrer les espaces boisés adjacents au ruisseau comme au niveau du Complexe Sportif, sans jamais inclure d'habitations.
- Le long du ruisseau de l'Orbi, les contours de la zone suivent le tracé des boisements existants jusqu'à la partie finale du ruisseau.
- 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. Le tracé de ce secteur suit les limites des parcelles boisées.
- 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 complémentes aux réservoirs principaux classés en N :

La volonté de la commune de préserver son patrimoine naturel ce traduit par le déclassement de secteurs urbain et agricole. Ainsi, ces espaces naturels couvrent une surface communale de 642 hectares soit 34%

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.

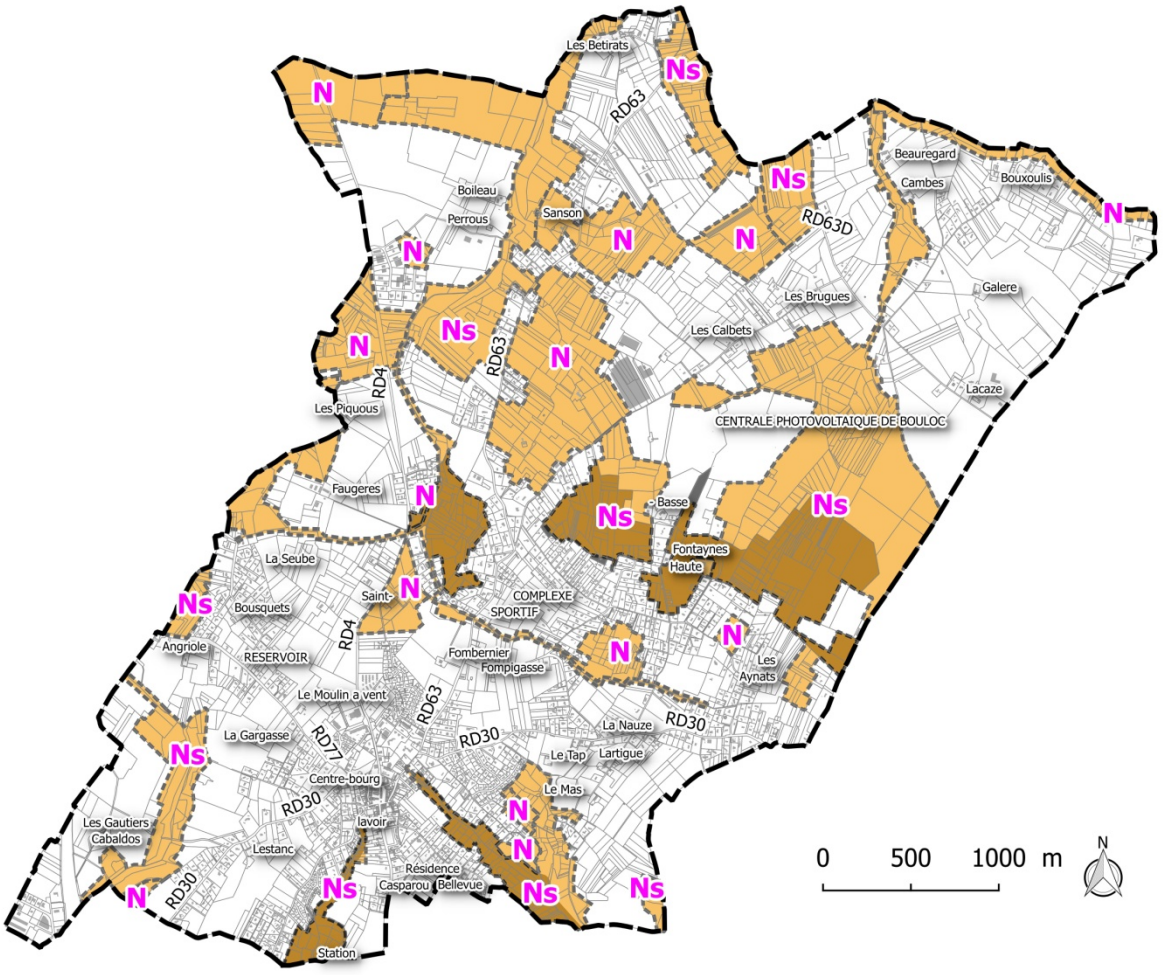
D'une part, le long du chemin de Peyrot les zones auparavant agricoles et à urbaniser ont été toutes les deux déclassées en zone N afin de stopper l'urbanisation dans ce secteur. Les contours reprennent les tracés des zones précédentes.

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 lieux-dits 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. Le contour du zonage s'appuie au sud sur le chemin de Saint-Guilhem et se prolonge jusqu'à la zone économique en étant délimité par les limites communales et le tracé de la zone Ns. Enfin à l'extrémité Nord de la commune, le périmètre de la zone naturelle prend en considération les espaces de friches et de boisements de part et d'autre de l'axe routier.

CARTE SYNTHESE DE L'EVOLUTION

Orientation 4 : Pérenniser les réservoirs de biodiversité



Evolution des zones naturelles entre le PLU 2005 et le PLU révisé :

- Surface naturelle créée
- Surface naturelle conservée
- Surface naturelle supprimée

Orientation 5 : Restaurer les continuités et couloirs écologiques

Les grands secteurs boisés support 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 espaces animales et végétales.

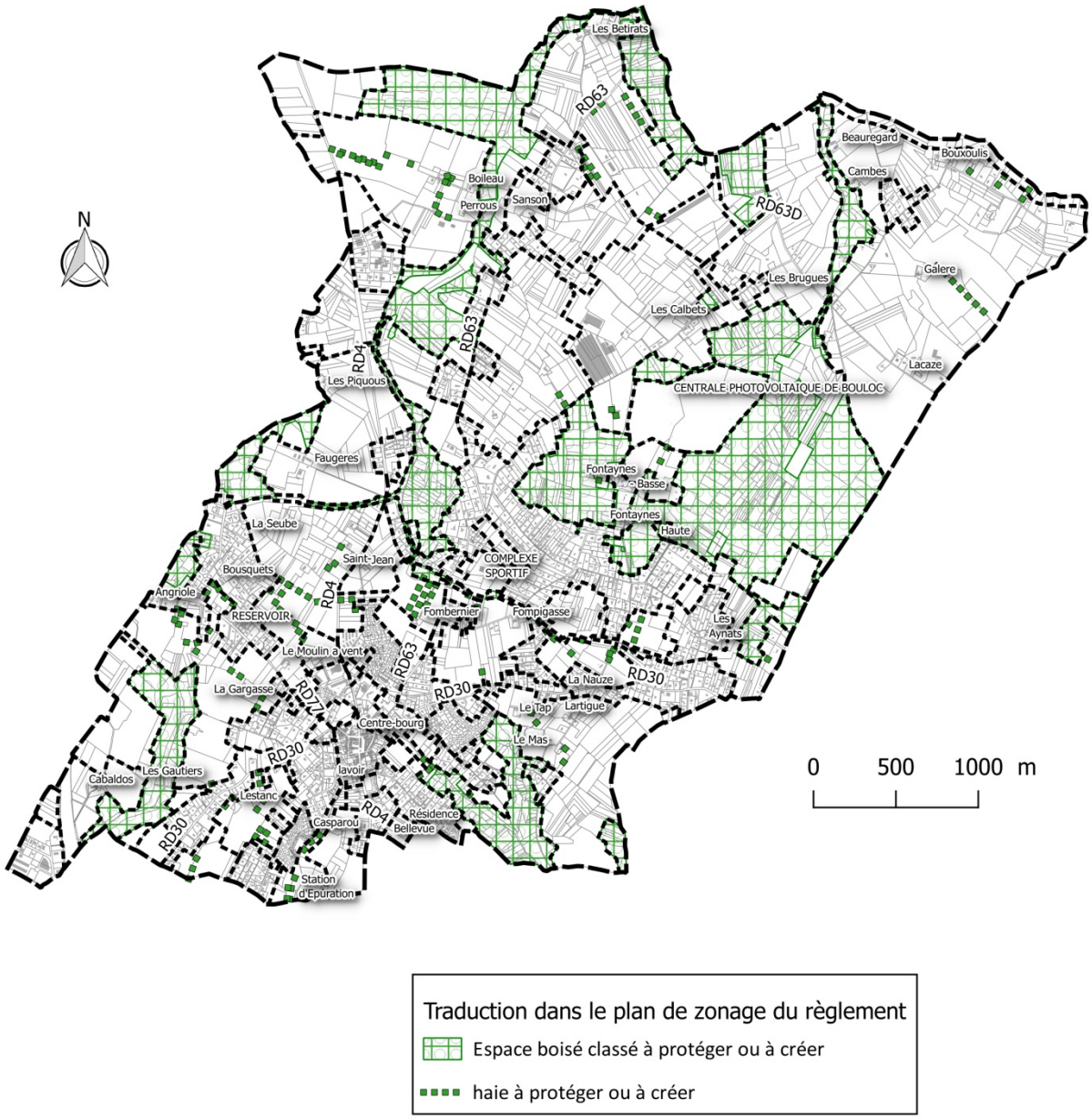
Pour traduire ces enjeux écologiques et paysagers, le PLU révisé prévoit le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) des principaux bois, forêts, et espaces naturels existants au sein du secteur Ns. Ce repérage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol naturel qui compromet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

Pour la commune de Bouloc, les boisements classés en EBC correspondent à toutes les ripisylves des cours d'eau, aux fonds de vallon au lieu-dit Le Mas et Les Gautiers, ainsi qu'aux espaces boisés identifiés par le diagnostic comme appartenant à des réservoirs principaux de biodiversité comme au lieu-dit les Fontaynes Haute.

Complémentairement au classement 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).

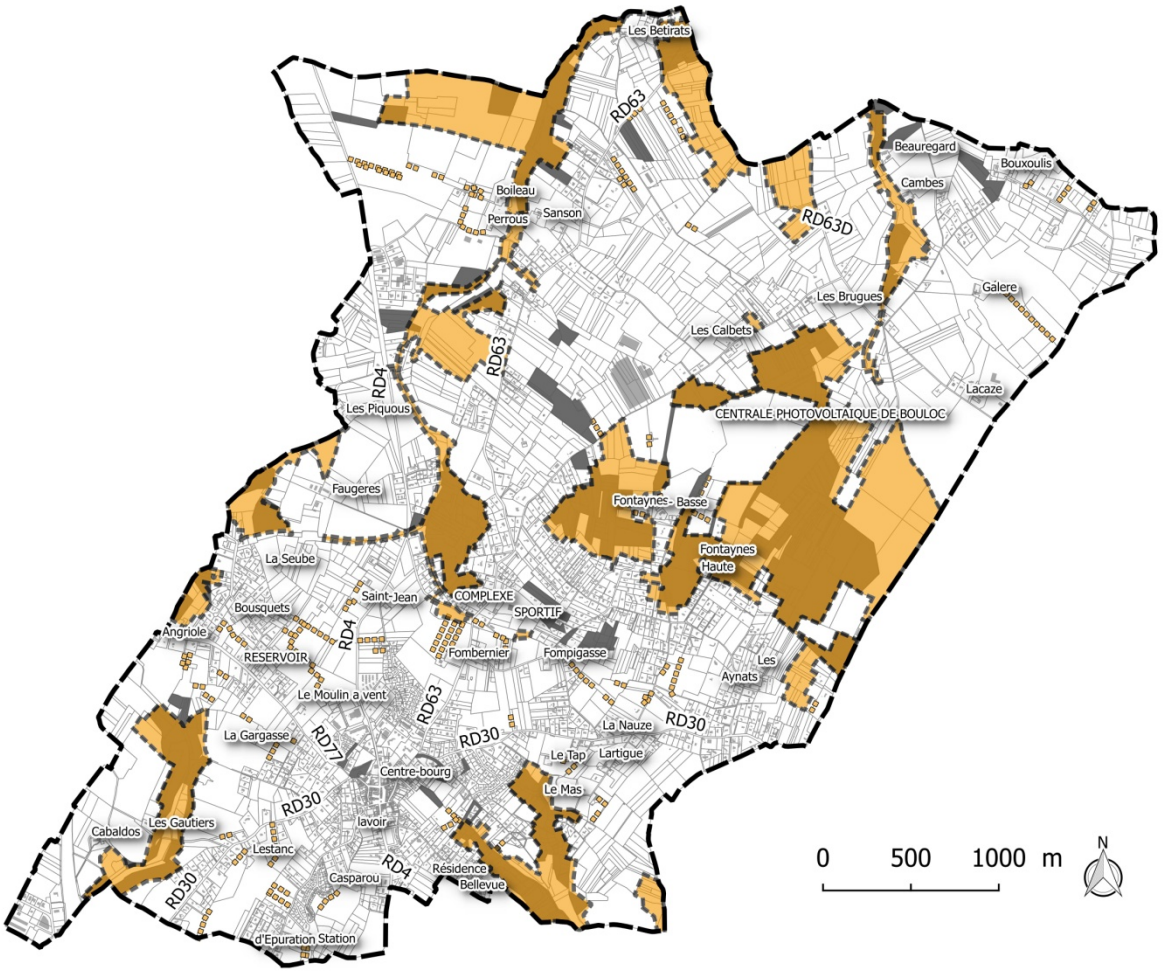
L'identification de ces boisements classés en EBC et en haies à protéger assure la préservation des différents milieux écologiques, conformément aux dispositions du Scot Nord Toulousain dont l'une des orientations est de renforcer les boisements sur cette partie du territoire.

Orientation 5 : Restaurer les continuités et couloirs écologiques



CARTE SYNTHESE DE L'EVOLUTION

Orientation 5 : Restaurer les continuités et couloirs écologiques



Evolution des EBC entre le PLU 2005 et le PLU révisé :

- Surface EBC créée
- Surface EBC conservée
- Surface EBC supprimée
- Linéaire de haie créé

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 ces habitants. La prise en compte de cet engagement se traduit dans le PLU révisé par la création de nombreux secteurs dont :

- La zone Npc permet de préserver l'ensemble paysager, les espaces verts et les boisements du parc de château (Voir orientation 15)
- La zone Ns protège strictement les fonds de vallon de Cardillou, de Ribals et de Pécaudau qui traverse le tissu urbain au sud du centre bourg. La protection de ces secteurs est renforcée par le classement des boisements existants en EBC. (Voir orientation 13).
- La zone Nj située au sud du centre bourg, est consacrée à accueillir les constructions et les installations liées aux jardins familiaux.
- Les zones urbaines ou à urbaniser imposent la réalisation d'une surface en pleine terre minimale.
- Dans la zone UA, l'objectif est préserver l'aération des cœurs d'îlots en imposant une part importante d'espace vert non bâti afin que les fonds de jardin soient préservés.

La création de zones est complétée par le repérage dans les documents graphiques des « Secteurs de plantation à protéger ou à créer » au niveau du ruisseau de Ribals afin de renforcer le boisement déjà existant.

Enfin, l'intégration des espaces verts au sein des zones urbaines est imposée par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) suivantes :

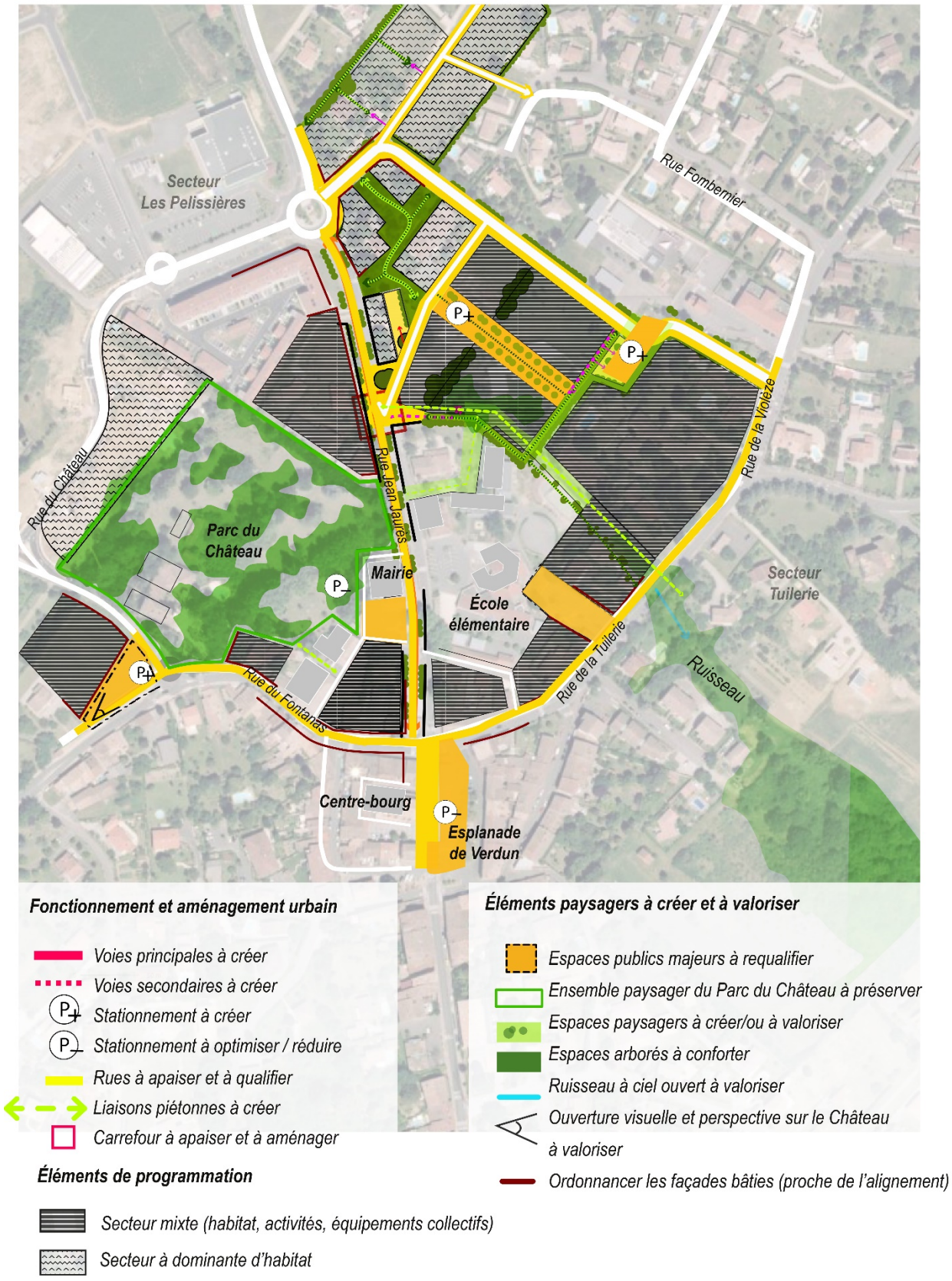
- OAP du Centre-Bourg / Tuilerie

Au niveau du secteur de la Tuilerie, les bosquets existants sont préservés et valorisés pour devenir un jardin arboré pouvant accueillir des usages récréatifs. De plus, la voie structurante reliant la rue de la Violèze à la rue Jean Jaurès recevra un traitement qualitatif avec notamment la plantation d'une trame arborée et d'une lisière végétale.

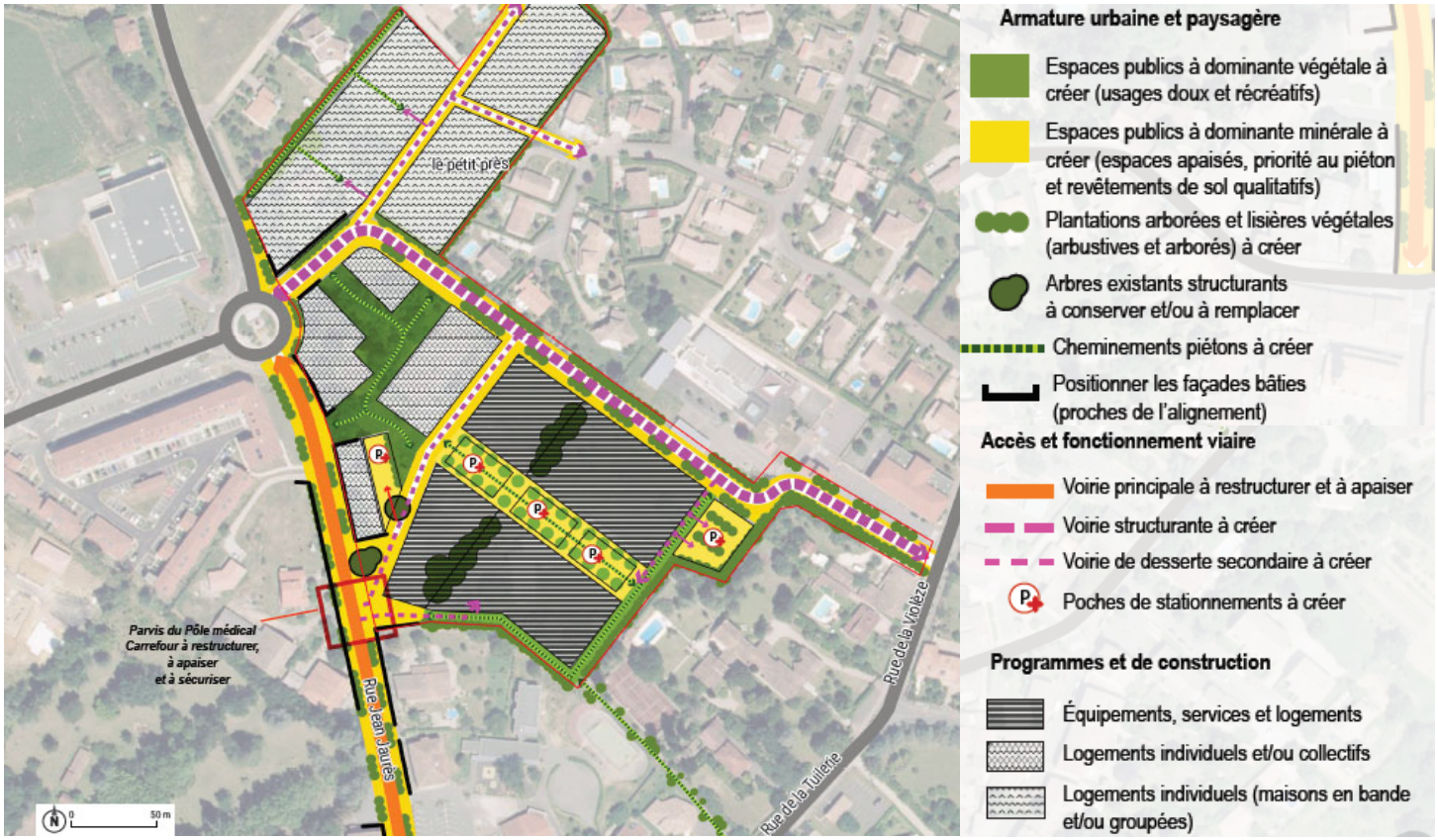
- OAP Les Ribals

L'OAP se situe en continuité de la trame verte et bleue qui longe le ruisseau de Ribals. Les aménagements futurs devront ainsi respecter ce cadre naturel. Cette OAP est structurée par deux entités paysagères fortes qui viennent amener de la végétation au sein du développement urbain. D'une part, l'aménagement va préserver l'épaisseur paysagère naturelle le long du ruisseau. Ce linéaire est renforcé par le « Secteur de plantation à protéger ou à créer » identifié dans les documents graphiques. D'autre part, un parc linéaire aménagé et récréatif traversant les deux opérations depuis la rue du Roulier jusqu'au chemin de Geordy est prévu.

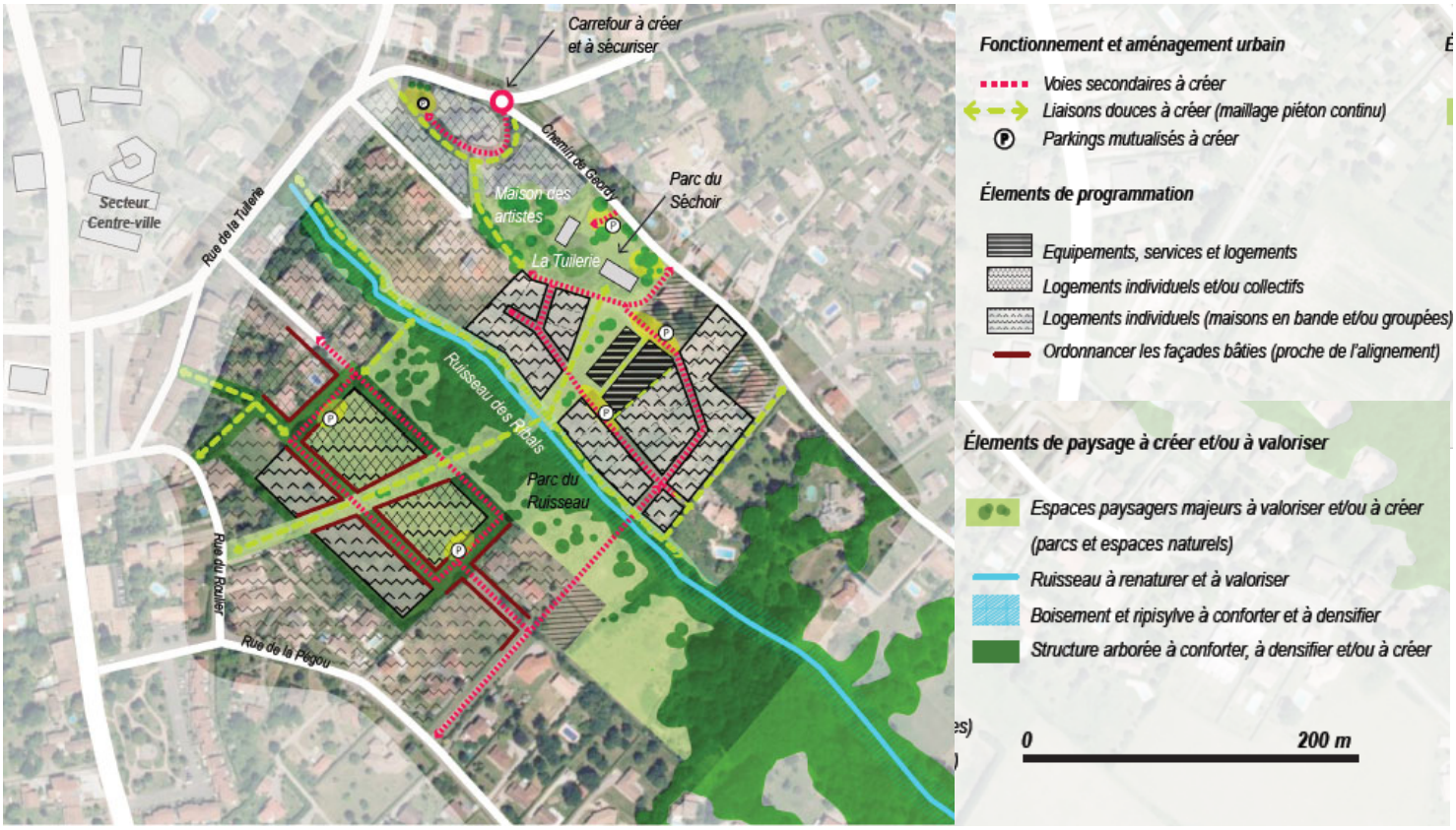
OAP Centre bourg

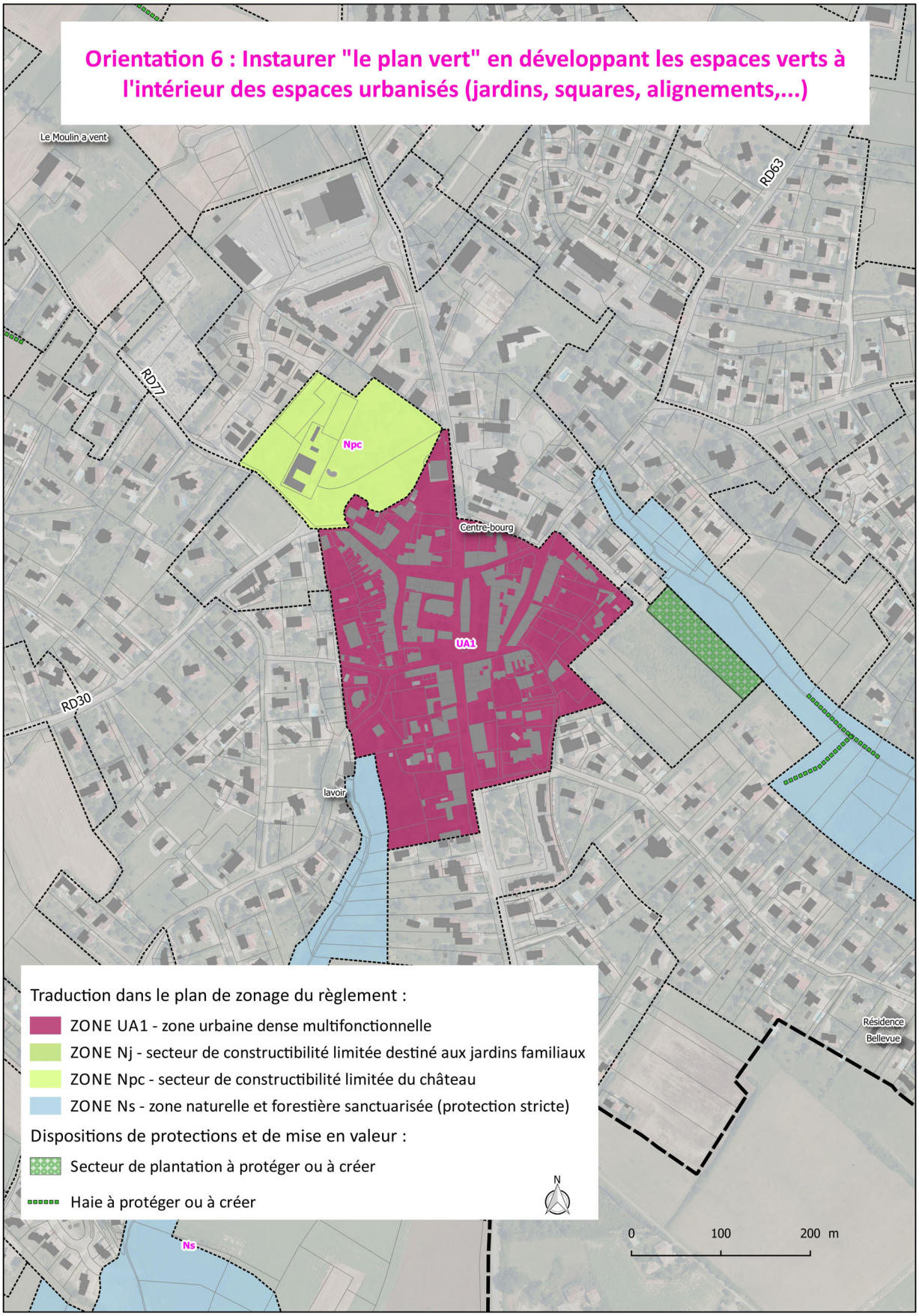


OAP Centre bourg /Tuilerie



OAP LES RIBLAS




Orientation 6 : Instaurer "le plan vert" en développant les espaces verts à l'intérieur des espaces urbanisés (jardins, squares, alignements,...)
Le Moulin a vent
RD63
RD77
Npc
Centre-bourg
UA1
RD30
lavoir
Résidence Bellevue
Ns
Traduction dans le plan de zonage du règlement :
ZONE UA1 - zone urbaine dense multifonctionnelle
ZONE Nj - secteur de constructibilité limitée destiné aux jardins familiaux
ZONE Npc - secteur de constructibilité limitée du château
ZONE Ns - zone naturelle et forestière sanctuarisée (protection stricte)
Dispositions de protections et de mise en valeur :
Secteur de plantation à protéger ou à créer
Haie à protéger ou à créer
N
0
100
200 m

Evolution des pièces règlementaires 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 bleus (cours d'eau) qui les relient.

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 369 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

La commune de Bouloc présente un réseau hydrographique composé de nombreux ruisseaux de petite taille. D'après les études menées lors du diagnostic, les ruisseaux de la commune ont un risque très faible de débordement (voir partie 4.5.1 Les risques naturels).

Pour anticiper les potentiels risques liés aux inondations, le projet de PLU met en place plusieurs mesures dont :

- Le classement en zone Ns de toutes les berges des cours d'eau qui composent le territoire (Voir orientation 4) ainsi que le classement en EBC des boisements inclus dans cette zone (Voir orientation 5). Ces mesures visent à interdire toutes les constructions le long des ruisseaux favorisant ainsi les écoulements pluviaux. Au lieu-dit Bétirats, identifié comme potentiellement inondable, ces mesures diminuent le risque et protègent les habitations existantes.
- L'observation empirique a montré qu'au niveau du chemin de Saint-Jean, le ruisseau de Saint-Jean est susceptible de déborder lorsque les précipitations sont importantes et soudaines. Dans les années à venir, ce phénomène est amené à se reproduire à des fréquences plus élevées. C'est pourquoi, le découpage des zones prévoit le plus souvent un classement en zone naturel inconstructible des abords du cours d'eau.

Cependant, le diagnostic révèle que la composition du sol présente un risque de retrait-gonflement des argiles (Voir Partie 4.1.1 Pédologie et géologie) ce qui peut entrainer des risques de mouvement de terrain. Concernant l'ensemble du territoire, les risques de ce phénomène sont pris en compte dans le plan de prévention des risques naturels (PPRn) approuvé en 2011.

La commune est également concernée en limite Nord par une zone inondable lié au ruisseau de « Sayrac » (niveau d'aléa indéterminée). Les terrains identifiés au SCoT Nord Toulousain comme espace remarquable, sont classés en zone Ns, assurant un protection stricte des terrains concernés, et la prévention des risques pour les biens et les personnes.

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. Le paysage du Bouloc est très varié puisqu'il se caractérise au sud par un territoire vallonné (Vallon de Cardillou, Pédaucau et Ribals) et à l'inverse au nord un espace semi-ouvert composé de boisements et de surfaces exploitées (Voir Partie 4.4.1 la commune dans son territoire : paysage et patrimoine hérités). 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.

La préservation des qualités paysagères s'appuie sur plusieurs dispositions du PLU révisé présentées à travers les orientations suivantes :

- La reconquête des espaces agricoles permet de maintenir des espaces ouverts, entretenus, et de conserver les perspectives visuelles sur le grand paysage (Voir orientation 1).
- La préservation des continuités écologiques visent à protéger les espaces de nature, les boisements qui animent et singularise le territoire (Voir orientation 4 et 5).
- La définition des droits à bâtir pondérés en fonction du contexte urbain et paysager des différents quartiers pour préserver les caractéristiques des différents cadres de vie sur la commune (Voir orientation 30).

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 isolé 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 lieux-dits Les Brugues, Les Cambes et La Mas. Tous ces secteurs sont aux contacts 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 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

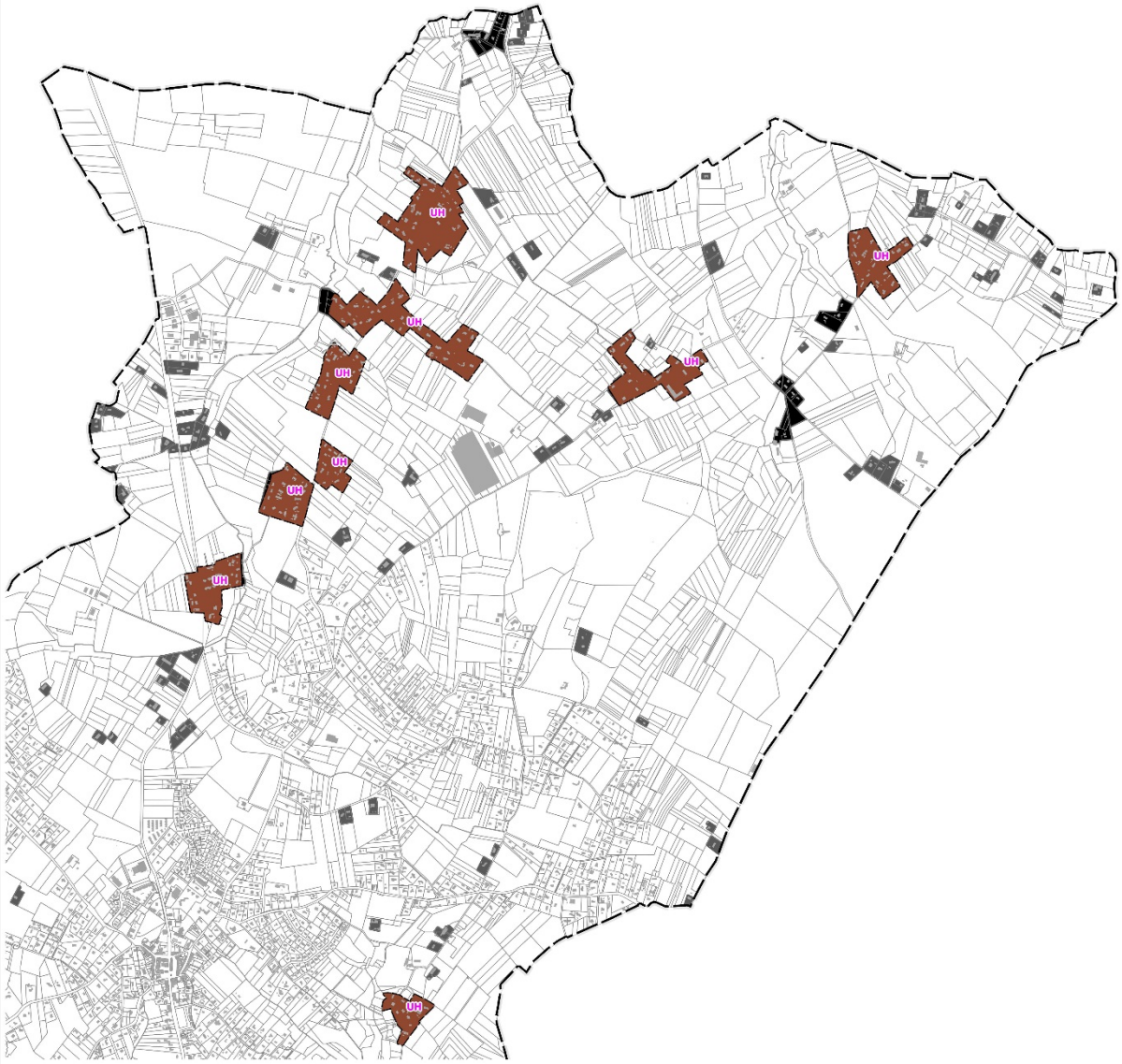


Traduction dans le paln du zonage du règlement :

ZONE UH - zone urbaine très peu dense multifonctionnelle

CARTE SYNTHESE DE L'EVOLUTION

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



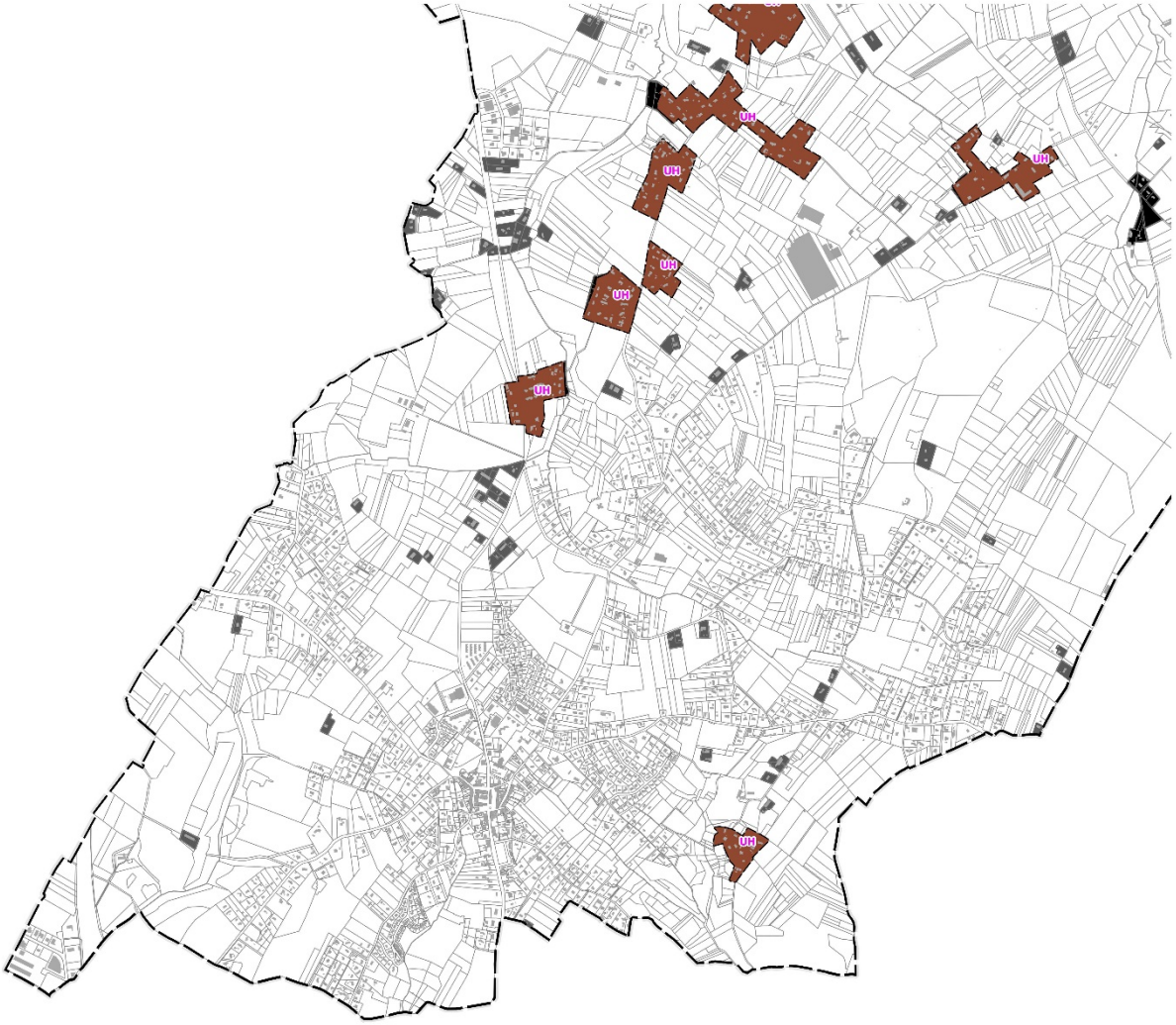
Evolution des zones UH entre le PLU 2005 et le PLU révisé :

- Surface UH conservée
- Surface 2U supprimée
- Surface Ah/At supprimée

0 500 1000 m

CARTE SYNTHESE DE L'EVOLUTION

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



Evolution des zones UH entre le PLU 2005 et le PLU révisé :

- Surface UH conservée
- Surface 2U supprimée
- Surface Ah/At supprimée

0 500 1000 m

Quatre secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) correspondant à des pastilles au sein de la zone N (zone naturelle et forestière) sont créés avec la présente révision.

Les STECALS sont de taille très réduite, seulement 35 hectares pour 1 473 ha d'espaces naturels ou agricole. Le contour de ces zones a été réalisé au plus près de l'urbanisation existante en préservant les continuités écologiques et les terres agricoles exploitées ou exploitables.

Ces STECAL permettent d'admettre des occupations et d'utilisations du sol qui ne seraient pas autorisées dans la zone agricole ou la zone naturelle qui sont à protéger. Le règlement de ces STECAL précise les conditions d'insertion paysagère et environnementale s'imposant aux opérations admises.

Les STECALS répertoriés sur la commune de Bouloc sont les suivants :

> **Un secteur Nj** qui correspond aux jardins familiaux situés à l'extrémité de la rue de la Pégou, dans la continuité des parties urbanisées, où sont admis uniquement des constructions « légères » et de faibles dimensions liées aux activités de jardinage.

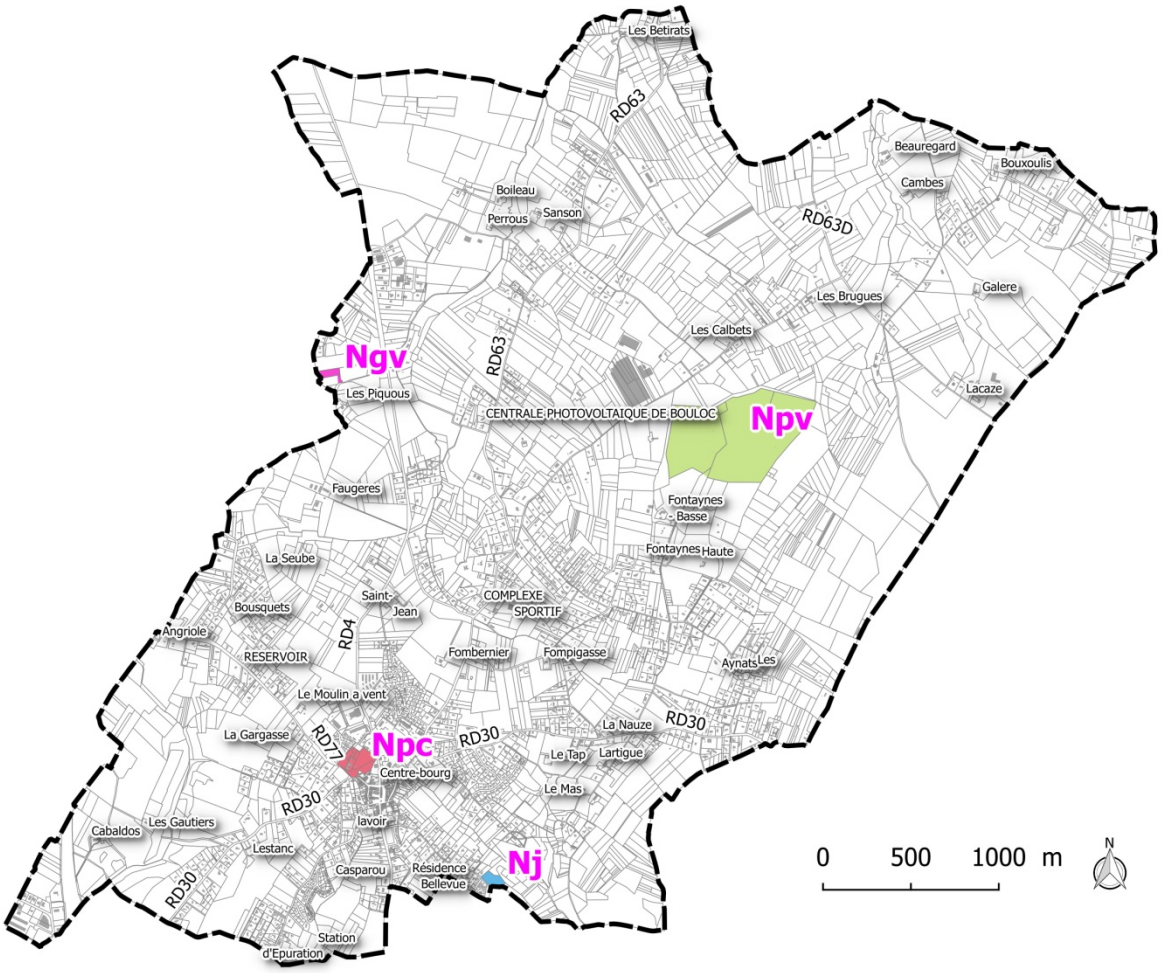
> **Un secteur Npv** couvre une centrale photovoltaïque existant en bordure Est du Chemin de Bruges au Nord de la commune.

> **Un secteur Ngv** destiné à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage, qui a été positionné en bordure Ouest de la RD4, au Nord du bourg, sur des terrains pouvant être mobilisés pour la création de cet équipement. Le respect des dispositions du SCoT relative à la coupure d'urbanisation le long de la RD4 a imposé un éloignement du secteur par rapport à la voie. Une localisation plus proche du bourg n'a pas pu être identifiée en raison de l'absence d'opportunité foncière et des difficultés d'implantation de ce type d'installation au sein de quartiers résidentiels existant. Le règlement du secteur limite fortement les possibilités de constructions (emprise au sol et hauteur réduite, recul et traitement végétal des franges).

> **Un secteur Npc** correspond au parc du château localisé dans le centre bourg de la commune, dont la finalité est de préserver cet ensemble paysager structurant du bourg par un classement en zone naturelle et forestière, tout en offrant des possibilités d'évolution limitées aux constructions existantes (extension limitée et changement de destination possible des constructions existantes, possibilité de réaliser des constructions accessoires et piscines de surfaces limitées). La limitation des droits à bâtir vise à conserver le caractère très aéré du site et la forte présence végétal qui participent à la qualité et à l'image du bourg de Bouloc (Voir orientation 15).

Le règlement de ces secteurs encadre strictement la densité, les hauteurs ou encore l'implantation des constructions au regard de leur environnement naturel ou agricole et afin d'assurer leur insertion paysagère.

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



Traduction dans le plan de zonage du règlement :

- ZONE Ngv - secteur de constructibilité limitée destiné à la création d'une aire des gens du voyage
- ZONE Nj - secteur de constructibilité limitée destiné aux jardins familiaux
- ZONE Npv - secteur de constructibilité limitée destiné au centre photovoltaïque
- ZONE Npc - secteur de constructibilité limitée du château

Orientation 13 : Préserver les fonds de vallons

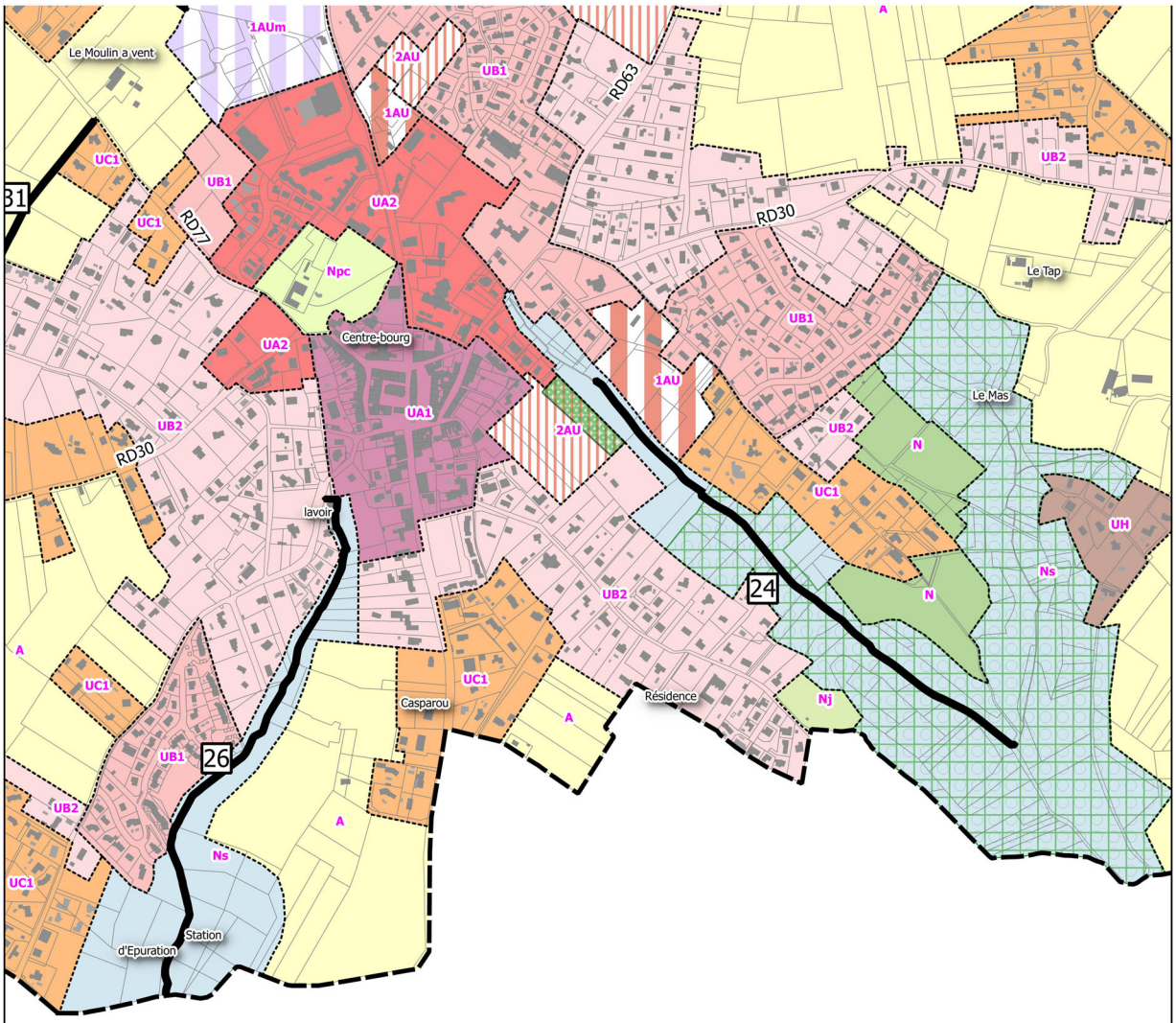
Le territoire se compose de trois vallons situés au sud du centre bourg. Ces vallons sont des marqueurs paysagers qui différencient le paysage du sud de la commune à celui du nord. De plus, ils apportent au cœur du centre bourg des espaces de nature. A ce titre, le règlement du PLU révisé classe ces vallons en zone Ns qui limite strictement les possibilités d'occuper le sol.

Complémentairement, les boisements situés aux abords des cours d'eau sont le plus souvent classés en Espace Boisé Classé qui assure une protection forte des fonds de vallon.

Enfin, par la localisation d'emplacements réservés, le PLU valorise et met en valeur ces espaces par des aménagements destinés à l'ouverture au public. Les aménagements programmés sont les suivants :

- Réserve n° 24 : Création d'un cheminement piéton le long du ruisseau de Ribals
- Réserve n°26 : Création d'un cheminement piéton dans le vallon de Cardillou

Orientation 13 : Préserver les fonds de vallons



Traduction dans le plan du zonage du règlement :

ZONE Ns - zone naturelle et forestière sanctuarisée (protection stricte)

Disposition et intention opérationnelles :

Emplacement réservé

Dispositions de protection et de mises en valeur

Espace boisé classé à protéger ou à créer

Secteur de plantation à protéger ou à créer

0 100 200 300 400 m

N

Evolution des pièces règlementaires par rapport au PLU de 2005 :

- **Evolution du zonage :**

Au regard de la prise en compte des risques de débordement des cours, 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'habitat isolés du bourg de Bouloc étaient classés dans le PLU de 2005 en zone 2U ou secteur Ah/At offrant des possibilités de construire importante. La présente révision resserre les zones pouvant être considérées comme urbanisées (une dizaine de constructions rapprochées), la délimitation des zones UH retenant uniquement neufs ensembles urbanisés principalement sur la partie Nord de la commune. Tous les secteurs Ah et At (maisons situés dans le terroir agricole) qui représentaient 27 hectares 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 32 hectares 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 cœur 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'emplacement réservés à la création de cheminement piéton 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'extension limitée pour limiter l'étalement urbain et le mitage du paysage.

Orientation 14 : Préserver les éléments de patrimoine bâti

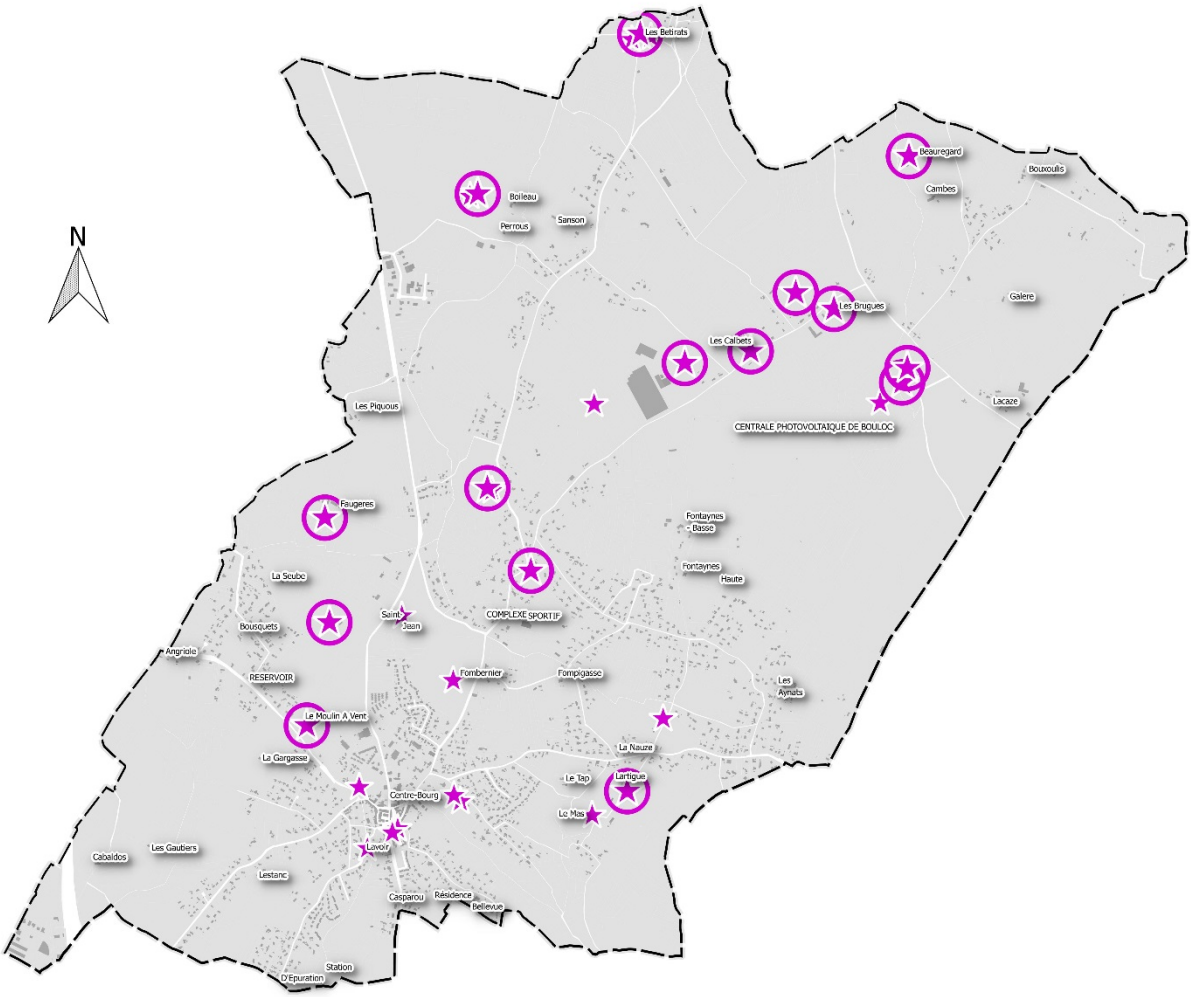
Dans le cadre du diagnostic, l'habitat traditionnel de Bouloc véritable héritage du passé a été recensé pour ses qualités architecturales et ses caractéristiques (Voir Partie 4.4.1 la commune dans son territoire : paysage et patrimoine hérités). Le zonage du PLU révisé identifie ces constructions par la mention « **Eléments de patrimoine bâti à protéger** ».

Pour préserver le cachet architectural des constructions, le règlement met en place les mesures suivantes :

- Les constructions et aménagements avoisinants ces éléments repérés devront tenir compte de ces éléments de manière à ne pas leur porter d'atteintes visuelles depuis les voies publiques ;
- Les travaux effectués sur le bâti ne doivent pas porter atteinte à la composition générale de la construction ni à l'ordonnance générale des ouvertures en façade de la construction ;
- Les travaux doivent être réalisés avec des matériaux, ciments identiques à ceux d'origine ;
- Les éléments végétaux, les constructions accessoires et les clôtures qui composent l'unité foncière doivent être préservés et mis en valeur.

Le PLU révisé permet l'évolution des bâtiments anciens afin d'éviter le phénomène de vacance. Les documents graphiques identifient ces constructions sous la mention « **Eléments de patrimoine bâti à protéger pouvant changer de destination** » (lieux-dits Cambes, Les Calbets, Boileau, Les Betirats, Lartigue, etc). Le règlement impose les mêmes mesures de protections architecturales que celles fixées aux « Eléments de patrimoine bâti à protéger». Ces constructions peuvent également faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'hébergement touristique, d'habitation ou d'artisanat.

Orientation 14 : Préserver les éléments de patrimoine bâti



Traduction dans le plan du zonage du règlement :

- Eléments de patrimoine à protéger
- Eléments de patrimoine bâti à protéger pouvant changer de destination

0 500 1000 m

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.

Véritable poumon vert, le PLU révisé classe le parc du château en secteur naturel spécifique (secteur Npc). Ce classement permet de limiter les droits à construire afin de préserver le caractère très peu bâti du site et ses fonctions écologiques, paysagères et pour le cadre de vie des habitants et usagers du bourg. Seul l'aménagement et l'extension des constructions existantes sont autorisés mais limités par le règlement. Les surfaces des constructions accessoires ainsi que les piscines sont également règlementées afin d'éviter une emprise trop importante qui impacterait les espaces végétalisés.

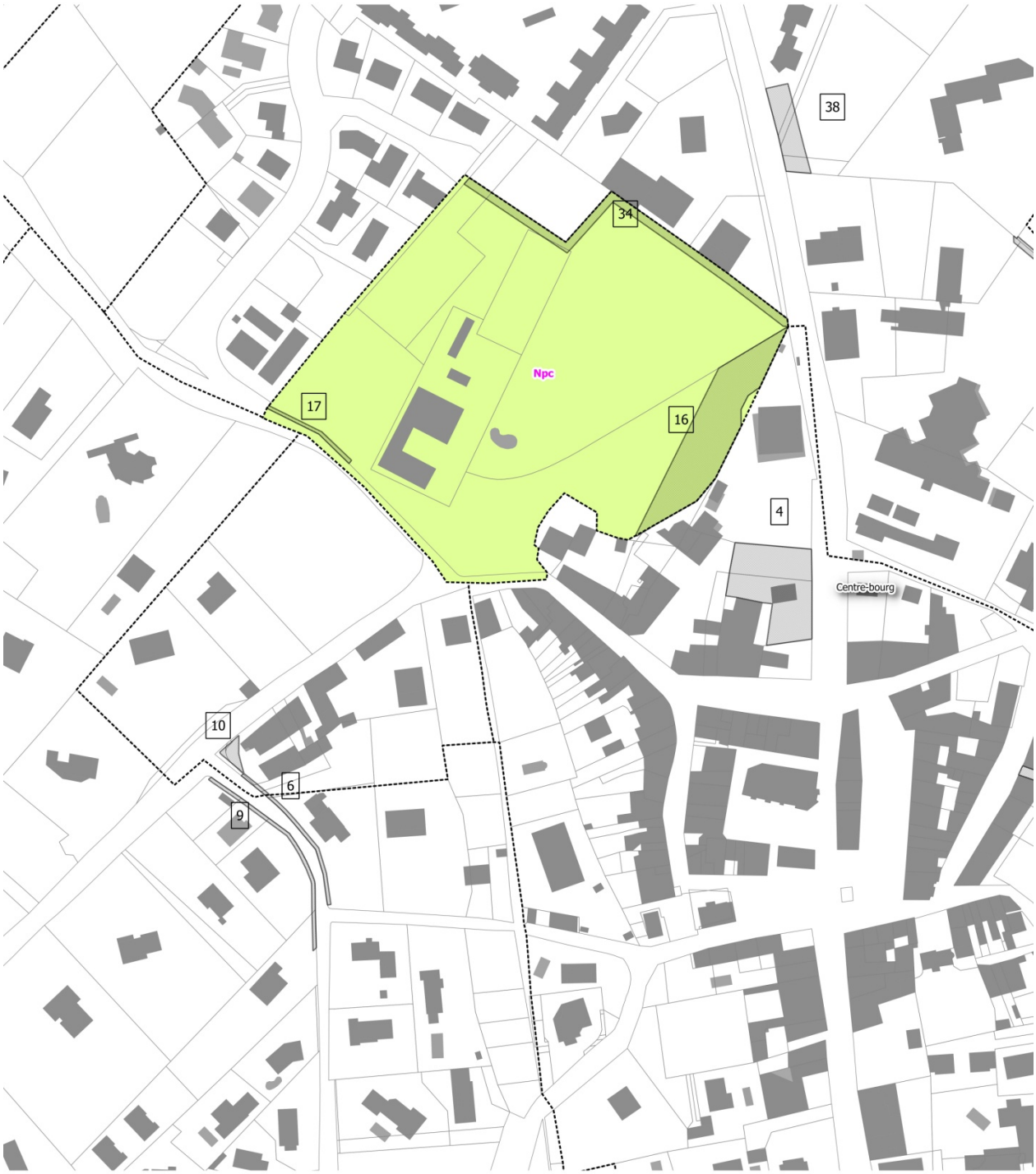
Afin pour maintenir des possibilités d'évolution aux constructions existantes, le changement de destination à vocation d'hébergement touristique, de commerce ou d'activités de service est autorisé. Ces éventuellement transformations peuvent être considérées comme peu impactant pour le cadre paysager et environnemental du site.

Le parc du château fait l'objet de prévisions d'aménagement de cheminements piétons dont la réalisation permettra de mieux mailler le bourg et créer des itinéraires directs et de courtes distances pour les modes actifs (réserve d'emprise

- Réserve d'emprise n°34 : création d'un cheminement piéton entre la mairie et l'impasse du Chêne
- Réserve d'emprise n°17 : élargissement du Chemin du Moulin à Vent pour améliorer le traitement du trottoir (tronçon sans muret bas de clôture).

Une réserve d'emprise (n°16) est également inscrite pour permettre l'extension du parvis de la Mairie.

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

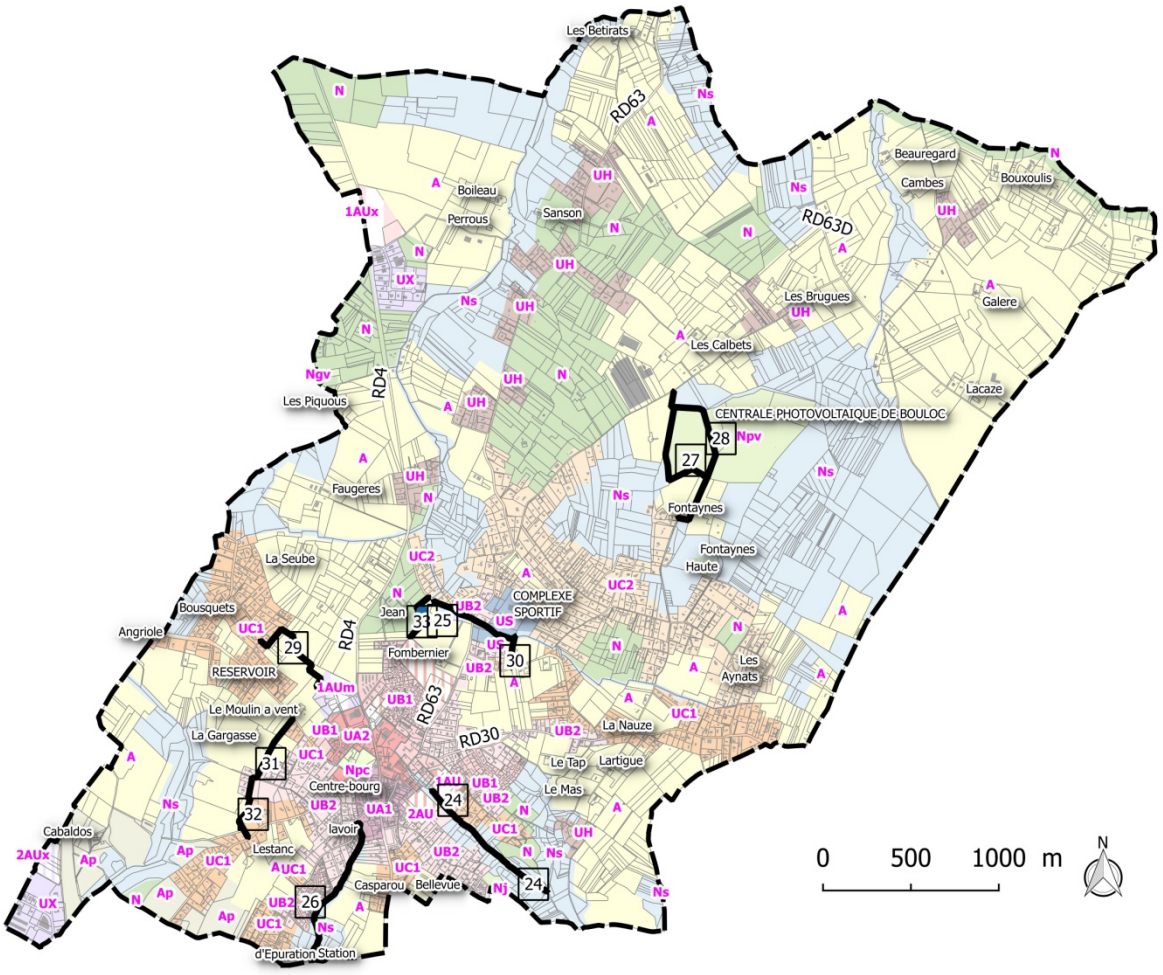


Orientation 16 : Valoriser les promenades de pleine nature et les chemins de randonnée

La commune de Bouloc souhaite mettre en valeur son territoire et permettre sa découverte par le public. Elle dispose d'un réseau de chemin de randonnées 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 :

- N°24 : création d'un cheminement piétonnier le long du ruisseau de Ribals ;
- N°25, 30 et 33 : création d'un cheminement piétonnier le long du ruisseau de Saint-Jean à proximité du complexe sportif ;
- N°26 : création d'un cheminement piétonnier au sein du vallon de Cardillou
- N°27 et 28 : création d'un cheminement piétonnier sur le site du centre photovoltaïque
- N°29 : création d'un cheminement piétonnier, à vocation de liaison interquartier, est créé depuis le chemin du Moulin à Vent jusqu'au quartier des Bousquets en traversant l'espace agricole.
- N°31 et 32 : création d'un cheminement piétonnier afin de relier le quartier du Moulin à vent à celui de Lestanc.

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



Traduction dans le plan du zonage du règlement :

Disposition et intention opérationnelles :

Emplacement réservé

Evolution des pièces règlementaires 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 destinés à la création de cheminements piétons sont créés 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.

7.2 ENCOURAGER LE VIVRE ENSEMBLE

Orientation 17 : Redonner de l'espace à 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 cœur de bourg (Voir partie 3.2.1 Un centre ancien qui a perdu son équilibre), en particulier une présence forte des véhicules sur l'espace public facteur de conflit d'usage et de qualité insuffisante pour l'accueil et la vie sociale du bourg.

Le centre bourg perd en attractivité, entraînant ainsi la fermeture des commerces et services ainsi que la disparition des lieux de rencontre, de vie collective. Cependant, le centre bourg peut s'appuyer sur ces atouts architecturaux et ces 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 (Voir Partie 3.2.3 Le paysage comme espace public : des espaces nature peu valorisés).

A travers le dispositif règlementaire retenu sur le centre bourg, l'objectif est d'augmenter son animation, la densité des activités et des logements, des espaces de vie et de nature. 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 conséquence 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 centralités. 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 limitée (surélévation possible R+2).
- La zone UA2 correspond aux tissus peu voire pas bâtis situés autour du centre ancien de Bouloc, dont les règles permettent d'envisager une intensification relativement forte des espaces urbanisés.

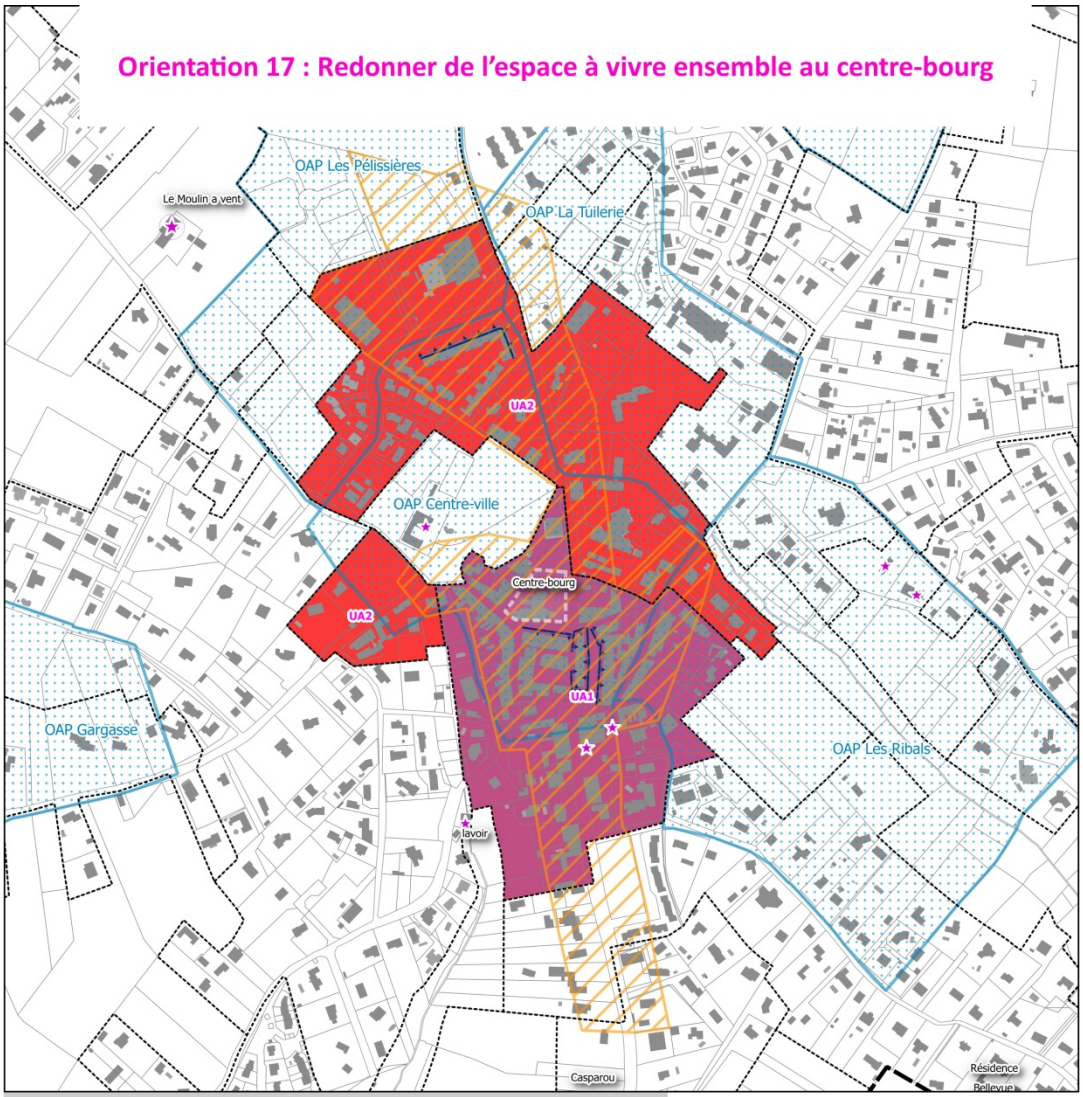
S'agissant des destinations, le règlement du PLU révisé instaure une servitude pour maintenir des rez-de-chaussée destinés aux activités et commerces qui participent à l'animation et à l'attractivité du bourg. Les rez-de-chaussée concernés sont repérés aux documents graphiques du règlement sous la mention « **Linéaire de diversité commerciale à protéger** » : autour de la place de Verdun, un tronçon de la rue du Fontanas et un 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. L'occupation actuelle des terrains, la nécessité d'engager la définition d'un projet de restructuration de l'îlot, le caractère stratégique du site à la croisée de la mairie, de l'église, de la centralité commerciale du bourg, motivent une limitation forte de la constructibilité des terrains pour une durée maximale de cinq ans. Une légère évolution du bâti existant est admise.

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'opération de renouvellement des tissus bâtis dans un logique d'ensemble (économie d'espace, de voies et

équipements, de réorganisation du foncier et de l'espace prenant en compte les objectifs d'urbanisme définis par les OAP couvrant le bourg).

Enfin il est également instauré un « **Périmètre de centralité commercial** » afin de stopper l'éclatement de l'appareil commercial local et favoriser le renforcement de cette fonction du bourg (voir orientation n°33).



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

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

Localisée au sein du secteur UA2, l'opération d'agrandissement doit participer à renforcer l'animation du bourg, marquer le paysage urbain par une architecture exprimant la fonction de l'édifice et sa dimension publique. Les règles en matière d'aspect extérieur du secteur UA2 favorisent la création architecturale.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies sur le centre bourg et le secteur de la Tuilerie concernent les abords de l'école élémentaire. Le désenclavement des terrains, les cheminements piétonniers et l'organisation de l'offre de stationnement sont également prévus par les OAP.

Afin de garantir le lien entre l'école élémentaire et les opérations d'aménagement voisines, un emplacement réservé est également inscrits aux documents graphiques du règlement dans l'objectif d'une création d'une liaison douce qui garantirait le maillage entre les écoles et les zones à urbaniser sur le secteur des Ribals.

OAP Centre bourg



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

La zone des Pélissières peut être perçue comme un secteur excentré et peu connecté malgré sa proximité avec le centre bourg. Pour favoriser une plus grande continuité paysagère et urbaine le long de ce tronçon de la rue Jean Jaurès, la zone UA est étendue pour intégrer le quartier formé autour de la rue du Château. Le règlement de la zone UA promeut la mixité fonctionnelle des tissus bâtis et des formes urbaines compactes (Voir orientation 17).

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrent une grande partie du bourg et les extensions urbaines (zones AU) situées à son contact. Les OAP donnent à voir le projet général d'aménagement retenu pour le renforcement et l'extension du centre-bourg, en exprimant les objectifs d'urbanisme qui s'imposent aux futures opérations de construction ou d'aménagement, pour assurer leur insertion et leurs articulations avec l'environnement urbain. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation se composent de schémas thématiques illustrant les objectifs d'urbanisme visés, un plan de synthèse des principes d'aménagement, des profils en travers précisant le traitement et l'affectation des futurs espaces de circulation automobile et piétonne.

Pour structurer le développement urbain entre le centre-bourg et la zone des Pélissières, les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur :

- Le renforcement de l'armature urbaine et paysagère du bourg à travers des objectifs de traitement qualitatif des espaces publics à créer, de boisements et d'espaces verts à mettre en valeur, par des mesures de traitement paysager des espaces de circulation et de stationnement.
- Le désenclavement des terrains situés schématiquement entre les deux écoles et le rond-point des Pélissières, en créant une nouvelle voie de maillage entre la rue de la Violèze et la rue Jean Jaurès (voie inscrite en emplacement réservé au plan de zonage). Une voie de desserte est également à réaliser entre cette nouvelle voie structurante et la rue Jean Jaurès pour mailler l'espace public. Plusieurs cheminements piétonniers sont également à créer pour faciliter les déplacements sur l'ensemble du bourg, et relier les équipements publics existants ou futurs.
- La mutualisation et l'organisation de l'offre de stationnement comprenant des poches de stationnement destinées à un usage commun entre les constructions existantes et les différentes opérations potentielles sur le bourg. Pour les terrains susceptibles de faire l'objet d'opération de renouvellement urbain, plusieurs espaces sont ainsi identifiés pour accueillir une offre de stationnement mutualisée, participant à accompagner la densification bâtie et d'usages du centre bourg.
- La densification, le renouvellement urbain des terrains du centre-bourg dans une logique de diversification des formes urbaines produites et de renforcement de l'image du centre-bourg de Bouloc. Ainsi, les objectifs portent sur la répartition des différents programmes de construction, en favorisant la mixité des programmes de construction (à l'échelle des immeubles et des îlots à construire) et l'ordonnancement des bâtiments pour prolonger le paysage urbain continu du centre-bourg.

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

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

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

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

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

- Une réserve d'emprise pour réaliser une voie publique entre la rue de la Violèze et le rond-point des Pellissières sur la rue Jean Jaurès. Cette voie permettra d'assurer le maillage des différentes opérations d'aménagement ou de renouvellement des terrains traversés.
- Une réserve d'emprise est destinée à la création d'un cheminement piéton entre la rue de la Tuilerie et le cœur d'îlot du secteur de La Tuilerie. Cette réserve d'emprise couvre le tracé du ruisseau des Ribals busé sur ce tronçon, et il relie la rue de la Tuilerie aux cheminements piétonniers à créer dans le cadre des OAP s'appliquant aux zones urbanisées et à urbanisées (zones UA et 1AU).

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



Evolution des pièces règlementaires par rapport au PLU de 2005 :

- **Evolution du zonage :**

Auparavant de 7 hectares, la surface UA est agrandi et couvre 21,8 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 proches des voie ou à l'alignement afin de respecter l'alignement existant et/ou renforcer le caractère urbain de certaines rues. L'expression de la règles 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.

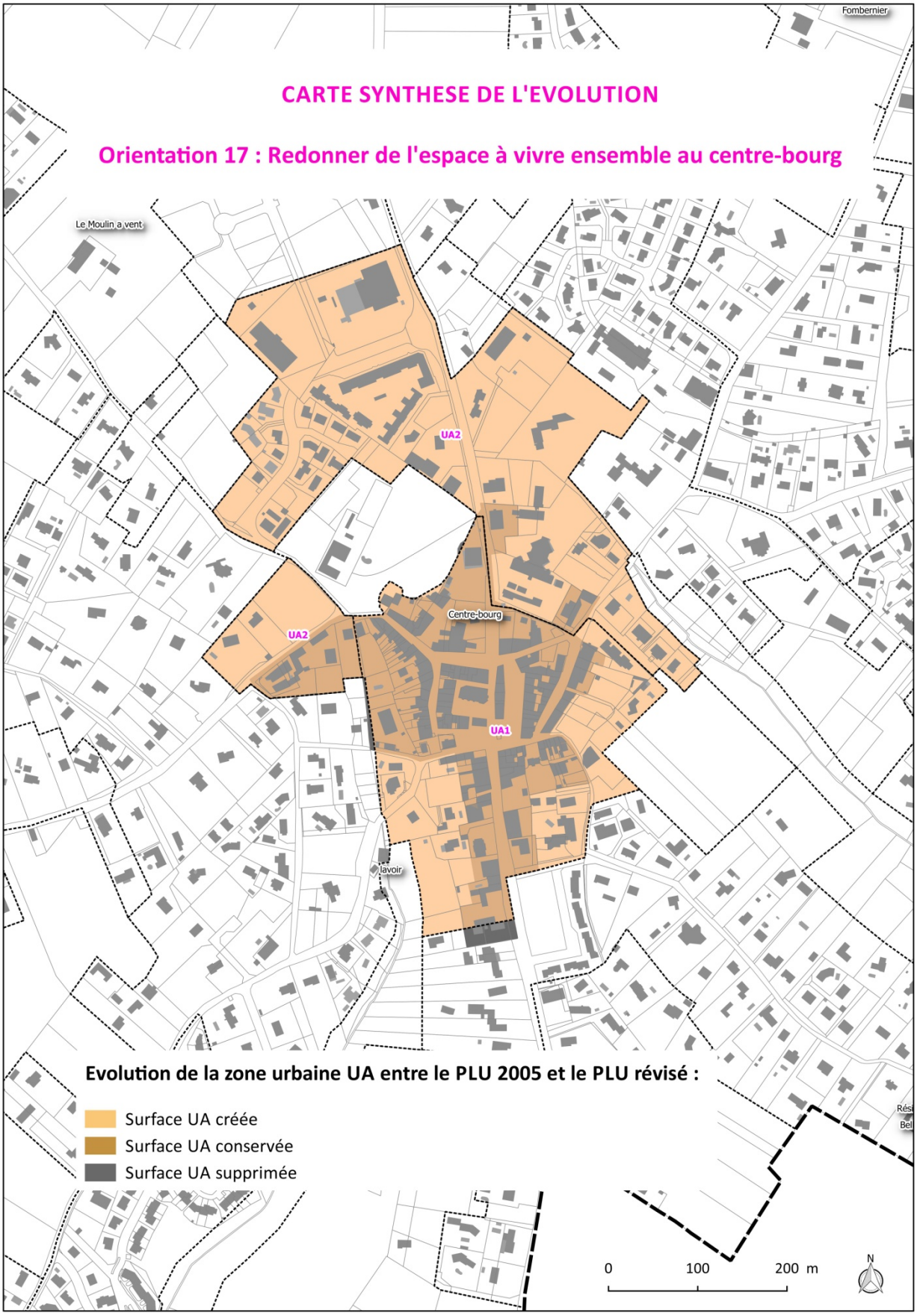
Le PLU révisé renforce également la protection des espaces végétalisés au sein des zones urbaines grâce au coefficient de pleine terre. Dans le secteur UA1, le coefficient élevé permet de maintenir ses espaces verts non bâtis sur la partie arrière des terrains. Dans le secteur UA2, le coefficient d'emprise 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 tel 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 terme 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 commercial 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.


CARTE SYNTHESE DE L'EVOLUTION
Orientation 17 : Redonner de l'espace à vivre ensemble au centre-bourg
Fombernier
Le Moulin a vent
UA2
UA2
Centre-bourg
UA1
lavoir
Evolution de la zone urbaine UA entre le PLU 2005 et le PLU révisé :
Surface UA créée
Surface UA conservée
Surface UA supprimée
0
100
200 m
N

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 (Voir partie 3.5.8 Les différents types de voie qui organisent la desserte des secteurs habités).

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** (pièce n°3-2-2). Le repérage des voies publiques permet d'articuler les dispositions réglementaires applicables aux terrains. Les voies et accès privés ne sont pas repérés aux documents graphiques du règlement mais leur aménagement et leur traitement sont soumis à des obligations. En particulier, lorsque les secteurs bâtis sont desservis par des accès et/ou chemin d'accès d'une certaine longueur (croissante de la zone UA à la zone UB et UC) et desservant plusieurs logements, les accès doivent également respecter les différents types de voies autorisés dans chaque zone (Voir Orientations N°21 à 23).

Le long de la route départementale n°4 en dehors des parties agglomérées, une marge de recul graphique (inscrite sur le plan de zonage n°3-2-2) est imposée aux constructions afin de maintenir de bonnes conditions de sécurité et de visibilité aux abords de la voie.

En fonction du type de voie repéré au plan, 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.

Le recensement des différentes manières d'insérer et d'implanter une nouvelle construction s'est matérialisé grâce à une analyse détaillé des formes urbaines présentes à l'échelle de la commune, en tenant compte à la fois des processus de production de la ville ancienne et de celle d'aujourd'hui. Cette analyse a permis d'identifier huit modèles architecturaux soit huit manières différentes d'insérer et d'implanter une construction sur une entité foncière. Ces modèles peuvent être définis de la manière suivante : « façade sur rue » ; « pignon sur rue » ; « maison sur cour » ; « jardinet à l'avant » ; « jardin à l'avant » ; « le drapeau » ; « le porche ».

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

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

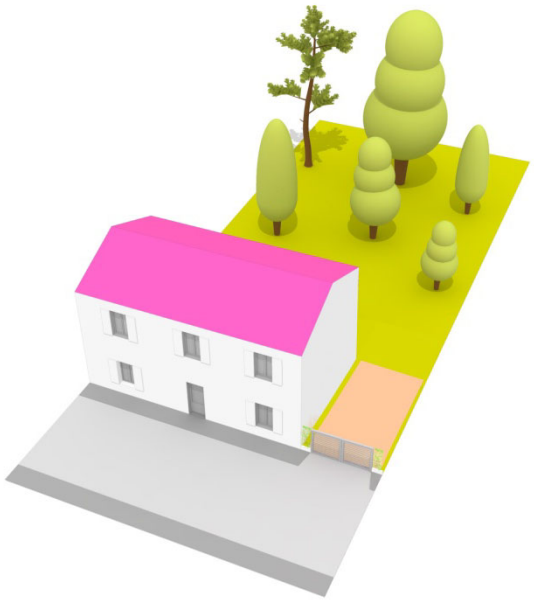


Schéma illustratif de la « façade sur rue » en « rue résidentielle »

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

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

Pour la collectivité, ce modèle peut aider à :

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

Le modèle **« pignon sur rue »** se caractérise par l'implantation sur la limite d'emprise de la voie de l'une des façades les plus courtes de la construction principale, ce qui permet de disposer la façade de façon perpendiculaire à la voie. Il est autorisé dans sept types de voies : rue de village, rue résidentielle, entrée de bourg, passage résidentiel, desserte résidentiel, voie bocagère et piste champêtre.



Schéma illustratif de la « pignon sur rue » en « entrée de bourg »

<u>Pour l'habitant, ce modèle peut être utile dans les situations suivantes :</u>

• Sur des parcelles étroites orientées Ouest-Est, pour disposer la façade principale au Sud
• Sur des parcelles peu profondes permettant de dégager un jardin d'un seul tenant sur le côté de l'habitation
• Dans le cas d'une rue où le trafic est dense afin de réduire la surface de la construction principale au contact de la voie
• Pour faciliter le stationnement sur parcelle

<u>Pour la collectivité, ce modèle peut aider à :</u>

• Rythmer le paysage de la rue
• Maintenir des espaces de respiration visibles depuis la voie

Le modèle **« maison sur cour »** se déploient autour d'une cour centrale sur laquelle sont orientées les ouvertures et baies principales. Il est autorisé dans sept types de voies : rue de village, rue résidentielle, entrée de bourg, passage résidentiel, desserte résidentiel, voie bocagère et piste champêtre.

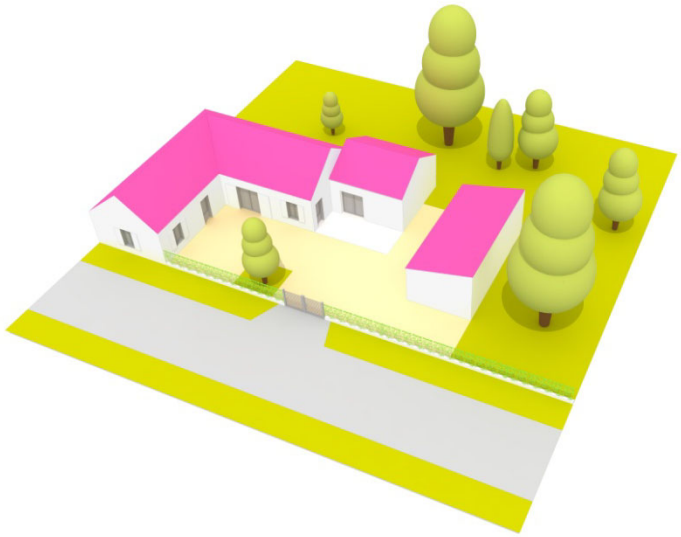


Schéma illustratif de la « maison sur cour » en « voie bocagère »

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

• Dans un environnement dense, ou dans un environnement très ouvert, afin de créer un espace intime sur la parcelle
• Sur les parcelles dont les limites sont déjà bâties, afin d'utiliser les murs existants
• Sur des parcelles de surfaces modestes pour construire de grandes surfaces de plain-pied
• Lorsque l'accès principal à la parcelle se fait par le sud, afin de créer un espace extérieur bénéficiant de l'ensoleillement
• Pour éloigner les constructions de la voie et ainsi limiter leur exposition aux nuisances
• Pour faciliter le stationnement sur parcelle

Pour la collectivité, ce modèle peut aider à :

• Construire des petites opérations d'habitat intermédiaire et/ou groupé dans un tissu à dominante d'habitat individuel
• Rythmer le paysage de la rue
• Protéger de beaux arbres remarquables implantés à proximité de la limite d'emprise de la voie

Le modèle **« maison ouverte »** est autorisé uniquement dans la rue résidentielle et se définit par une implantation en partie en retrait de la limite d'emprise de la voie afin de créer un espace de transition non clos entre le domaine public et l'espace privé.



Schéma illustratif de la « maison ouverte » en « rue résidentielle »

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

- Pour faciliter le stationnement sur parcelle par un accès direct depuis la voie
- Pour tirer avantage des façades existantes lorsque les limites des parcelles voisines sont déjà bâties
- Pour ménager l'entrée de l'habitation à distance de la voie

Pour la collectivité, ce modèle peut aider à :

- Eviter les problèmes de fluidité de la circulation ou de sécurité causés par les manœuvres de stationnement sur parcelle
- Implanter l'entrée de la construction principale en retrait de la voie dans des rues étroites
- Implanter des commerces de proximité ou des services nécessitant des places de stationnements destinés aux usagers

La construction principale du **« jardinet à l'avant »** est implantée de façon parallèle à la voie avec un léger retrait aménagé sous la forme d'un jardinet d'agrément ou de représentation. Il est autorisé dans trois types de voies : rue résidentielle, passage résidentiel, desserte résidentiel.



Schéma illustratif du «jardinet à l'avant » en « passage résidentiel »

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

• Dans des rues étroites pour s'implanter en retrait de la voie et favoriser l'ensoleillement de la façade avant
• Dans des rues très passantes afin de s'isoler des nuisances sonores générées par la voie
• Pour préserver l'intimité des constructions vis-à-vis du passage sur la voie en créant un espace de représentation à l'avant de la parcelle
• Pour faciliter le stationnement sur parcelle

Pour la collectivité, ce modèle peut aider à :

• Contribuer à l'ambiance conviviale de la voie par la présence de végétation au contact de la voie
• Eviter un caractère trop monotone de l'alignement bâti en créant des variations de retraits

La construction principale du modèle **« jardin à l'avant »** est implantée avec une marge de recul significative permettant de dégager, au contact de la rue, un jardin au caractère végétal dominant. Il est autorisé dans neuf types de voie : rue de village, rue résidentielle, entrée de bourg, passage résidentiel, desserte résidentiel, route de campagne, voie bocagère, voie boisée, piste champêtre et sentier forestier.



Schéma illustratif du «jardin à l'avant » en « desserte résidentielle paysagère »

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

- Sur une parcelle dont l'accès est situé au sud pour bénéficier d'un jardin et d'une façade bien orientés
- Dans des rues très passantes afin de s'isoler des nuisances sonores générées par la voie
- Pour faciliter le stationnement sur parcelle

Pour la collectivité, ce modèle peut aider à :

- Favoriser la continuité d'un front végétal sur la voie lorsque des constructions sur parcelles mitoyennes sont implantées selon le modèle jardin à l'avant
- Favoriser la création d'un espace extérieur privatif de taille importante et d'un seul tenant pour faciliter l'évolutivité du bâti
- Préserver des éléments de végétation remarquables sur parcelle

Le modèle **« drapeau »** est autorisé dans sept types de voie : rue résidentielle, entrée de bourg, passage résidentiel, desserte résidentiel, route de campagne, voie bocagère, voie boisée. Ce modèle, situé à l'arrière d'une construction existante, est desservi par un accès et une allée.

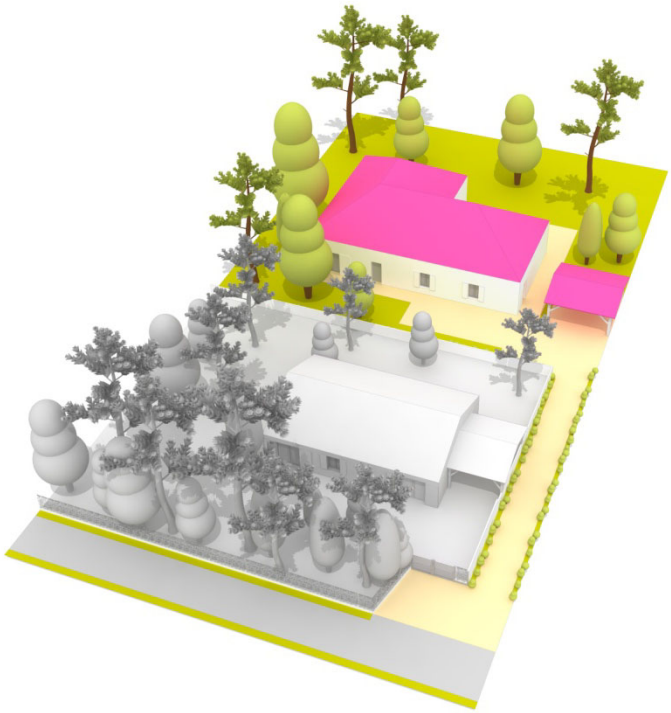


Schéma illustratif du
« drapeau » en « voie boisée »

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

- Pour utiliser la partie arrière d'un terrain profond afin d'y implanter une nouvelle construction
- Pour faciliter le stationnement sur parcelle

Pour la collectivité, ce modèle peut aider à :

- Valoriser le foncier disponible en cœur d'ilot dans un tissu compact
- Favoriser la création d'une allée bien aménagée pour faciliter l'évolutivité du tissu urbain
- Permettre un accès discret à la partie arrière d'un terrain
- Mutualiser les accès dans le cadre de la construction de plusieurs logements à l'arrière des constructions existantes, sur une ou plusieurs unités foncières

Le modèle **« porche »** est autorisé uniquement en rue de village. Un accès et une allée sont créés à travers une construction existante en front de rue pour desservir un terrain situé à l'arrière.

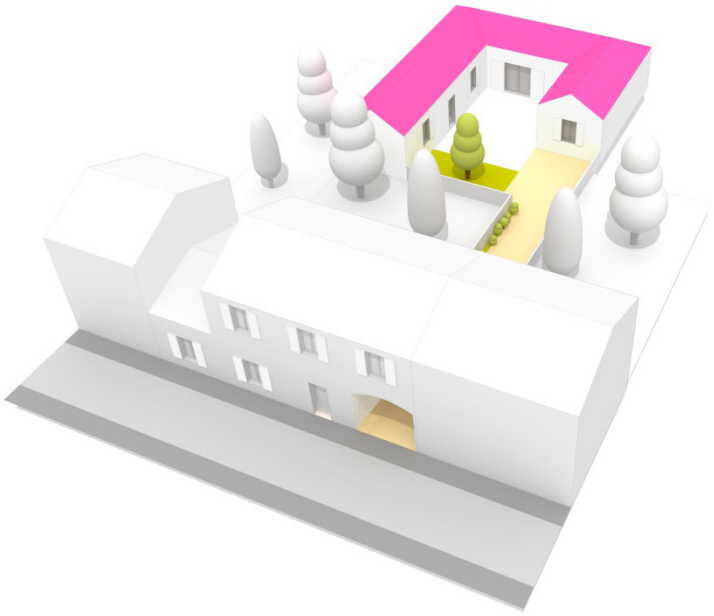


Schéma illustratif du « porche » en « rue de village »

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

• Pour utiliser la partie arrière d'un terrain profond afin d'y implanter une nouvelle construction principale
• Pour faciliter le stationnement sur parcelle

Pour la collectivité, ce modèle peut aider à :

• Valoriser le foncier disponible dans les cœurs d'ilots difficilement accessibles dans un environnement dense
• Permettre l'accès à la partie arrière d'un terrain de la façon la plus discrète possible

Ces dispositions édictées en matière d'insertion et d'implantation pour toutes les nouvelles constructions permettent ainsi :

- d'offrir aux propriétaires actuels et aux futurs arrivants une diversité de choix pour concevoir leur projet de construction ;
- d'encadrer qualitativement l'intensification des espaces bâtis qui se réalisera en partie au sein des tissus bâtis déjà existant ;
- de préserver les éléments paysagers et urbains qui fondent l'identité de la commune en respectant la qualité des cadres de vie existants.

Les modèles architecturaux d'insertion et d'implantation proposent une évolution circonstanciée et non homogène des formes bâties en fonction des qualités spécifiques de chaque type de voie et des objectifs de densification souhaités. Les différents modèles architecturaux ne sont pas tous autorisés pour chaque type de voie. Les dispositions réglementaires associées à chacun des modèles d'insertion et d'implantation permettent d'expliciter les critères d'appréciation recherchés pour se conformer au modèle choisi. Ces critères sont énoncés dans le règlement sous les appellations « implantation et insertion des constructions par rapport aux voies » et « traitement des espaces non bâtis visibles depuis les voies » et illustrés sous forme de schémas 3D.

Dans le secteur UA correspondant au centre bourg élargi de Bouloc, le principe d'une implantation à l'alignement est défini afin de préserver une continuité du front bâti sur rue et de favoriser la cohérence avec le tissu bâti existant. Ce principe respecte les dispositions édictées en matière d'insertion et d'implantation des modèles « façades sur rue » ou « pignon sur rue ».

Les modèles applicables dans les zones UB et UC, correspondant aux lotissements ou aux tissus diffus, s'implantent, le plus souvent, en recul de la limite d'emprise de la voie afin de s'accorder avec les implantations existantes et de maintenir les vues vers le grand paysage (pour la zone UC essentiellement). Parfois, les modèles autorisés par types de voie permettent d'introduire plus de diversité dans les secteurs urbains relativement homogènes comme dans la « rue résidentielle » en permettant des modèles d'implantation ponctuellement à l'alignement de la limite d'emprise de la voie.

En zone 1AU, à proximité du centre bourg élargi de Bouloc, les modèles applicables tendent à favoriser une implantation à l'alignement afin de favoriser la cohérence avec le tissu bâti existant, tout en permettant ponctuellement, une implantation en retrait.

Au droit de certains types de voies, comme la « voie boisée » ou encore la « route de campagne » l'implantation de modèles en recul de la limite d'emprise de la voie est autorisée afin de garantir l'aération du tissu bâti mais surtout pour maintenir une bonne visibilité depuis les voiries et assurer la sécurité des déplacements.

Pour certaines voies, le règlement offre une large gamme de choix de modèles et donc une diversité de façon de mobiliser les droits à bâtir octroyés alors que pour d'autres, le parti a été pris de ne proposer qu'une gamme réduite pour respecter les secteurs dits sensibles à proximité de zones naturelles ou agricoles ou des routes à fort transits, départementales ou non. Dans ce dernier cas, il s'agit d'assurer la sécurité des usagers de ces voies publiques mais aussi celle des personnes utilisant les accès ou voies privées s'y rattachant et de limiter les nuisances sonores pour les nouveaux résidents.
Dans les secteurs où la collectivité souhaite intensifier la constructibilité, essentiellement dans les zones UA, UB et 1AU, à proximité du centre-bourg et des commerces / services, une gamme étendue de modèles architecturaux et d'implantation est proposée au droit des voies concernées, avec des règles d'urbanisme plus souples. Ces dispositions visent à faciliter l'impulsion de projets dans des zones où les règlements d'urbanisme sont souvent plus bloquants que dans les espaces urbains lâches.

Dans la même logique, les règles de traitement des clôtures sur rue sont édictées en fonction des types de voies repérés aux documents graphiques du règlement. Les dispositions applicables permettent ainsi de renforcer et de mettre en valeur le paysage et le cadre de vie des tissus bâtis traversés. Ainsi, les dispositions édictées pour chacune des zones du PLU nuancent le caractère architecturé des clôtures entre des murets prolongeant les façades bâties dans les rues de village et les clôtures végétales sur les « voies boisées ». Pour prévenir les risques de sécurité routière et de visibilité, une marge de recul est parfois imposée sur certains types de voie.

Evolution des pièces règlementaires par rapport au PLU de 2005 :

- **Evolution des pièces graphiques :**

La révision du PLU introduit une pièce graphique spécifique relatifs aux types de voies recensées 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.

Pour accompagner l'évolution des tissus bâtis et la réalisation des extensions urbaines, le règlement impose des normes minimales en matière de nombre de place de stationnement à réaliser. Elles sont exprimées pour les différentes destinations de constructions admises dans la zone, et elles visent à :

- faciliter la réhabilitation du bâti existant dans la zone UA en allégeant les normes pour le bâti existant,
- promouvoir les petits commerces et services (dispense de places pour les petites surfaces de vente),
- éviter le report des besoins de stationnement générés par de nouveaux immeubles sur les espaces publics (des places visiteurs sont exigées pour des opérations d'une certaine taille).

Le partage de la voirie est également pris en compte dans toutes les Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elles prévoient plusieurs liaisons à créer, soit sous forme de trottoirs le long des rues à créer, soit sous la forme d'itinéraires piétons sur une emprise propre. La mutualisation et l'organisation de l'offre de stationnement sont également prévues par les OAP pour les terrains susceptibles de faire l'objet d'opération de renouvellement urbain. Plusieurs espaces sont identifiés pour accueillir une offre de stationnement mutualisée, participant à accompagner la densification bâtie et la réalisation des zones à urbaniser.

Des emplacements réservés sont inscrits aux documents graphiques du règlement à cette fin pour améliorer le partage de la voie et la sécurité des différents usagers :

- Réserve d'emprise pour l'élargissement du chemin de la Canette et du carrefour chemin de Saint Pierre.
- Réserve d'emprise pour l'élargissement de la rue du Roulier et réalisation d'une liaison douce
- Réserve pour l'élargissement de la RD77 et réalisation d'une liaison douce.

Ces emplacements visent à améliorer les liaisons entre les quartiers et encourager les déplacements doux et favoriser les liaisons entre les différentes aires de stationnement dans et autour du bourg.

Enfin, la pièce écrite du règlement édicte plusieurs dispositions en matière de traitement et de dimensionnement des espaces destinés à la circulation des véhicules et des personnes. Le règlement impose des obligations de dimensionnement et de traitement des accotements pour les voies nouvelles ou certains accès (selon la longueur et le nombre de logements desservis). Ces règles sont exprimées selon différentes catégories de voies admises dans la zone, en fonction du contexte paysager et des conditions de sécurité notamment pour les piétons. Cette présentation des règles en matière de traitement des accès et voies nouvelles permet de distinguer les différentes configurations possibles pour organiser le partage des emprises de circulation avec les piétons (emprise partagée ou séparée).

Les voies admises dans la zone UA (dimensions, traitement et affectation de l'emprise de la voie à respecter)

CATEGORIES DE VOIE ADMISES DANS LA ZONE	DIMENSION & LARGEUR		TRAITEMENT DES ACCOTEMENTS				CHAUSSEE	
	Minimum	Maximum	Accotement enherbé	Aménagement paysager végétalisé	Trottoirs	Places de stationnement	Perméable	Imperméable
Rue de village	**6 m** dont 5,50 m chaussée carrossable en double sens ou 3,50 m de chaussée carrossable en sens unique	**10,5 m** dont 5,50 m chaussée carrossable en double sens ou 3,50 m de chaussée carrossable en sens unique	Interdit	Interdit	Exigé	Exigé	Interdit	Exigé
Rue résidentielle	**6 m** dont 5,50m chaussée carrossable en double sens ou 4,50m de chaussée carrossable en sens unique	**10,5 m** dont 5,50 m chaussée carrossable en double sens ou 4,50m de chaussée carrossable en sens unique	Interdit	Autorisé	Exigé	Exigé	Interdit	Exigé
Passage résidentiel	**3 m**	**5m**	Interdit	Interdit	Interdit	Interdit	Autorisé	Autorisé
Desserte résidentielle paysagère	**5 m** dont 3,50m chaussée carrossable	/	Exigé	Exigé	Autorisé	Autorisé	Autorisé	Autorisé

Evolution des pièces règlementaires 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 abandonnés. 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 autorisé dans la zone pour maintenir des conditions de sécurité et de fonctionnement satisfaisantes des voies.

Orientation 24 : Diversifier le pôle commercial des Pélissières

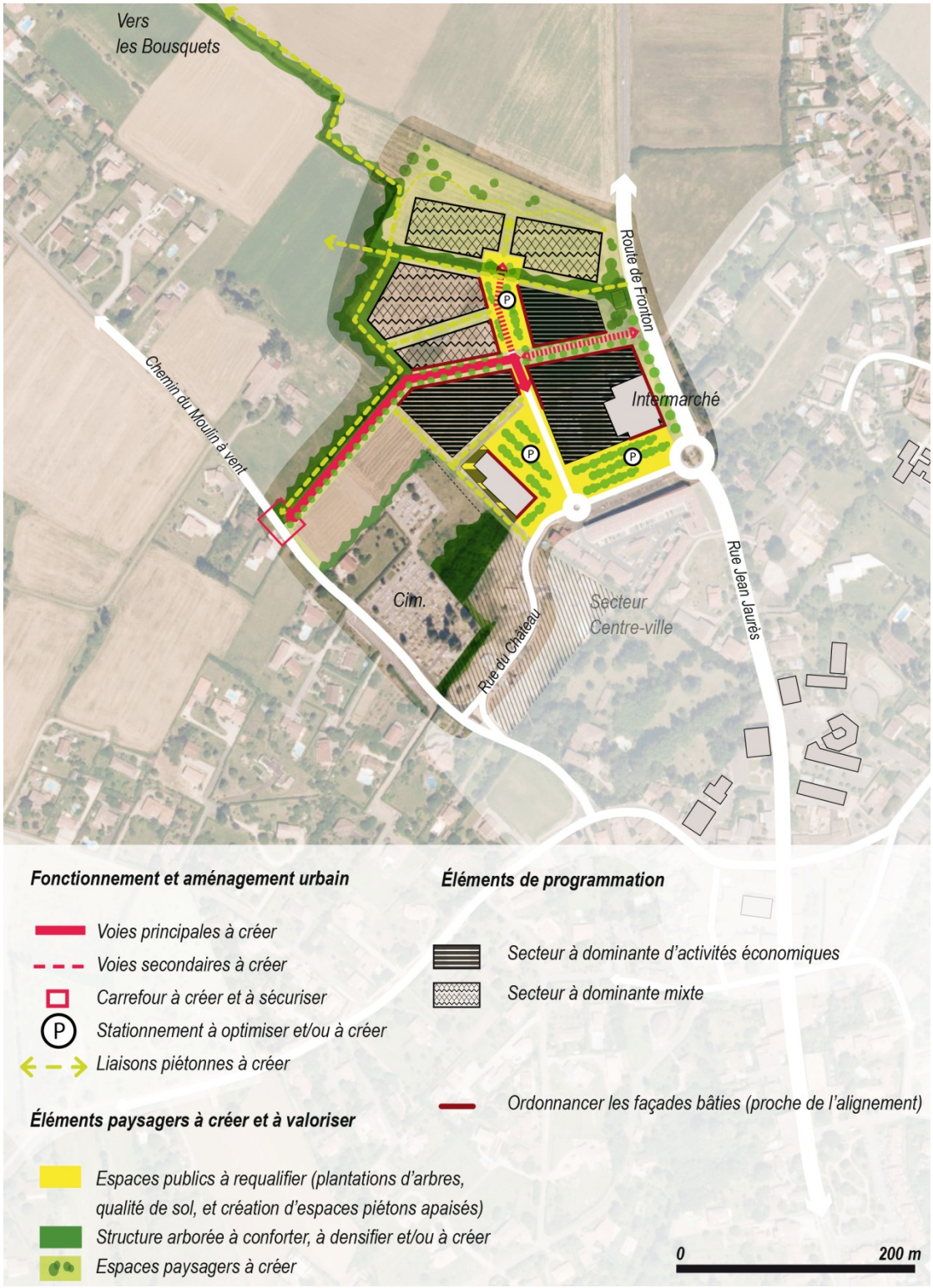
Pour favoriser une plus grande continuité paysagère et urbaine le long de la rue Jean Jaurès, la zone UA est étendue pour intégrer le quartier formé autour de la rue du Château et de la zone des Pélissières. Les terrains non bâtis sont classés 1AUm.

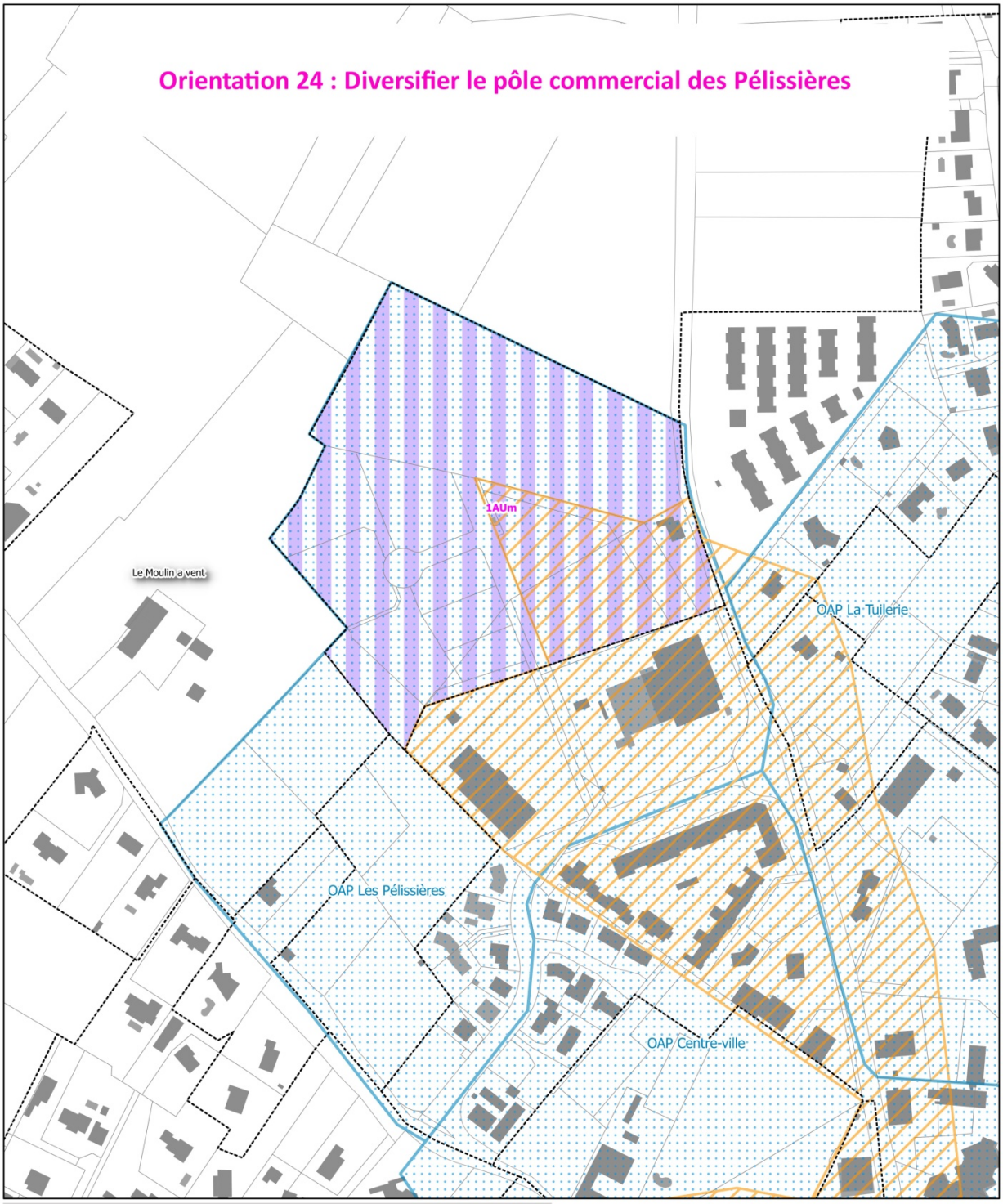
La volonté de diversification de la zone des Pélissières se traduit par la création du secteur 1AUm qui lui attribue une vocation multifonctionnelle. Le règlement autorise donc l'ensemble des vocations à l'exception des opérations destinées exclusivement à l'habitat. Le périmètre de centralité commercial qui encadre l'implantation des nouveaux commerces couvre une partie de la zone 1AUm (1 hectare) pour permettre également de traduire les dispositions du SCoT Nord Toulousain qui identifie une partie en Secteur d'Implantation Périphérique à vocation commerciale (vignette de 1 hectare dédié aux activités commerciales).

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique à la zone des Pélissières complète et précise :

- Les principes de composition, de répartition des fonctions et de composition des espaces collectifs pour retrouver des tissus bâtis à une échelle plus urbaine (humaine). La diversification des formes urbaines doit renforcer l'image urbaine de la zone. Ainsi, les objectifs portent sur la mixité des programmes de construction (à l'échelle des îlots à construire) et l'ordonnancement des bâtiments pour prolonger le paysage urbain continu du bourg.
- Le renforcement de l'armature urbaine et paysagère de la zone à travers des objectifs de traitement qualitatif des espaces publics à créer, de boisements et d'espaces verts à mettre en valeur, par des mesures de traitement paysager des espaces de circulation et de stationnement.
- La réalisation d'une voie entre le chemin du Moulin à Vent et la rue Jean Jaurès pour mailler l'espace public. Plusieurs cheminements piétonniers sont également à créer pour faciliter les déplacements et relier les quartiers alentours.
- L'organisation de l'offre de stationnement en tenant compte des aires de stationnement existantes et pouvant être mutualisées.
- Une urbanisation de la zone en 2 phases afin de maîtriser le rythme de remplissage du secteur.

Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation portant sur la zone des Pélissières





Traduction dans le plan de zonage du règlement

ZONE 1AUm - zone à urbaniser à court terme à vocation mixte

Dispositions et intentions opérationnelles

Périmètre de centralité commerciale

secteur comportant des OAP

0 100 200 m N

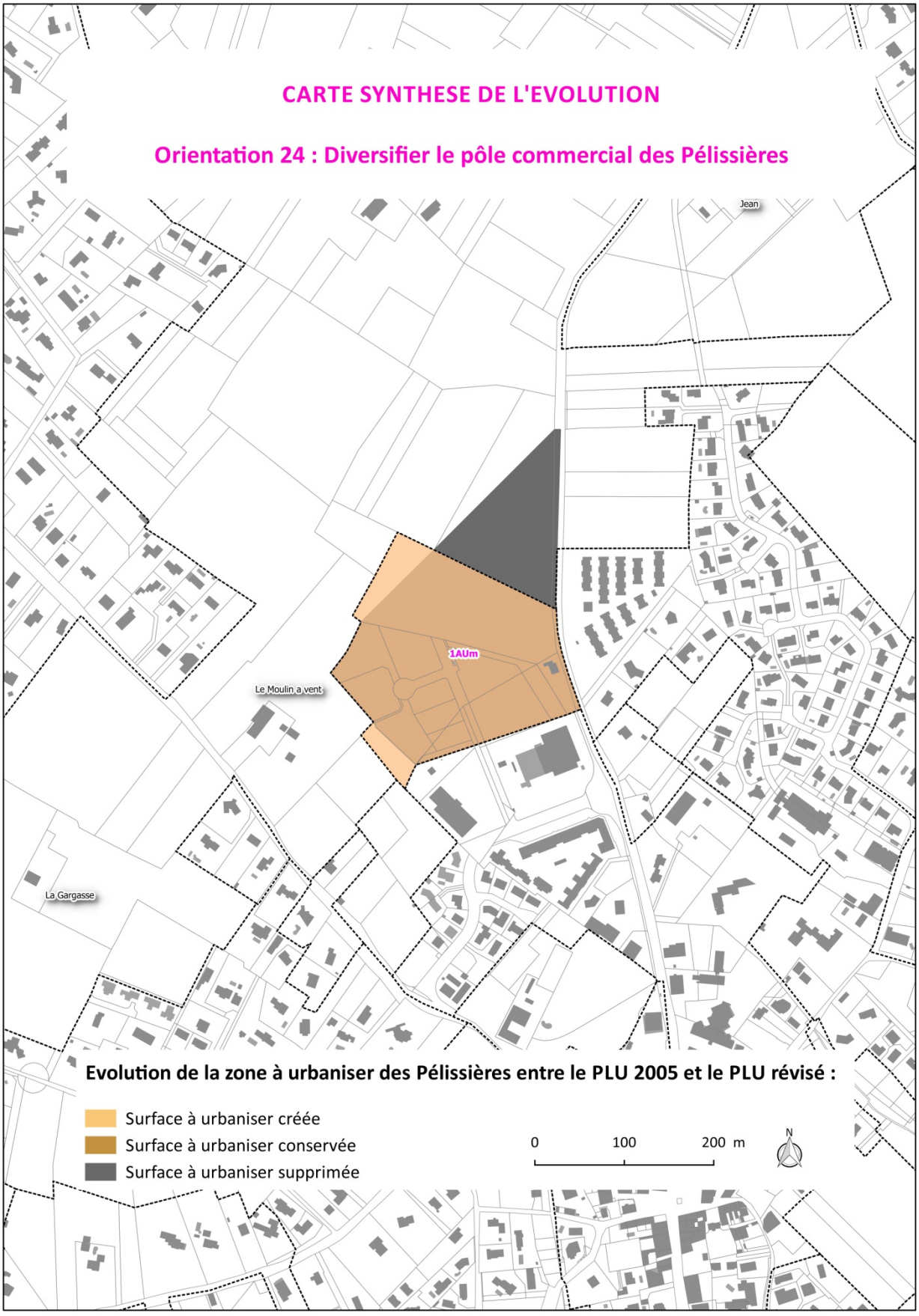
Evolution des pièces règlementaires par rapport au PLU de 2005 :

- **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'espace. Ainsi, la surface de la zone 1AUm représente aujourd'hui 4.6 hectares dont 1 hectare inclus dans le périmètre commercial.

- **Evolution des pièces écrites :**

Les droits à construire évolue 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.


CARTE SYNTHESE DE L'EVOLUTION
Orientation 24 : Diversifier le pôle commercial des Pélissières
Jean
1AUm
Le Moulin a vent
La Gargasse
Evolution de la zone à urbaniser des Pélissières entre le PLU 2005 et le PLU révisé :
Surface à urbaniser créée
Surface à urbaniser conservée
Surface à urbaniser supprimée
0
100
200 m
N

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 loisir.

Les Orientation d'Aménagement et de Programmation qui couvrent le site s'inscrivent dans cette volonté. Elles prévoient le développement de ces équipements, la création et la requalification des entrées depuis la rue de la Violèze ainsi que l'accroche piétonne par rapport aux quartiers alentours. Les boisements existants sont à mettre en valeur ou à restaurer notamment le long du ruisseau Saint Jean.

Une petite opération de logements à réaliser en partie Sud du périmètre de l'OAP (classée en zone UB) doit également permettre de créer un accès secondaire à la zone et à un futur terrain pouvant accueillir un équipement en rive gauche du ruisseau Saint Jean.

Le site est classé en zone US, zone destinée spécifiquement aux équipements collectifs. Pour préserver la trame écologique liée au ruisseau de Saint-Jean, la zone est coupée en deux parties de part et d'autre d'un secteur Ns.

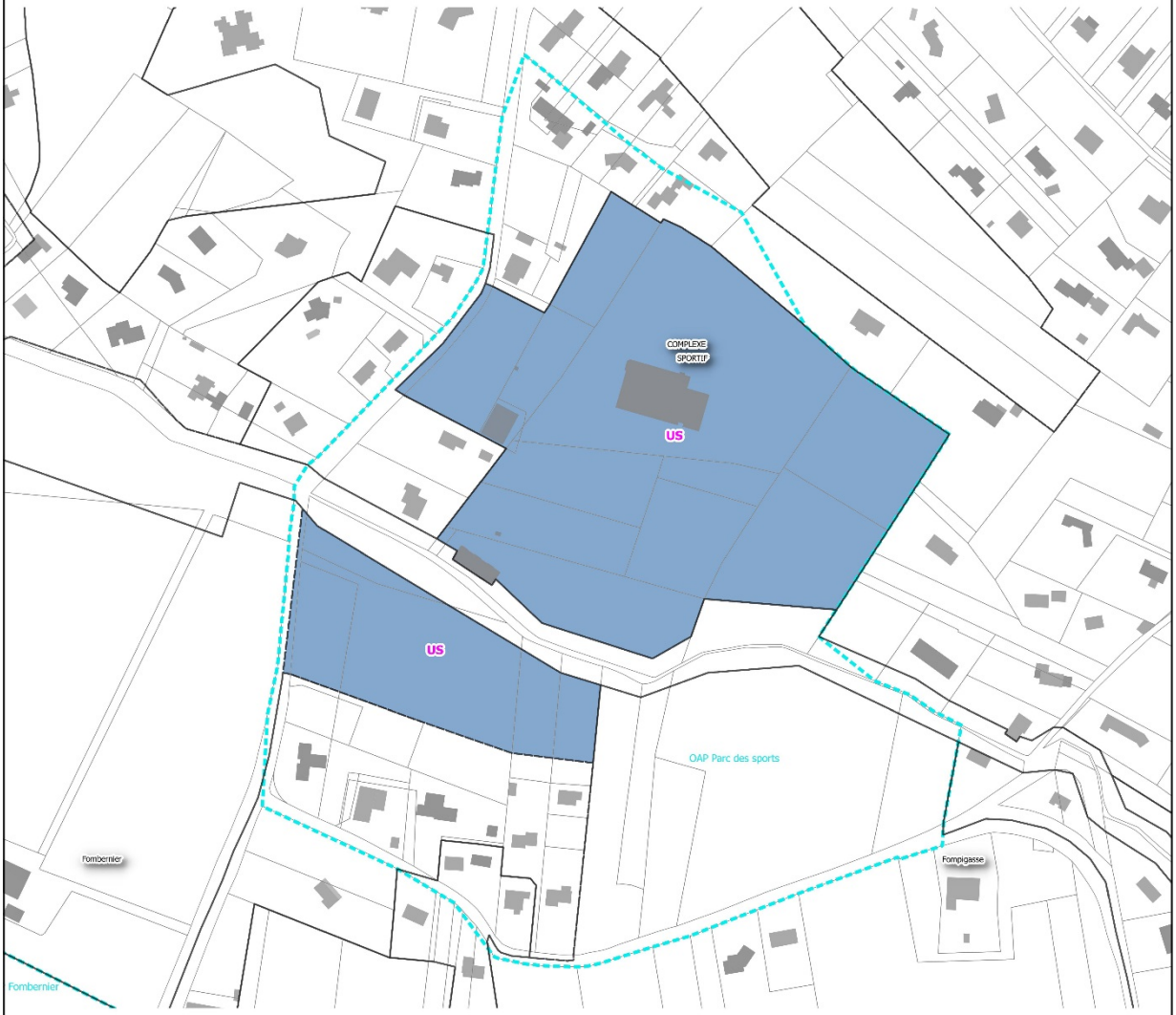
La prise en compte des enjeux agricoles et paysagers motivent une réduction de la zone par rapport au PLU de 2005. Des emplacements réservés sont prévus pour permettre la création d'un cheminement piéton (Voir orientation 16).

Compte tenu de la vocation du site et la volonté de créer une ambiance de parc, sont imposées plusieurs règles (coefficient de pleine terre, traitement paysager des aires de stationnement, conservation ou remplacement de plantations existantes). Les règles d'implantation et de densité bâtie sont relativement peu contraignantes pour faciliter la réalisation de programme spécifique dont les besoins précis ne sont pas forcément connus à ce jour.

Extrait de l'OAP Plaine des Sports



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



Evolution des pièces règlementaires par rapport au PLU de 2005 :

- **Evolution des documents graphiques :**

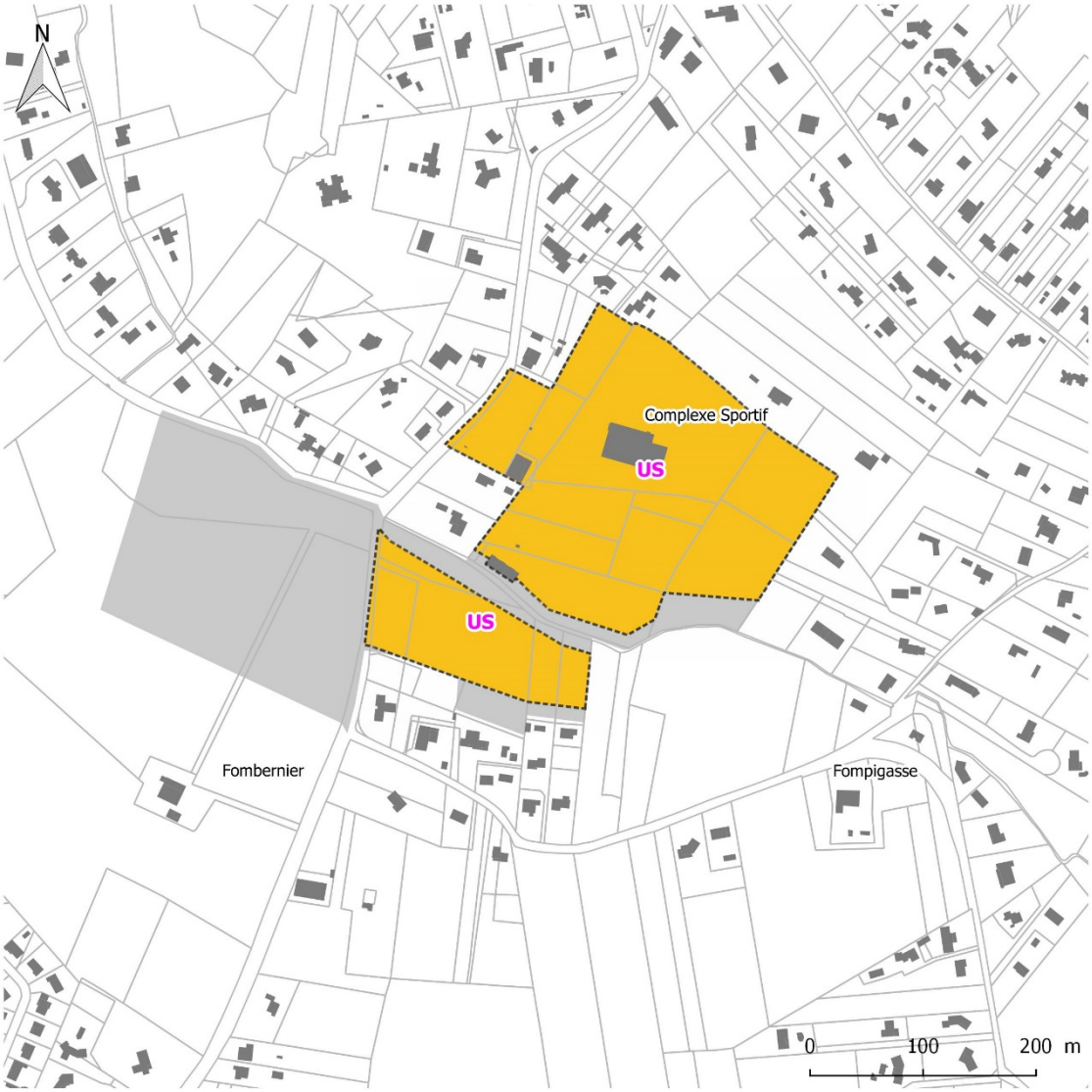
Le périmètre de la zone est réduit d'environ 7 hectares pour tenir compte des enjeux environnementaux, paysagers, agricoles du site et au regard des besoins en équipements à implanter dans la zone. Le périmètre situé à l'ouest de la rue de la Violeze est déclassé en zone agricole. De part et d'autre 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.

CARTE SYNTHESE DE L'EVOLUTION

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



Evolution de la zone US entre le PLU de 2005 et le PLU révisé :

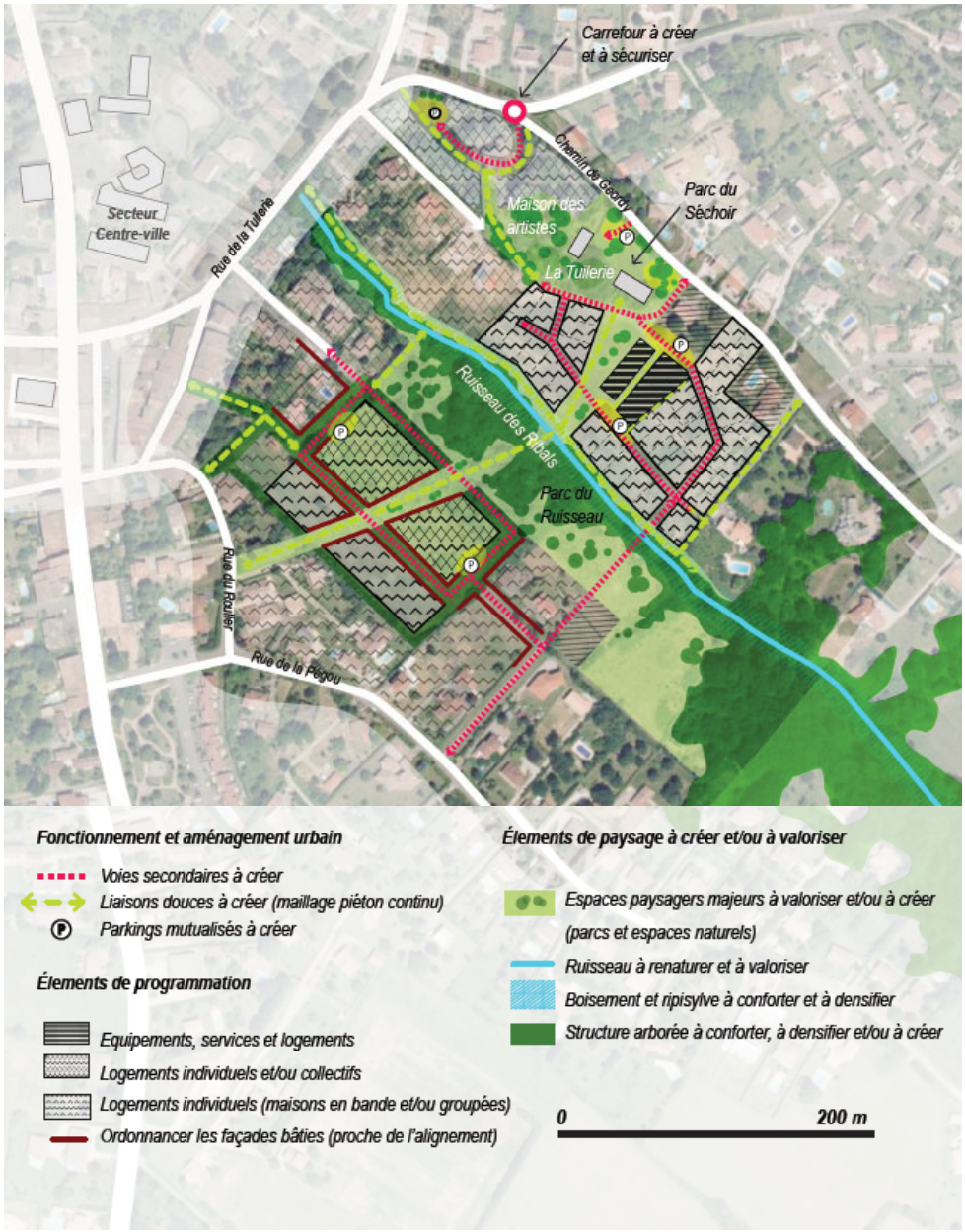
- Surface US conservée
- Surface US supprimée

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. La réhabilitation des constructions doit ainsi s'inscrire dans le respect des prescriptions particulières du règlement (Voir Orientation 14).

Les Orientations d'Aménagement de de Programmation sur le secteur des Ribals prévoient également la mise en valeur des abords de l'ancien séchoir et la mise en scène du site en surplong du vallon des Ribals (perspective vers le bourg et le ruisseau).



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 brique 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.

7.3 PREPARER ET ACCOMPAGNER LA CROISSANCE URBAINE

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

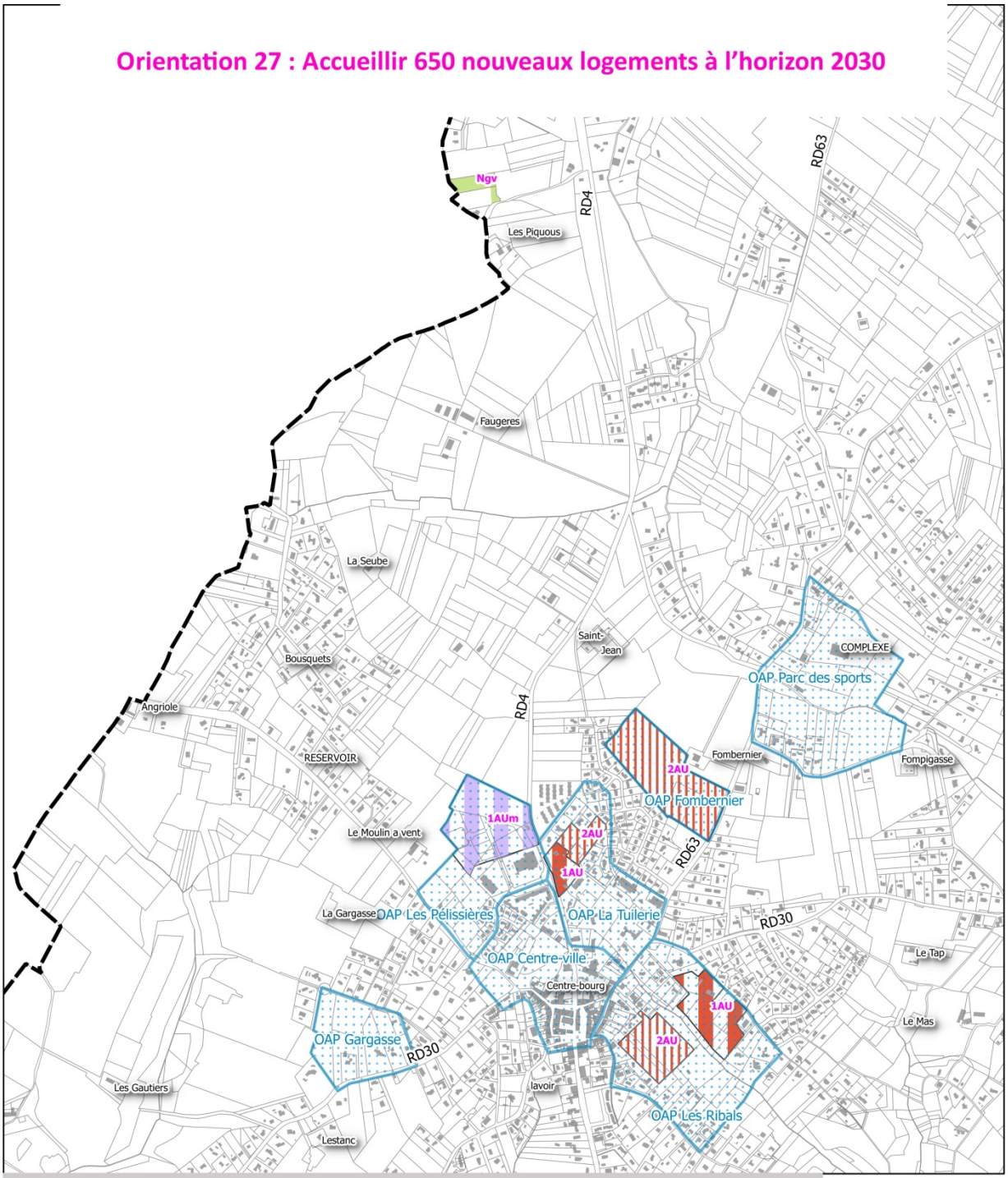
Les besoins en logements recensés sur le territoire et les prévisions de développement démographique définies par le SCoT Nord Toulousain impliquent pour Bouloc de réserver suffisamment de capacité d'accueil pour produire 650 nouveaux logement pour la période 2015-2030.

Le PLU révisé met en œuvre 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 (Voir les Orientations 20, 29 et 30).
- Le dimensionnement des zones à urbaniser à vocation principale d'habitat maintenues ou créer par la présente révision, pour compléter la production de logements attendue dans les espaces déjà urbanisés (Voir l'Orientation 29).
- 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).

Les zones à urbaniser (zones AU) inscrites au PLU révisé sont destinées à compléter la capacité de production de nouveaux logements des tissus bâtis. Au regard des prévisions d'intensification des tissus (Voir Orientation 29). Ainsi, les zones à urbaniser à court terme (zone 1AU et secteur 1AUm) représentent une surface inférieure à 7 hectares et les zones à urbaniser à plus long terme (zone 2AU) une superficie d'environ 10 hectares. Ces dernières correspondent également à des secteurs insuffisants équipés actuellement (zone 2AU de la Tuilerie en attente de la réalisation de la voie de desserte entre la rue de la Violèze et la rue Jaurès ; zone 2AU de Fombernier en raison de l'insuffisance du réseau d'assainissement des eaux pluviales.

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



Traduction dans le plan de zonage du règlement

- ZONE 1AU - zone à urbaniser à court terme à vocation principale d'habitat
- ZONE 1AUm - zone à urbaniser à court terme à vocation mixte
- ZONE 2AU - zone à urbaniser à moyen terme à vocation principale d'habitat
- ZONE Ngv - secteur de constructibilité limitée destiné à la création d'une aire des gens du voyage

Dispositions et intentions opérationnelles

- secteur comportant des OAP

0 100 200 m N

Tableau des superficies de zone du PLU

	PLU (2005)		Révision du PLU (2018)		Ecarts entre les PLU
	Nom des zones	Surfaces en ha	Nom des zones	Surfaces en ha	Surfaces en ha
Les zones urbaines	1UA	6,1	UA1	8,9	
	1UAa	0,9	UA2	12,9	
	1UB	63,5	UB1	28,6	
	2U	214,1	UB2	63,7	
	2Uar	1,4	UC1	97,6	
	2UC	74,8	UC2	99,5	
	2UF	8,5	US	7,3	
	2US	12,6	UX	18,8	
			UH	49,0	
Total	**381,9**		**386,3**		***4,4***
Les zones à urbaniser	1AU	4,7	1AU	3,5	
	1AUc	2,1			
	1AUcs	1,2			
	1AUd	1,5			
	1AUe	1,7			
	1AUf	9,3	1AUm	2,8	
	1AUfa	14,2	1AUx	5,7	
	1AUfb	5,6			
	2AU	46,5	2AU	10,7	
	2AUa	2,4	2AUx	2,4	
Total	**89,2**		**25,1**		***-64,1***
La zone agricole	A	1134,0	A	801,2	
	Ap	55,3	Ap	30,6	
	At	9,0			
	Ah	17,9			
Total	**1216,2**		**831,8**		***-384,4***
Les zones naturelles	N	115,6	Npc	184,1	
	Nar	47,3	Ns	422,7	
	Nhar	1,1			
	Nj	0,8	Nj	0,8	
	Npv	31,5	Npv	31,6	
			Ngv	0,6	
	Ntar	1,2	Npc	2,4	
Total	**197,5**		**642,2**		***444,7***
TOTAL COMMUNE	**1 885**		**1 885**		
Espaces boisés classés	207,5		367,3		*159,8*

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

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

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

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

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

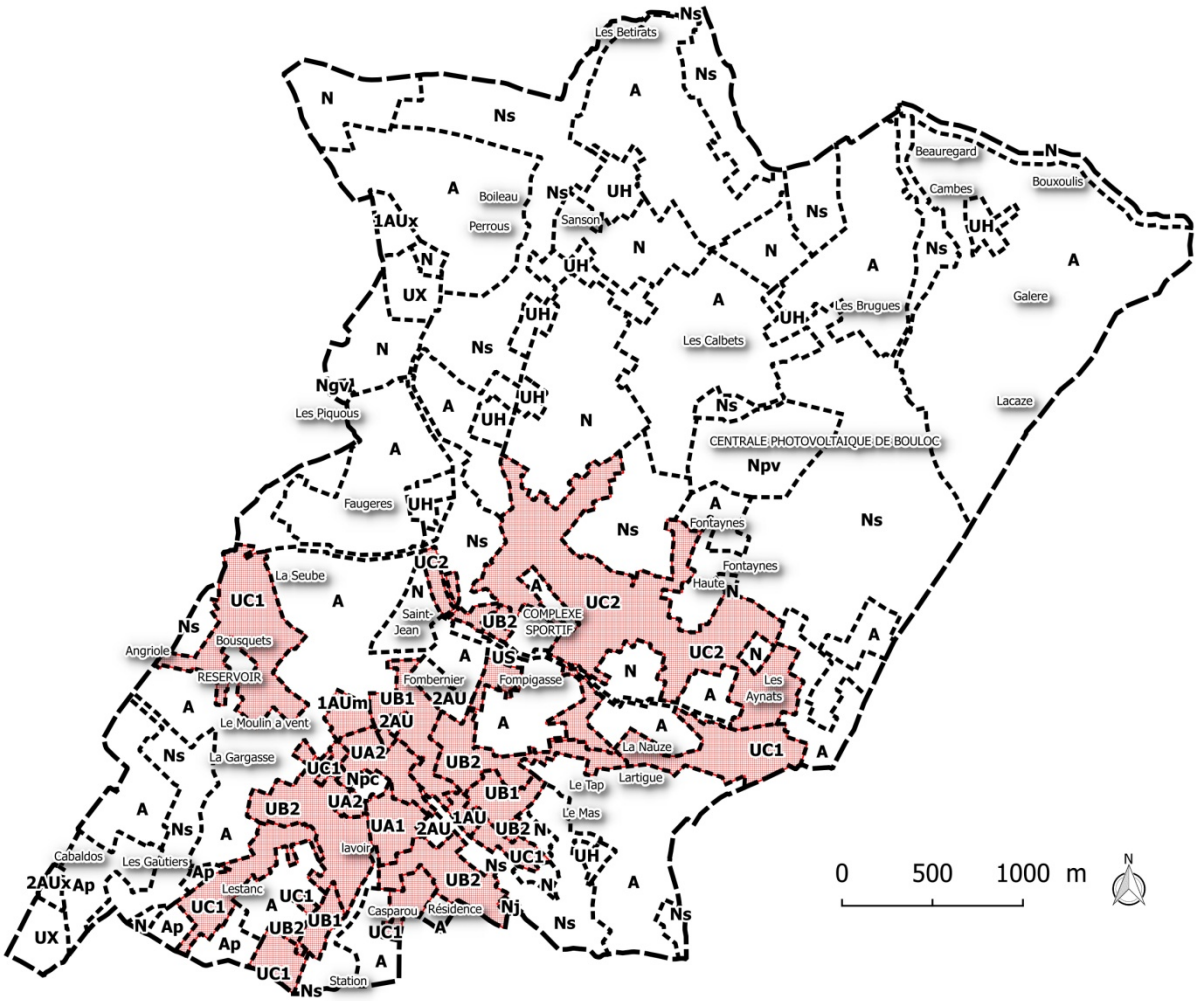
En zones urbaines (zones UA, UB et UC) et en zone à urbaniser (zone 1AU), le règlement du PLU impose pour toute opération de 5 logements et plus sur une même unité foncière, une part de logements locatifs sociaux (de type PLAI, PLUS, PLS). Les obligations augmentent avec la taille de l'opération pour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

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

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

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

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



Traduction dans le plan de zonage du règlement

Servitude des secteurs de diversité sociale

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[48]). 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 de ces dernières années (0,8%/an pour les parcelles bâties et 4%/an pour les dents creuses) et sur les dispositions règlementaires 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.

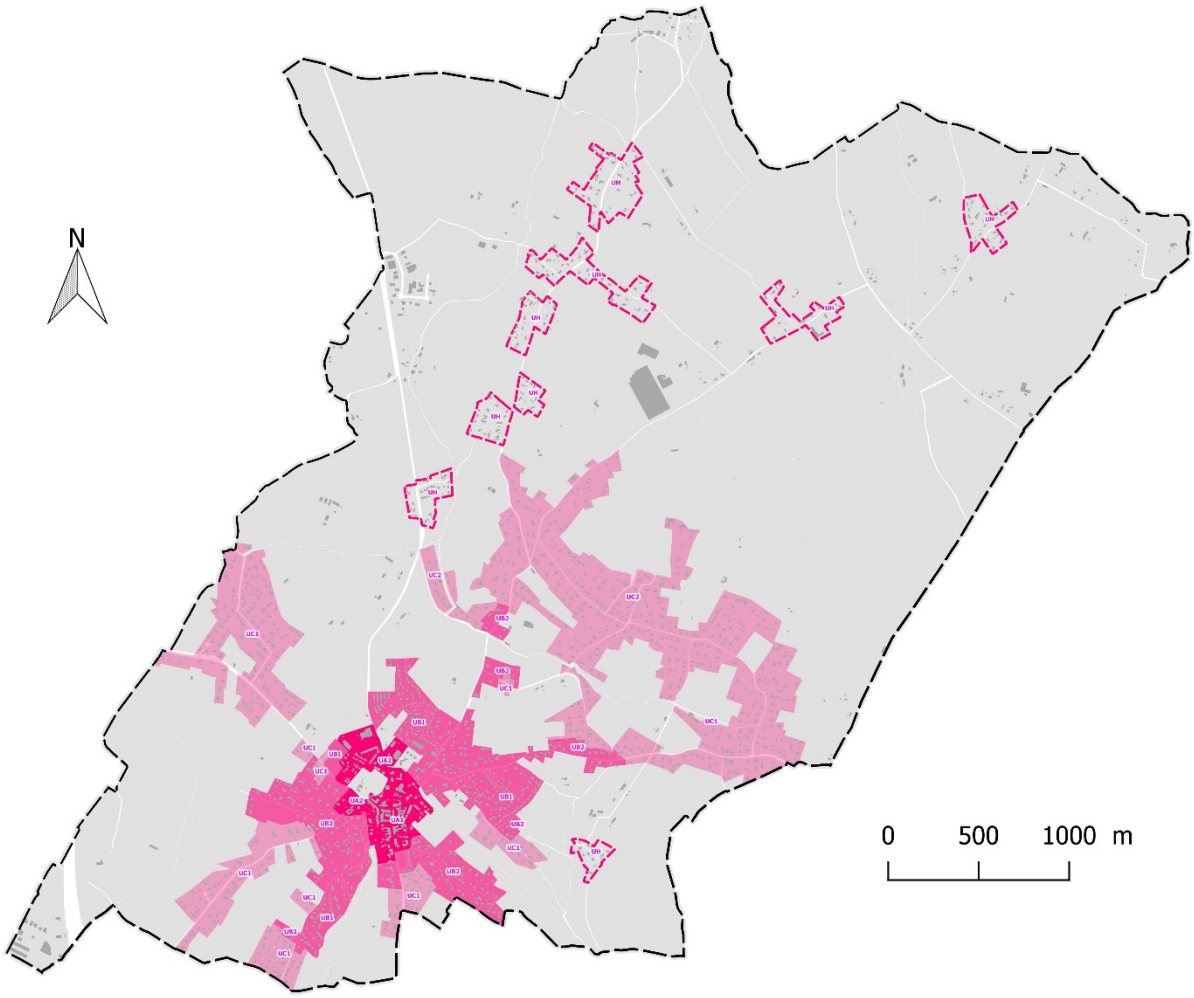
ZONE	*Vocation et droit à bâtir*	*Nombre de logements en dents creuses par an*	*Nombre de logements sur parcelles bâties par an*	**Total par an**	**Total sur 10 ans**	**Total prévisions à 2030**
UA1	*Intensification forte*	*0*	*2*	**2**	**22**	**20**
UA2		*5*	*10*	**15**	**90**	**150**
UB1	*Intensification mesurée*	*2*	*7*	**9**	**95**	**90**
UB2		*2*	*9*	**11**	**106**	**110**
UC1	*Intensification modérée*	*1*	*3*	**4**	**38**	**40**
UC2		*1*	*2*	**3**	**30**	**30**
Uh	*Intensification limitée*	*0*	*0*	**0**	**3**	**1 à 2**
TOTAL		**11**	**33**	**44**	**383**	**440**
Objectif PADD		5-10	25-30	30-40	300-400	300-400

Ainsi, au regard des objectifs de construction fixés par le SCoT et le PLH à environ 45 logements par an, le découpage des zones U et les droits à bâtir octroyés dans chacune des zones urbaines doivent permettre la réalisation d'environ 35 logements par an en intensification. La capacité d'intensification des tissus existants est donc relativement importante mais même si elle ne permet pas de remplir totalement les objectifs, elle y participera grandement en assumant entre la moitié et les trois quart de la production de logements dans les dix années à venir, selon l'intensité des initiatives privées.

[48] Des habitants ont imaginé la construction d'un nouveau logement sur des parcelles mesurant initialement moins de 500 m²

Découpage des zones urbaines et niveaux d'intensification des tissus selon les familles de parcelles, les formes urbaines et paysagères et les niveaux d'équipements existants ou programmés des différents quartiers de Bouloc.

Orientation 29 : Modérer les besoins en extension urbaine



Traduction dans le plan du zonage du règlement :

- Intensification forte - ZONES UA1/UA2
- Intensification mesurée - ZONES UB1/UB2
- Intensification modérée - ZONES UC1/UC2
- Intensification limitée - ZONES UH

Le SCoT Nord Toulousain définit pour la commune de Bouloc une vignette foncière de 70 hectares échelonnée entre le T0 du SCoT en date du 1er Janvier 2011 et 2030. Cet objectif quantifie la superficie foncière maximale des projets en extension urbaine en zone AU et en intensification urbaine en zone U pour les emprises foncières non urbanisées de plus de 1 hectare.

Sur la base des données des autorisations d'urbanisme délivrées par la commune de Bouloc et la Communauté de Communes du Frontonnais, deux projets en extension urbaine sont recensés entre 2011 et 2017 (Lotissement Vigé et les Tournesols). Aucun projet en intensification sur des emprises foncières non urbanisées de plus de 1 hectare n'a été réalisé. La majorité des autorisations d'urbanisme ont été accordées au sein des zones urbaines sur des unités foncières inférieures à 1 hectare rendu possible grâce à la morphologie parcellaire et au zonage parfois lâche des secteurs d'habitat diffus.

La consommation foncière projetée s'évalue quant à elle au regard des objectifs du PADD et ceux inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour l'ensemble des zones 1AU et 2AU à vocation habitat. Le nombre de logements au sein de chacune des zones a été évalué selon la superficie des zones concernées, les enjeux qui leurs sont rattachés (renouvellement urbain et extension du bourg, insertion paysagère et urbaine). Concernant la zone U, le nouveau découpage ne recense qu'une seule unité foncière de plus de 1 hectare non urbanisée.

Années	Nombre de logements	Surface consommée (m²)	Classement En zone à urbaniser et /ou au sein d'une dent creuse 1ha
2012	20	14 847	1AUe
2013	48	13 850	1AUd
TOTAL	68	28 697	
TOTAL	2,8 hectares		

Lieu	Années	Nb de logements estimés	Surface consommée (m²)
1 AU *OAP Les Ribals*	**	90	26 000
2AU *OAP Les Ribals*	**	80	23 600
1AUm *OAP Pélissière*	**	50	35 000
1AU *OAP Tuilerie*	**	20	8 300
2AU *OAP Tuilerie*	**	20	9 000
2AU *OAP Fombernier*	**	110	56 000
UB2 *Gargasse*	**	40	21 500 *(terrains non bâtis)*
TOTAL		410	179 400
TOTAL		17.94 hectares	

En adéquation avec les dispositions définies par le SCoT, **le calcul de la consommation foncière existante et projetée s'élève à 18 hectares** et respecte ainsi la vignette foncière imposée à la commune de Bouloc.

La prescription P116 du SCoT, entrée en vigueur en 2012, impose des objectifs de densité bâtie moyenne compris entre 15 et 25 logements à l'hectare.

Selon la PP16, les données recensées s'appuient sur les autorisations de construire fournies par la commune et la Communauté de Communes du Frontonnais et les constructions projetées dans le cadre du projet de PLU en extension et en intensification urbaine.

Années	Nombre de logements	Surface consommée (m²)
2012	28	33 105
2013	64	40 140
2014	23	27 570
2015	16	17 265
2016	24	21 760
2017	40	33 162
TOTAL	195	173 000
DENSITE	11,3 logts/ha	

Lieu	Années	Nb de logements estimés	Surface consommée (m²)
1 AU ***OAP Les Ribals***	**2018** **2025**	**90**	**26 000**
2AU ***OAP Les Ribals***	**Après 2025**	**80**	**23 600**
1AUm ***OAP Pélissière***	**2018** **2025**	**50**	**35 000**
1AU ***OAP Tuilerie***	**2018** **2025**	**20**	**8 300**
2AU ***OAP Tuilerie***	**Après 2025**	**20**	**9 000**
2AU ***OAP Fontbernier***	**Après 2025**	**110**	**56 000**
UB2 ***Gargasse***	**2018** **2025**	**40**	**21 500** ***(terrains non bâtis)***
TOTAL Extension		**410**	**179 400**
DENSITE Extension		**22.9 logements /ha**	

Intensification	******	440	306 100
DENSITE Intensification		**14.4 logements /ha**	

TOTAL **Extension / Intensification**	**850**	**485 500**
DENSITE **Extension / Intensification**	**17.5 logements / ha**	

Au regard des prévisions de production de logements, le bilan prévisionnel de production global de logements entre 2011 et 2030 s'établit ainsi :

BILAN PREVISIONNEL	Années	Logements
Logements réalisés	2011-2017	221 logements
Production de logements prévisionnels en intensification	2018-2030	440 logements
Production de logements en extension urbaine 1AU/UB2 (Gargasse)	2018-2030	200 logements
Production de logements en extension urbaine 2AU	2018-2030	210 logements
TOTAL	**2011-2030**	**1071 logements**
TOTAL	***2018-2030***	***850 logements***

BILAN PREVISIONNEL hors zone 2AU	Années	Logements
TOTAL	**2011-2030**	**861 logements**
TOTAL	***2018-2030***	***640 logements***

Au regard des objectifs du PADD (650 logements pour la période 2015-2030) et de l'analyse prospective du SCoT à Bouloc (qui prévoit un accueil de 884 logements entre 2011 et 2030) et du PLH, les prévisions de production de logements affichées par le PLU sont cohérentes même si elles apparaissent plus élevées.

En effet, la capacité d'accueil du PLU reste totalement dépendante du rythme d'intensification des tissus existants et rien ne permet d'affirmer que les propriétaires seront aussi volontaires pour vendre ou construire eux-mêmes que ce que prévoit le PLU. Les prévisions affichées doivent donc anticiper sur une rétention foncière qui pourrait être plus importante. En conséquence, un potentiel suffisant de zones 2AU est prévu dans le PLU, afin de palier à une éventuelle rétention foncière importante.

Ainsi, les zones 2AU pourront ou non être mobilisées pour satisfaire les objectifs de production de logements à 2030, sachant que l'ouverture de ces zones ne pourra se faire par modification uniquement pendant les 9 premières années du PLU avec une étude démontrant la nécessité de cette ouverture au regard du potentiel constructible résiduel.

Dans la mesure où plus de la majorité de la production de logements est envisagée en intensification des tissus déjà bâtis, et que la consommation foncière planifiée est considérée comme vertueuse, le PLU permet d'afficher une compatibilité parfaite avec le SCoT et le PADD. Les indicateurs de suivi du rythme d'intensification, ci-dessous, permettent de déterminer et de justifier de la nécessité du recours à l'ouverture des zones 2AU.

Indicateur de suivi :

Cet indicateur doit permettre de mesurer le nombre de logement réalisé, la surface consommée et la part réalisées en intensification et en extension urbaine. Ceci pour de déterminer l'opportunité ou non d'ouvrir à l'urbanisation les zones 2AU du PLU afin de répondre aux objectifs de construction de logements du PADD.

L'indicateur de suivi triennal se base sur :

- le nombre de permis déposé ;
- la surface de chaque opération (surface de l'unité foncière) ;
- Le nombre de logements construits ;
- La localisation des opérations, en zone urbaines (U) pour l'intensification, en zone à urbaniser (AU) pour l'extension

Nous pouvons ainsi nous appuyer sur avec la période précédente (2015-2017).

	T0		**Objectif de la révision du PLU**	
	2015-2017		*2019-2021*	
Nombre de logement total *(Date du permis accordé)*	**80**		**142**	
Rythme annuel	27 logt/an		47 logt/an	
Nombre et part de logement en INTENSIFICATION	73	*90%*	110	*75%*
Nombre et part de logement en EXTENSION	7	*10%*	33	*25%*

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 (démarche volontariste BIMBY notamment) 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. Dans les secteurs les plus denses, à l'image des zones UA1 et UB1, le coefficient de pleine terre permet de maintenir les poches de nature et de biodiversité demeurant dans les espaces encore disponibles. En UA2, un coefficient de pleine terre peu élevé évite de contraindre l'intensification des parcelles près du village et de la centralité récemment développée autour de l'Intermarché. Dans les secteurs UB2, UC1, UC2 et Uh, le coefficient de pleine terre, selon sa valeur, vient se combiner avec le coefficient d'emprise au sol échelonné. La limitation des droits à bâtir est souhaitée y est clairement affichée par la combinaison de ces deux outils. Ils garantissent le maintien du caractère aéré, végétal et arboré de ces zones et l'écoulement des eaux pluviales.
- **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. Il facilite l'évolution des tissus bâtis là où l'intensification urbaine est la plus souhaitable, en fonction de la distance au cœur de bourg et de la desserte par les réseaux d'assainissement collectif.
- **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. Dans ces secteurs, situés à distance de la centralité villageoise et pour lesquels les réseaux d'assainissement collectif sont pour la plupart absents, il est souhaitable d'éviter une densification trop forte. Cet outil empêche les mutations brutales et localisées des espaces bâtis en privilégiant une répartition maîtrisée et harmonieuse à l'échelle de la commune. Il rend possible, lorsque les conditions le permettent, l'ajout d'une habitation supplémentaire par unité foncière bâtie.

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*

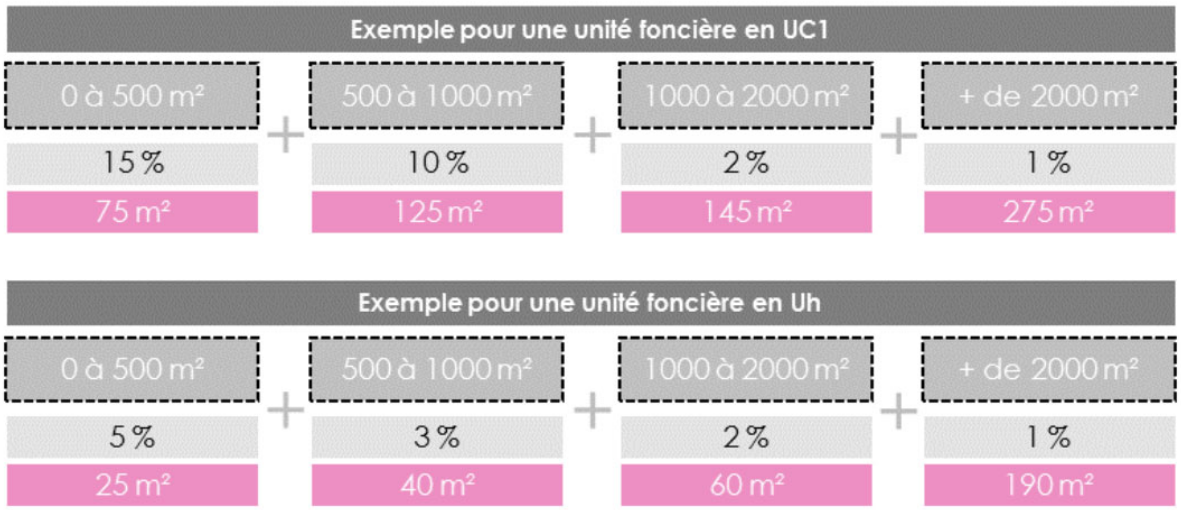
  Dans la zone UC1, les tissus pavillonnaires sont diffus, également, avec des parcelles très grandes et peu contraintes, principalement à l'est et au sud de la commune. Elles ne sont pas équipées en assainissement collectif. La densification devra donc être très modérée. Le CES y est appliqué avec une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



Exemple d'application du Coefficient d'Emprise au Sol (CES) échelonné (les surfaces s'additionnent pour chaque tranche en fonction de la taille du terrain)

Lorsqu'un terrain n'a plus de reliquat d'emprise au sol, la règle autorise une emprise au sol supplémentaire limitée à 20m². Cette possibilité d'extension ne joue qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

- **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 bandes de constructibilité sont exprimées par rapport aux voies publiques existantes ou à créer. Les terrains en retrait des voies publiques et desservis par des voies privées et des accès sont donc le plus souvent situés en « Bande B » selon le règlement (hauteur maximale et implantation sur limites séparatives plus strictes encadrées).

- **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 (Voir Orientation N°20).

  Les voies et accès privés ne sont pas repérés aux documents graphiques du règlement (pièce N°3-2-2) mais leur aménagement et leur traitement sont soumis à des obligations. En particulier, lorsque les secteurs bâtis sont desservis par des accès et/ou chemin d'accès d'une certaine longueur (croissante de la zone UA à la zone UB et UC) et desservant plusieurs logements, les accès doivent également respecter les différents types de voies autorisés dans chaque zone (Voir Orientations N°21 à 23). Ces dispositions sont instituées pour assurer la sécurité des usagers des voies publiques et des accès ou chemins d'accès grâce à des aménagements améliorant la visibilité et la lisibilité des espaces traversés. Il s'agit d'éviter la création de points de conflits et des situations accidentogènes. L'objectif est de sécuriser les entrées / sorties de véhicules, et le fonctionnement des accès ou chemin d'accès, manifestement ouverts à la circulation, le plus souvent étroits par rapport aux nombres de constructions desservies.

  Elles permettent aussi en fonction des zones de disposer d'aménagements légers de voiries afin de maintenir la continuité des fossés ou des dispositifs de collecte des eaux de ruissellement de la voie sur laquelle ils débouchent.

  Le repérage fin des types de voies permet aussi de garantir l'harmonie et l'unité des espaces bâtis de typo-morphologies ressemblantes en détaillant les dispositions réglementaires liées aux clôtures sur rue en fonction des types de voie. Les clôtures forment un premier plan dans la perception du paysage urbain. Que les constructions soient édifiées en limite d'emprise de la voie ou en retrait, ce sont les clôtures, qui par leur homogénéité, créent un effet d'ensemble perceptible depuis la rue. Les règles garantissent une adaptation du traitement des clôtures aux ambiances urbaines propres à chacune des voies et donc chacune des zones. Dans la « rue de village » ou en « entrée de bourg », les clôtures sur rue, traitées par un mur plein, seront autorisées alors que dans les espaces plus lâches et ouverts, des dispositifs de clôtures plus légers sont préconisés.

  Les possibilités d'évolution proposées par zone et par types de voie, repérées ou non, ont pour objectif d'affirmer les différentes composantes territoriales qui sont présentes dans la commune et qui forgent son identité en perpétuant les aménagements qui assurent aujourd'hui la qualité et la diversité des espaces habités.

Au travers de l'ensemble de ces dispositions, les types de voie conditionnent les possibilités d'évolution des tissus, à travers les modèles d'insertion et d'implantation des nouvelles constructions selon les types de voies (Voir Orientation N°20).

Evolution des pièces règlementaires par rapport au PLU de 2005 :

- **Evolution des documents graphiques du règlement :**

Le découpage des zones urbaines et à urbanises évoluent fortement avec la présente révision du PLU. La méthode pour établir la nomenclature des différentes zones est en effet différente de celle mis en œuvre dans le PLU de 2005. Le découpage des zones urbaines (UA, UB, UC, UH) s'appuie dorénavant sur les niveaux d'intention (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 contacte directe du bourg, les zones à urbaniser sont couvertes par des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
Au regard des besoins de maîtriser la production de logements en extension urbaine retenus par le PADD, la commune a dû procéder à une réduction des surfaces ouvertes à l'urbanisation, car les zones 1AU et 2AU inscrits au projet de PLU de 2005 étaient surdimensionnées et leur maintien ne permettrait pas de maîtriser le rythme de développement de la commune. Cette réduction de l'étalement urbain s'inscrit dans les objectifs du SCoT Nord Toulousain et de la loi ALUR. Aussi, les secteurs de Canette et Lestang n'ont pas été retenus comme prioritaire pour le développement urbain au regard de son intérêt limité pour la mise en œuvre du projet urbain de la collectivité (recentrer le développement sur le bourg) et de l'insuffisance des réseaux de viabilité à proximité, au regard de la volonté de limiter la consommation d'espace et de maintenir et conforter les activités agricoles, en particulier sur ce secteur qui est identifié comme de bonne qualité agronomique.

La révision du PLU introduit une pièce graphique spécifique relatifs aux types de voies recensées sur la commune. Ce document graphique du règlement (pièce 3-2-2) permet de circonstancier 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 exprimées 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 publiques, 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 isolé 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 lieux-dits Les Brugues, Les Cambes et La Mas. Tous ces secteurs sont aux contacts 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 (Voir Orientations N°13 et N°16).
- les Orientations en matière de réorganisation, de renouvellement urbain, de renforcer des équipements scolaires et d'intensification des tissus bâtis (Voir Orientations N°17 à N°20),
- les Orientations en matière d'un meilleur partage des emprises de circulation (Voir Orientations N°21 à N°23)

Le découpage des zones urbaines et les possibilités d'intensification associées à chacune d'elles ont été définies en fonction de la capacité actuelle et programmable des réseaux publics de viabilité. Ainsi les secteurs d'intensification les plus forts sont ceux qui présentent un bon niveau d'équipement (zones UA et UB). Les secteurs les moins bien équipés (non desservis par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées et/ou desservis le réseau d'alimentation en eau potable qui présente peu de marge de manœuvre) sont classés en zone UC et UH.

La localisation et le découpage des zones à urbaniser se sont également appuyés sur la présence des éléments de viabilité et les besoins d'extension/renforcement qu'ils sont susceptibles de générer. Les zones à urbaniser à moyen terme (zone 2AU) correspondent à des secteurs insuffisants équipés actuellement :

- la zone 2AU de la Tuilerie est en attente de la réalisation de la voie de desserte entre la rue de la Violèze et la rue Jaurès.
- la zone 2AU sur le secteur des Ribals nécessite la mise en place des équipements de viabilité accompagnant la réalisation de la zone 1AU sur le même secteur (notamment un poste de relevage des eaux usées dans le vallon) et la réalisation des infrastructures routières permettant de désenclaver la zone 2AU et de la mailler aux différents quartiers alentours.
- La zone 2AU de Fombernier nécessite de renforcer les ouvrages et le réseau d'assainissement des eaux pluviales existant le long de la rue de la Violèze.

Pour mettre en cohérence ces choix de développement et ceux en matière d'assainissement des eaux usées, la commune a conduit à la révision de son schéma directeur assainissement. Elle a permis à la fois pour réviser le zonage d'assainissement (délimitation des terrains pouvant être desservis par le réseau d'assainissement collectif ou ceux devant recourir à un système autonome) et pour programmer les travaux d'extension et de renforcement de son réseau de collecte collectif des eaux usées (Voir les pièces N°5-3-3 à 5-3-6 du dossier de PLU).

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

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° DE REPERAGE	BENEFICIAIRE	OBJET	LARGEUR (en m)	SURFACE (en m²)
2	Commune	Création d'une liaison douce depuis la rue de la tuillerie	3,0	340
3	Commune	Création d'une voie de desserte depuis la rue de la Pégou	15,0	4482
4	Commune	Création d'un équipement public (vie associative, parking, espaces verts) à l'angle de la rue Jean Jaurès et de la rue du Vigé		1164
5	Commune	Création d'un cheminement pietonnier depuis la rue du Roulier	7,0	440
6	Commune	Elargissement du chemin de la Canette jusqu'au carrefour de la route de Castelnau	1,5	105
7	Commune	Créer une haie le long de la R.D.30	5,0	921
8	Commune	Créer une haie le long du chemin de Lestanc	5,0	2805
9	Commune	Elargissement du chemin de la Canette jusqu'au carrefour de la route de Castelnau	1,5	142
10	Commune	Elargissement du carrefour de la route de Castelnau et du chemin de la Canette		68
11	Commune	Extension de la station d'épuration		8198
12	Commune	Elargissement du carrefour du chemin de St-Pierre et du chemin de la Canette		130
13	Commune	Créer une haie le long de la route de Castelnau		723
15	Commune	Création d'une aire de retournement chemin des Martis		398
16	Commune	Extension du parking de la Mairie		1560
17	Commune	Elargissement de la R.D.77	1,5	66
18	Commune	Elargissement du chemin de Gordy	2,0	549
19	Commune	Elargissement de la rue du Roulier	1,5	88
20	Commune	Elargissement de la rue du Roulier	1,5	115
21	Commune	Creation d'un cheminement pietonnier à partir de la rue du Roulier	4,0	149
22	Commune	Aménagement du virage du chemin Praynets		153
23	Commune	Creation d'un cheminement pietonnier à partir de la rue 19 mars 1962	4,0	257
24	Commune	Creation d'un cheminement pietonnier le long du ruisseau des Ribals	4,0	3188
25	Commune	Creation d'un cheminement pietonnier le long du chemin de St Jean	4,0	1914
26	Commune	Creation d'un cheminement pietonnier le long du ruisseau du Cardaillou	4,0	3262
27	Commune	Creation d'un cheminement pietonnier au sud de la centrale photovoltaïque	4,0	1216
28	Commune	Creation d'un cheminement pietonnier au coeur de la centrale photovoltaïque	4,0	3543
29	Commune	Creation d'un cheminement pietonnier reliant les Bousquets au Bourg	4,0	2442
30	Commune	Creation d'un cheminement pietonnier à partir du chemin de Fompigasse	4,0	612
31	Commune	Creation d'un cheminement pietonnier à partir du chemin de la Gargasse	4,0	1433
32	Commune	Creation d'un cheminement pietonnier le long du chemin de la Gargasse	4,0	1418
33	Commune	Creation d'un cheminement pietonnier reliant le chemin de St Jean au Bourg	4,0	1057
34	Commune	Creation d'un cheminement pietonnier à partir de la R.D.4	4,0	632
35	Commune	Création d'une desserte vers le chemin de la Paie	12,0	1270
36	Commune	Creation d'un cheminement pietonnier à partir de la R.D.77	4,0	533
37	Commune	Création d'une voirie entre le rond point de la R.D.4 et le parking de l'ecole	14,0	4300

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 (Voir 2.2.7 Des zones d'activités aux caractéristiques peu marquées).

Le maintien et des possibilités d'évolution offerts par un classement en zone UX des activités existantes

Le PLU révisé, classe les zones économiques existantes classé en UX, zone spécialisée, destinée aux activités économiques diversifiées à l'exclusion des activités purement commerciales (maintien des commerces dans la centralité du bourg). La zone UX admet ainsi l'implantation de constructions destinées aux activités des secteurs secondaire et tertiaire, artisanale ainsi que de service. Les constructions à vocation d'habitation sont limitées aux logements de fonction pour éviter les conflits d'interface et permettre une évolution des entreprises existantes sans contrainte liée à la proximité d'habitation. Pour limiter l'impact visuel des bâtiments, une marge de recul est imposée par rapport aux grandes axes routiers (RD4 et A62). Cette mesure permet également d'éviter tous risques liés à la circulation routière. Enfin les droits à bâtir associés à la zone UX (emprise au sol, hauteur) permet de laisser des possibilités d'évolution aux entreprises existantes tout en recherchant une qualité environnementale et paysagère aux tissus bâtis (coefficient de pleine terre, traitement des espaces libres et aires de stationnement, clôtures). Pour la zone UX de Pythagore, les prescriptions en matière d'aspect extérieur des constructions sont renforcées en raison de la proximité du Château de Villefranche (classé Monument Historique) sur la commune de Villeneuve-lès-Bouloc.

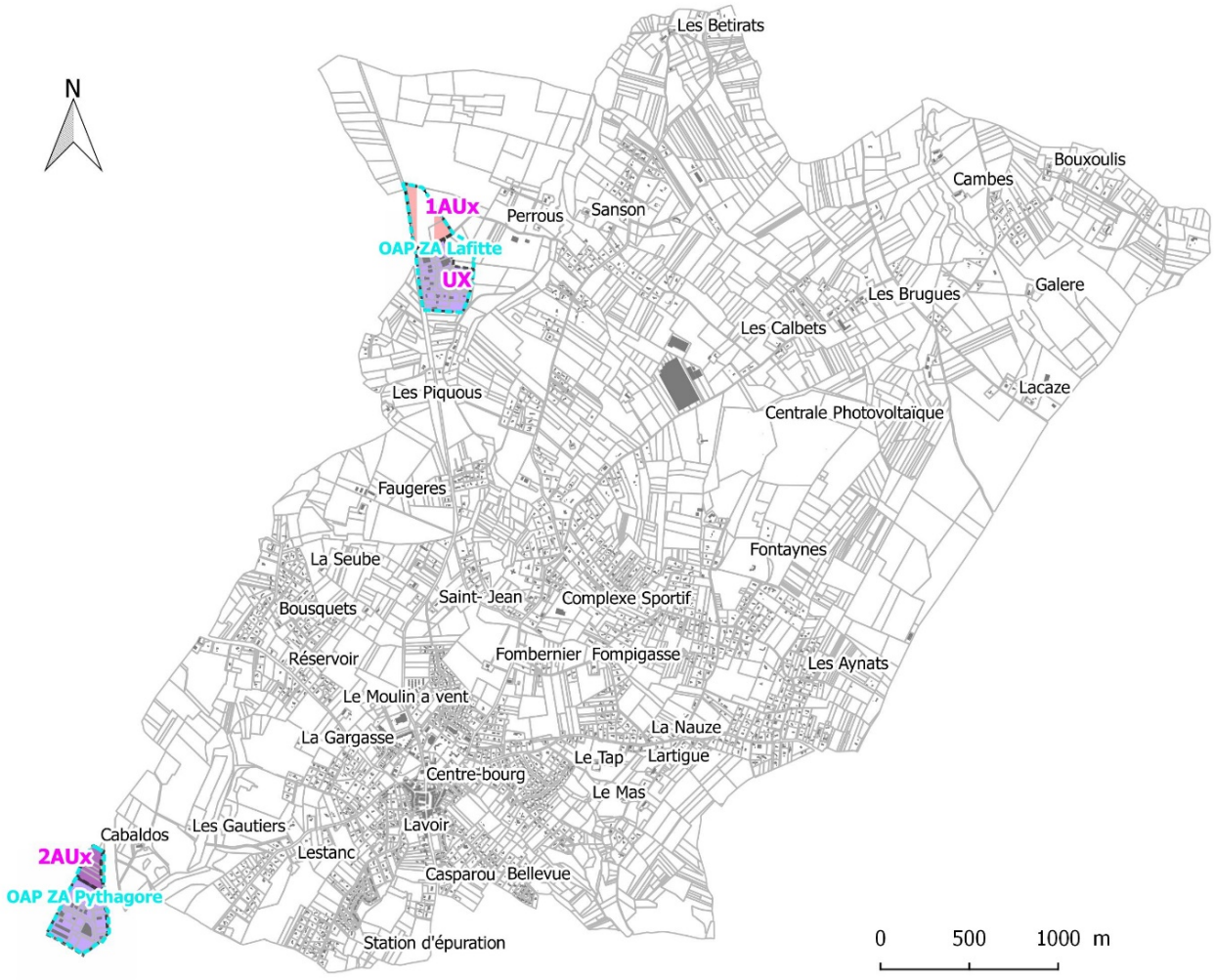
L'extension des zones d'activités économiques par la création des zones 1AUx et 2AUx :

Pour traduire les orientations du PADD en matière de développement économique, le PLU révisé inscrit deux zones à urbaniser pour assurer l'extension des zone d'activités Laffite (zone 1AUx) et Pythagore (zone 2AUx).

La zone 1AUx pour l'extension de la zone d'activité Lafitte s'organise le long de la RD4 en prolongement de la zone existante et pour s'éloigner des habitations plus proches au Sud. Les enjeux d'intégration environnementale et paysagère motivent également un redécoupage de la zone pour s'éloigner du ruisseau Saint Jean.

La zone 1AUx a vocation à accueillir des activités des secteurs secondaires et tertiaires ainsi que les équipements nécessaires au bon fonctionnement de la zone. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation couvrent la zone. Elles prévoient le raccordement de l'extension à partir du carrefour existant sur la RD4, la réalisation d'aménagements paysagers notamment en façade de la route départementale.

Orientation 32 : Conforter les pôles économiques spécialisés



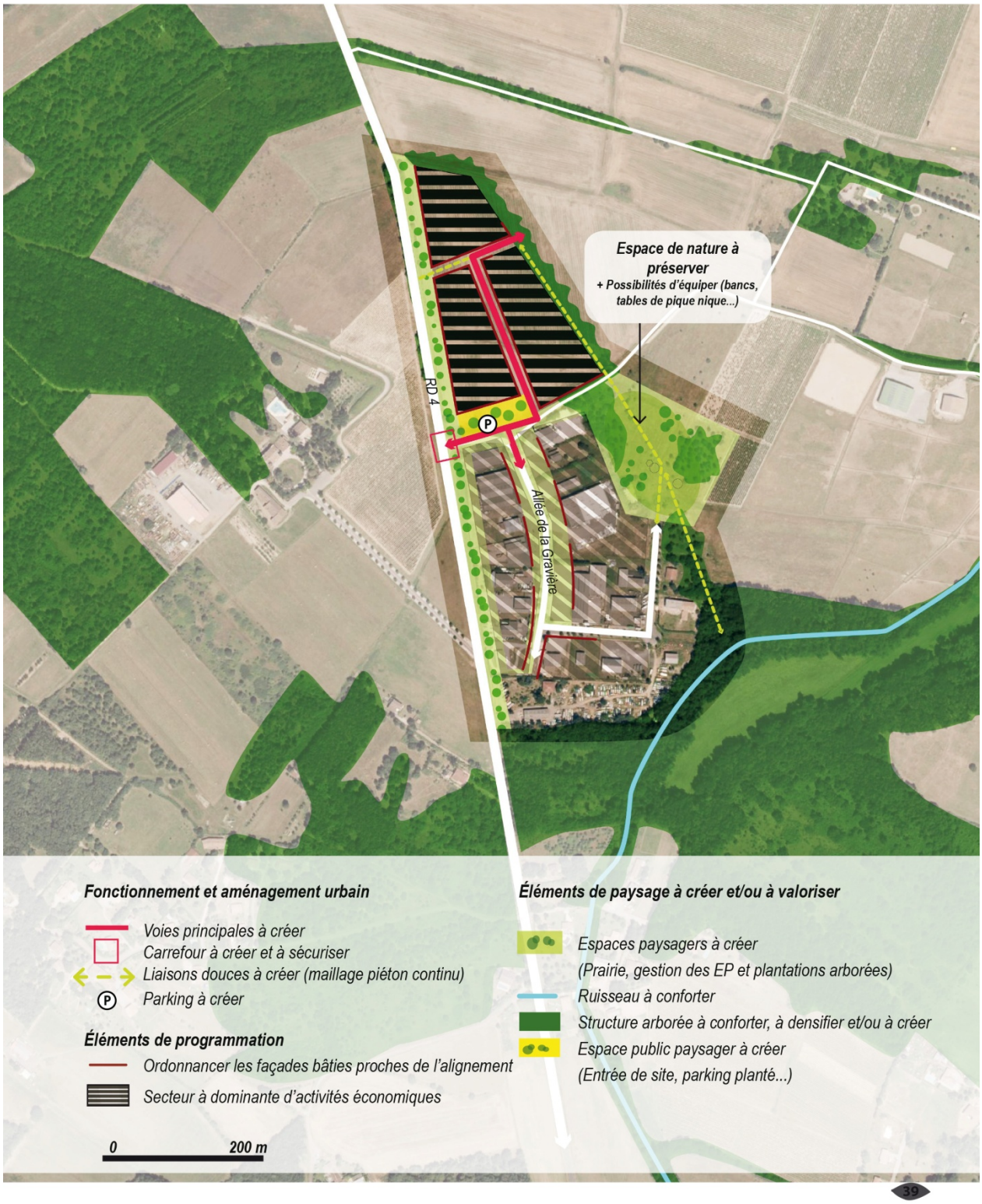
Traduction dans le plan du zonage du règlement :

- ZONE UX - zone urbaine destinée aux activités économiques
- ZONE 1AUx - zone à urbaniser à court terme à vocation économique
- ZONE 2AUx - zone à urbaniser à moyen terme à vocation économique

Disposition et intention opérationnelles

- Secteur comportant des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation portant sur la zone d'activités Lafitte



Accolée à la zone Eurocentre, l'extension de la zone d'activités de Pythagore est inscrite au PLU sous la forme d'un classement en zone 2AUx. Les terrains sont donc provisoirement inconstructibles en l'attente d'une possibilité de maillage viaire de cette extension avec la rue Pythagore (réserve d'emprise inscrite aux documents graphiques du règlement). L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUx devra également permettre de préciser les mesures en faveur de la qualité de l'architecture, du paysage, de l'urbanisme et la sécurité prévues par l'article L.111-6 du code de l'urbanisme (déroger à la marge de recul aux abords de l'autoroute A62). Une Orientation d'Aménagement et de Programmation fixe les grands principes d'organisation de la zone notamment en donnant à voir les modalités de desserte envisagées.

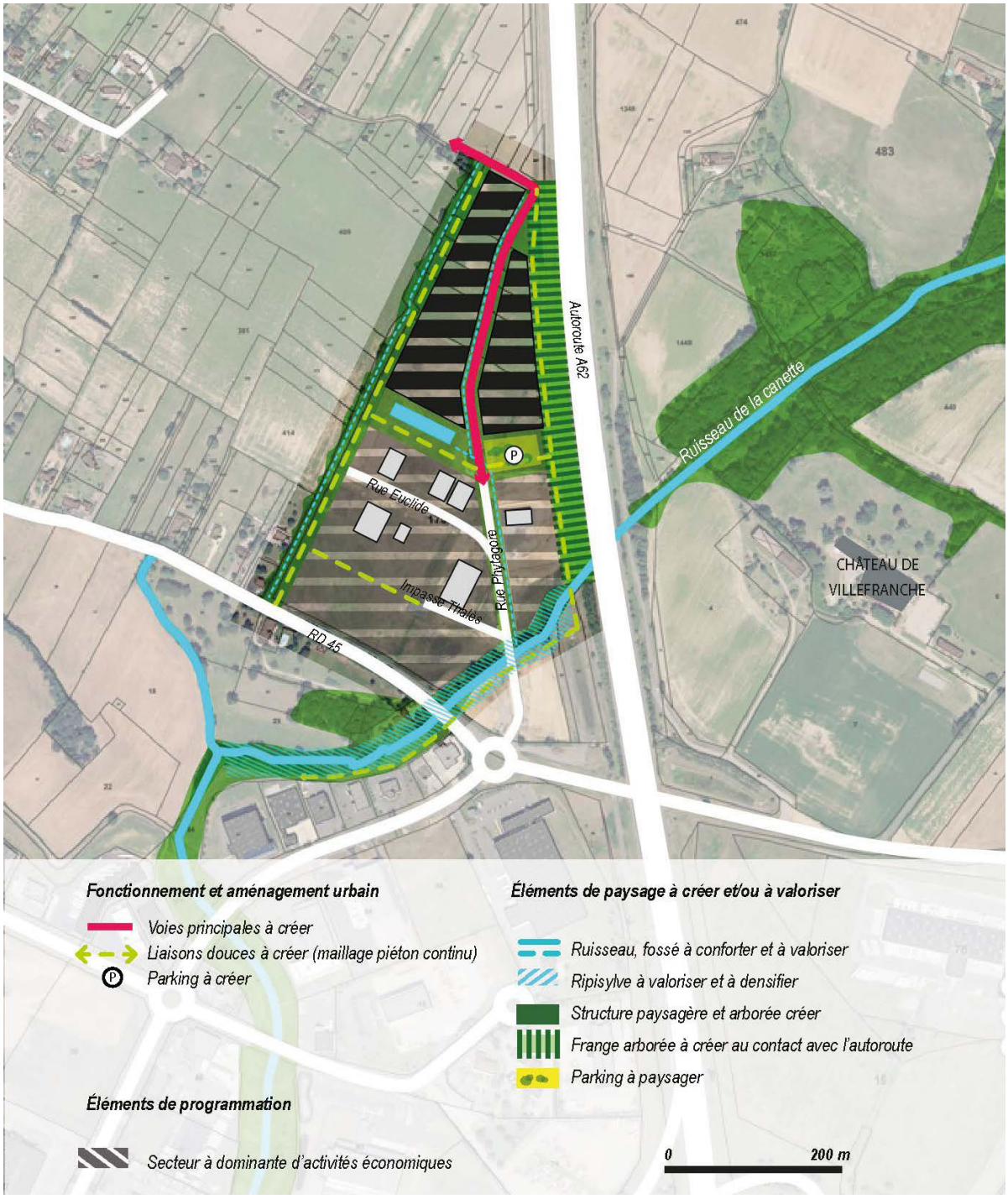
La consommation d'espace pour le développement économique

Depuis l'entrée en vigueur du SCoT en septembre 2012, la vignette foncière autorisée dans pour la commune de Bouloc pour le développement économique s'élève à 23 hectares.

Classement	Surface consommée (m²)
Zone UX Laffite	93 323
Zone UX Pythagore	92 633
Zone 1AUX Laffite	56 681
Zone 2AUx Pythagore	23 549
TOTAL surfaces destinées aux activités économiques	266 186
TOTAL surfaces destinées aux activités économiques à partir du T0 du SCoT (1er Janvier 2011)	172 863

En adéquation avec les dispositions définies par le SCoT, **le calcul de la consommation foncière existante et projetée pour les activités économiques s'élève à 17,2 hectares** (la zone UX de Laffite a été urbanisée avant 2011) et respecte ainsi la vignette foncière imposée à la commune de Bouloc

Extrait des Orientations d'Aménagement et de Programmation portant sur la zone d'activités de Pythagore (zone 2AUx)



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 19 hectares, en intégrant la zone Pythagore compte de l'achèvement de l'urbanisation (classée en zone à urbaniser au PLU de 2005). La zone UX de Laffite est réduite sur sa frange Ouest pour tenir 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 N°62 et les limites communales.

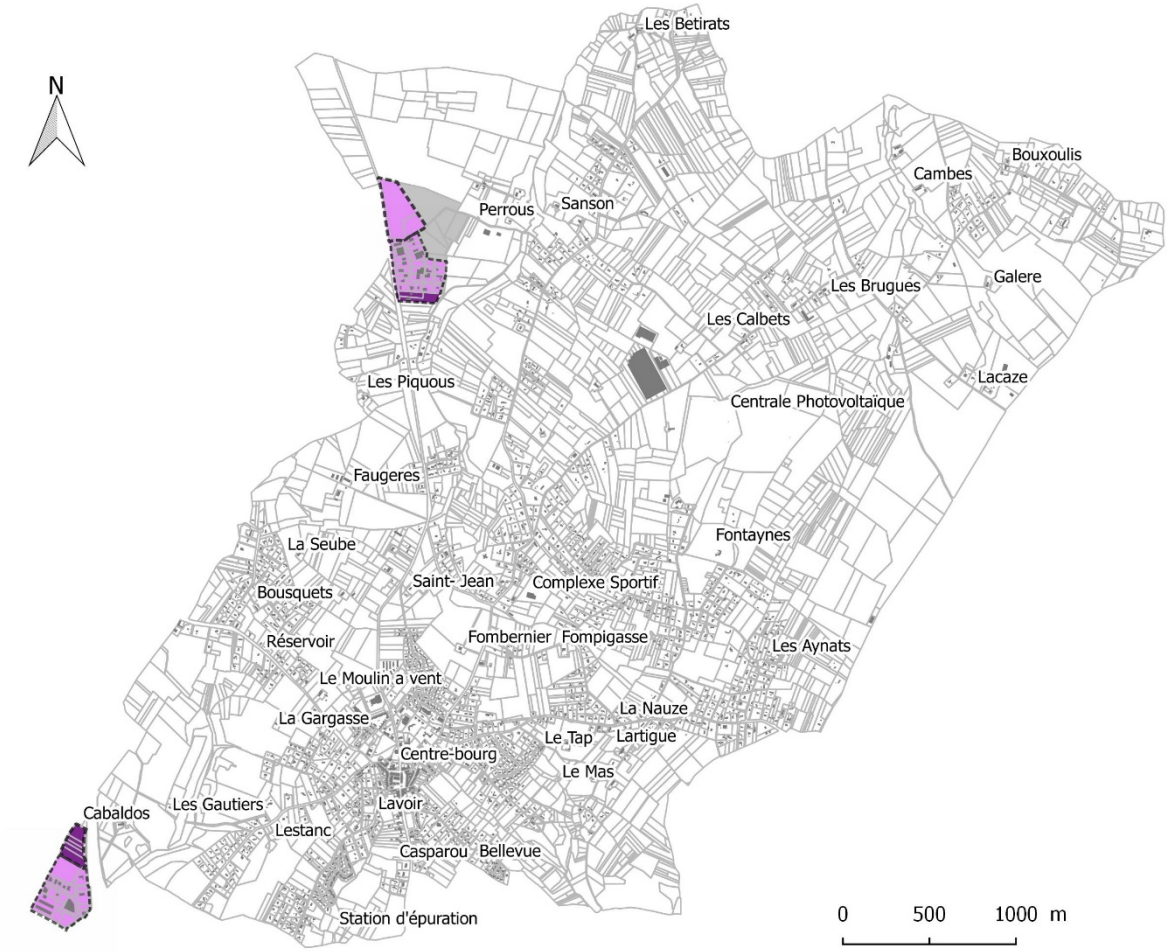
L'extension de la zone Lafitte classé en zone 1AUx est réduite avec la présente révision. En effet, le tracé s'appuie sur la RD N°4 et se limite en profondeur pour minimiser les incidences sur les terres agricoles.

- **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 maximale fixées afin de garantir l'intégration des constructions dans le paysage existant.

CARTE SYNTHESE DE L'EVOLUTION

Orientation 32 : Conforter les pôles économiques spécialisés



Evolution des zones économiques entre le PLU de 2005 et le PLU révisé :

- Surface à vocation économique créée
- Surface à vocation économique conservée
- Surface à vocation économique supprimée

Orientation 33 : Construire l'équilibre commercial du territoire

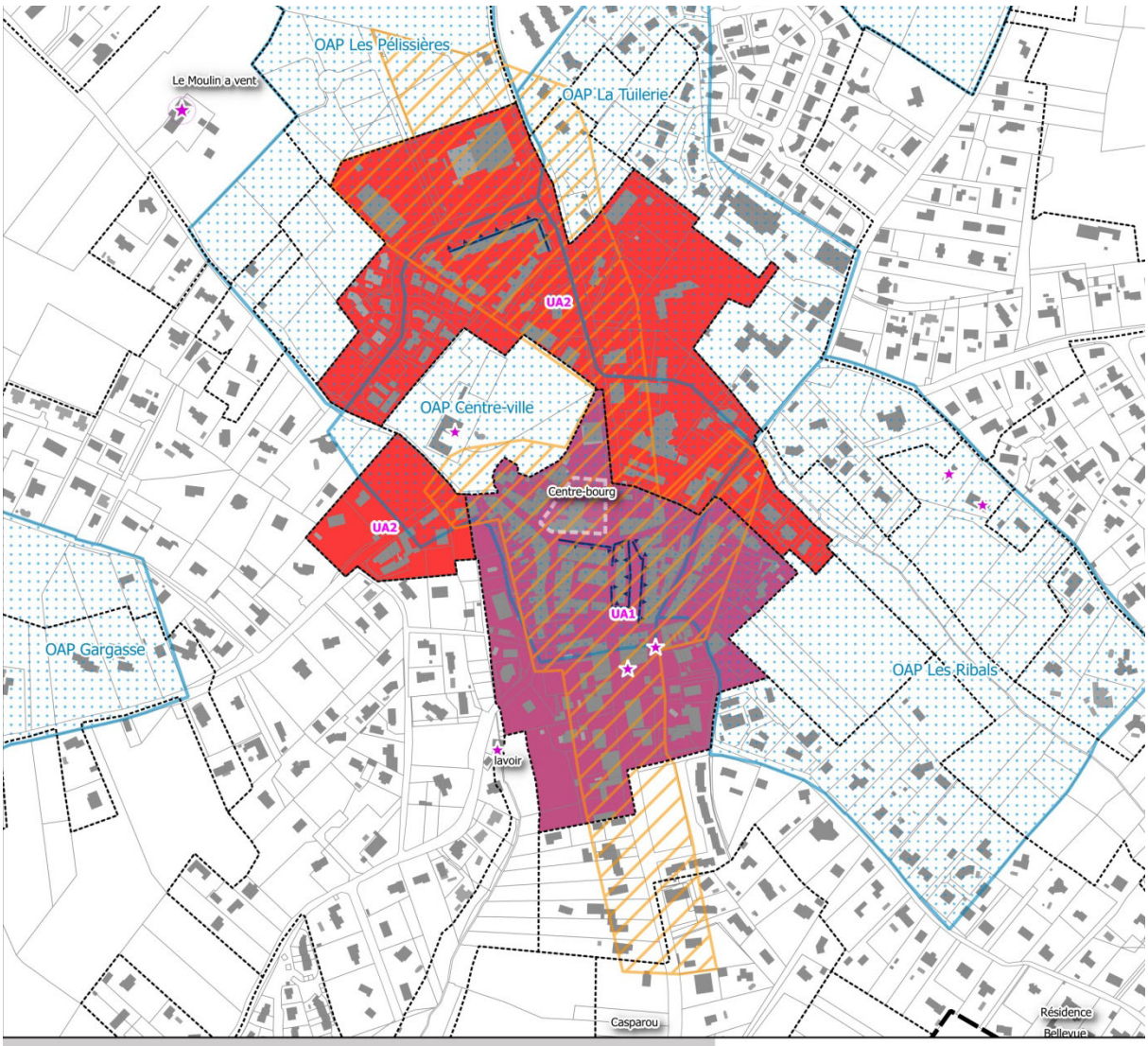
Le diagnostic réalisé a fait émerger des dysfonctionnements qui nuisent à l'attractivité et à l'animation du cœur de bourg (Voir partie 3.5.6 Un centre ancien qui a perdu son équilibre), en particulier la fermeture des commerces et services ainsi que la disparition des lieux de rencontre, de vie collective.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

Pour stopper cette spirale d'atonie et d'affaiblissement des commerces et services de proximité, le PLU révisé introduit plusieurs mesures :

- Le renforcement du bourg par le maintien des principaux équipements publics, par le renouvellement et la densification des tissus bâtis et l'organisation des déplacements dans une logique de proximité à l'échelle du bourg (Voir Orientations N°17 à 20)
- La mise en place de règles strictes en matière d'implantation des nouveaux commerces sur la commune : les activités purement commerciales ne sont autorisées qu'à l'intérieur d'un périmètre de centralité commercial 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 commercial » inscrit aux documents graphiques du règlement sous la forme d'une trame graphique (se superposant au découpage des différentes zones du PLU), seules les extensions limitées des activités existantes sont permises.
- Pour favoriser la continuité des linéaires commerciaux du centre bourg et leur diversité, le PLU repère des « Linéaires de diversité commerciale à protéger », autour de la place de Verdun, un tronçon de la rue du Fontanas et un de la rue du Château. Ce repérage interdit le changement d'affectation des rez-de-chaussé des immeubles concernés, pour qu'ils restent actifs et ouverts sur les espaces publics du centre bourg.

Au sein des zones d'activités spécialisées (zones UX et 1AUx), seules les commerces et services liés aux activités de production ou répondant aux besoins des usagers de la zone sont admis. Les activités dont la destination est principalement commerciale ont vocation à s'implanter dans le bourg, pour éviter la dispersion de l'appareil et créer une synergie sur le bourg.

A ce titre, la zone 1AUm couvrant la zone des Pélissières est concernée par le « Périmètre de centralité commercial » inscrit aux documents graphiques du règlement, sur une partie de la zone uniquement (1 hectare sur les 3.5 hectares de la zone 1AUm). La vocation mixte de la zone (habitat, activités, équipements) envisagée par le PADD implique qu'une partie du foncier seulement sera dédié spécifiquement à l'accueil d'activités commerciales tel que prévu par le SCoT Nord Toulousain à travers le Secteur d'Implantation Périphérique identifié sur Bouloc. La vignette commerciale de 1 hectare ainsi prévu par le SCoT pourra ainsi être réalisée au sein de la zone 1AUm couverte par le « Périmètre de centralité commercial » (pour rappel, actuellement aucun hectare n'a été consommé au sein de la « vignette commerciale » du SCoT).



Le périmètre de centralité commerciale sur le centre bourg de Bouloc

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 commercial 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 commercial 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 commercial » 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 suivantes s'inscrivent dans l'ambition de renforcer l'offre touristique du territoire :

- Les objectifs de protection de l'environnement naturel, forestier et agricole de la commune (Voir Orientations N°1,2, 3, 4 et 5).
- Les orientations en matière de mise en valeur des paysages de la commune (Voir Orientations N°11,12 et 13).
- Les mesures mises en œuvre pour préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural recensé sur la commune (Voir Orientation N°14). Le règlement prévoit en particulier la possibilité de créer de nouveaux hébergements touristiques (chambres d'hôtes, gîtes) par changement de destination de bâtiment existant, proposant ainsi une offre insolite et différenciant sur le territoire.
- Les réserves d'emprises inscrites pour créer un maillage continu de chemins de randonnée (Voir Orientation N°16).
- Les prévisions d'aménagement et de renouvellement urbain sur le centre bourg inscrites dans le règlement et les OAP qui participeront à améliorer l'accueil du public, en particulier en terme de convivialité et d'animation des espaces publics (Voir Orientations N°17 à 21).

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 de 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.

8.1 Description des principales incidences du PLU sur l'environnement

Les zones à urbaniser ouvertes par un PLU se traduisent inévitablement par une consommation d'espaces agricoles et/ou naturels qui a plus ou moins d'effet (en principe négatifs) sur les différents enjeux environnementaux du territoire en fonction des surfaces concernées, de l'état initial des milieux en présence, de la situation géographique de ces zones à urbaniser par exemple.

Les effets généraux et inhérents à un projet d'urbanisation sur des milieux naturels ou agricoles sont les suivants : perte de biodiversité, consommation énergétique, accroissement des besoins de déplacements motorisés, consommation de ressources naturelles (eau, sol…), création d'ilots de chaleur…

Nous étudierons ainsi en premier lieu la consommation d'espaces engendrée par le PLU avant d'envisager les incidences autres qui en découlent.

8.1.1 Consommation d'espace non artificialisé engendré par le PLU

Le nouveau PLU a supprimé les zones AU de l'ancien PLU situées sur des espaces naturels/agricoles (impact positif) notamment les zones 2AU du chemin de St Pierre et des Gargasses (1,15 ha et 1,75 ha de cultures) au sud-ouest du bourg. Il a repris par ailleurs certaines zones AU ou 2AU du PLU tout en les réduisant (cf. tableau suivant).

Les zones N ont ainsi augmenté en surface dans le nouveau PLU par transfert notamment des anciennes zones AU.L'objectif recherché par la commune a été de concentrer la production de logements sur les différents gisements de renouvellement urbain et de ne pas se développer en extension urbaine afin de modérer la consommation d'espace (agricole, naturel ou forestier). L'enjeu du PLU a donc été de mobiliser les espaces bâtis de la commune pour y trouver l'essentiel des ressources foncières nécessaires pour son développement futur (démarche BIMBY notamment engagée).

La priorité de la densification est menée à l'intérieur du centre bourg, ainsi que dans les zones situées au contact immédiat avec cette dernière (impact environnemental plus faible). Parallèlement, la densification va être freinée dans les zones isolées principalement au nord de la commune du fait des réseaux sont insuffisants et du contexte paysager à préserver. L'urbanisation devient plus maîtrisée.

L'analyse de la consommation d'espace du nouveau PLU sera menée sous forme de tableau en présentant les zones AU du nord vers le sud de la commune.

Zones ouvertes à l'urbanisation par le PLU	Type de zone	Surface	Surface économisées par rapport au PLU (laissée à la nature ou à l'agriculture)	Type d'urbanisation Extension urbaine / Densification urbaine	Destination	Milieux en présence
Lafitte	1AUx	56 681 m²	90 300 m²	Extension	Économique	Culture (agricole)
Pythagore	2AUx	23 549 m²	-	Extension	Économique	Culture (agricole)
Fombernier	2AU	55 969 m²	6 000m²	Extension	Habitat	Prairies
Les Pélissières	1AUm	46 390 m²	32 105 m²	Extension	Mixte	Culture (agricole)
La Tuilerie Nord	1AU	8 380 m²	_	Densification	Mixte	Jardins boisés
	2AU	9 116 m²	_	Densification	Habitat	Prairie (agricole)
Ribals	2AU	22 992 m²	900m²	Extension / Densification	Habitat	Boisement
	1AU	26 184 m²	_	Extension / Densification	Habitat	Prairie (agricole)
Total zones 1AU		**137 585 m²**		**–**	**–**	**–**
Total zones 2AU		**111 626 m²**		**–**	**–**	**–**
Total		**249 211 m² (24,92 ha)**	**129 305 m² (12,93 ha)**	**–**	**–**	**–**

Le PLU ouvre à l'urbanisation 25 hectares de zones essentiellement agricoles localisées dans ou autour du bourg : zones cultivées (enjeu environnemental faible) ou zones prairiales (enjeu environnemental plus important). Sur ces 25 hectares (déjà inscrits majoritairement en AU ou 2AU dans le PLU), 13,8 hectares sont classés en 1AU, les 11,6 hectares de zones 2AU nécessiteront une révision du document d'urbanisme. En considérant le cumul des zones 1AU 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 hectares pour les zones urbaines mixtes et 13 hectares pour la zone économique.

Si cette consommation d'espaces nouveaux aura 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).

8.1.2 Effets du PLU sur les espaces naturels et forestiers et les continuités écologiques

Le maintien des espaces et de la biodiversité est un des principaux enjeux environnementaux communal.

Il faut tout d'abord noter **l'absence d'effet négatif identifiable du PLU sur les secteurs inventoriés ou protégés**.

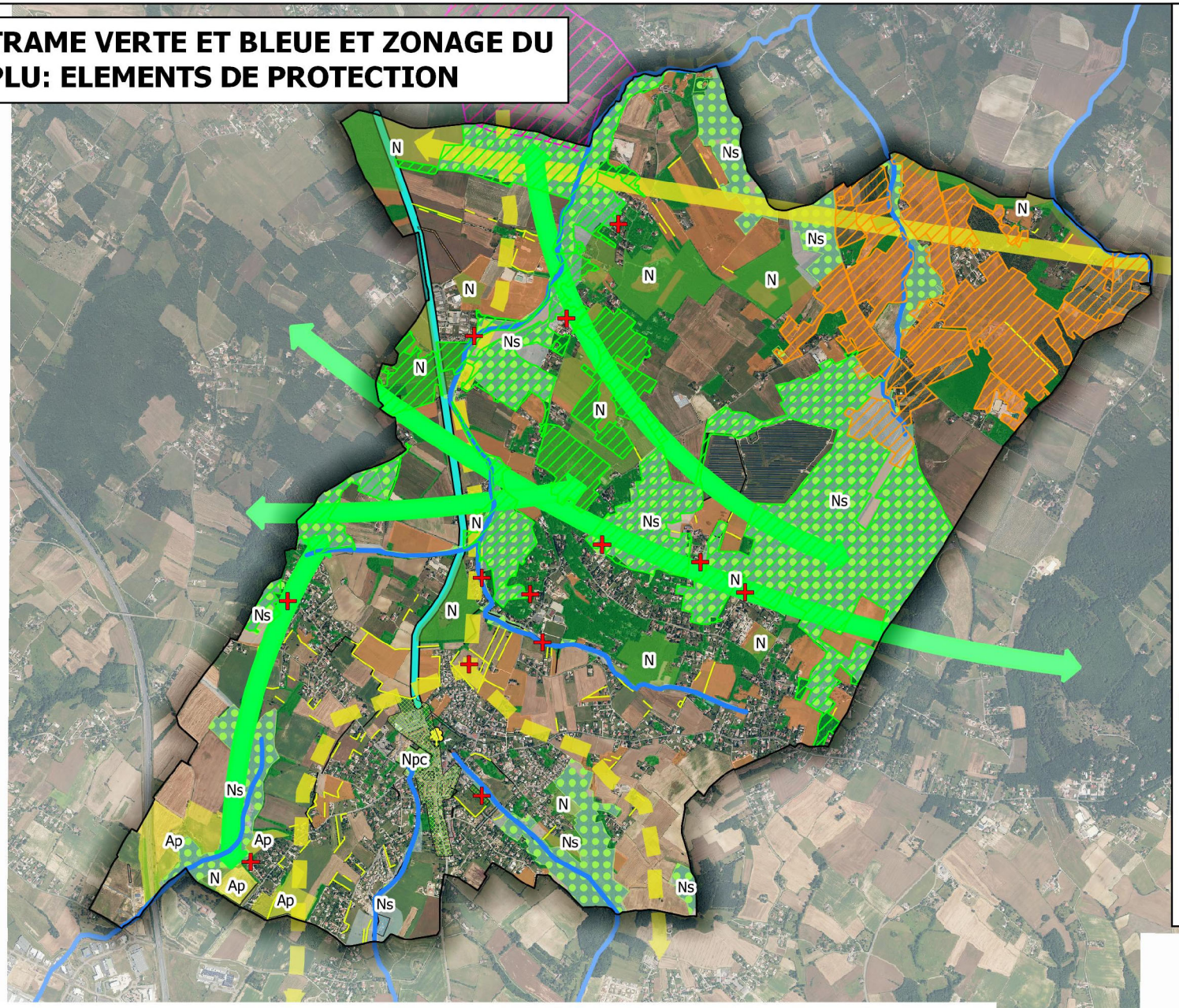
Aucune urbanisation ou aménagement n'est envisagé sur la ZNIEFF « Friche et landes du Frontonnais » au Nord de la commune, ni déconnexion de corridors la reliant aux espaces naturels limitrophes.

Les sites Natura 2000 de la vallée de la Garonne plus au sud-ouest (à 1,6 km de la limite communale de Bouloc au plus proche ; Zone de Protection Spéciale FR7312014 « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » qui se superpose à la Zone Spéciale de Conservation FR7301822 « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste») ne peuvent être directement impactés, car hors commune.

Le PLU protège strictement l'ensemble des trames bleues identifiées (=réseau hydrographique sur la commune et ses zones humides limitrophes) et de leurs abords par un classement spécifique protecteur dans le zonage : Ns (Naturel strict). L'effet du PLU sur leur conservation est donc positif.

Le PLU protège également strictement les corridors et réservoirs de biodiversité de la trame verte forestière par un zonage Ns et une protection spécifique qui a été privilégiée (repérage d'éléments par le PLU qui édicte lui-même les règles à respecter pour ces éléments repérés) à un classement en EBC qui apparaît trop rigide. A cela s'ajoute les haies existantes à protéger. **L'effet du PLU sur leur conservation est donc également positif.**

TRAME VERTE ET BLEUE ET ZONAGE DU PLU: ELEMENTS DE PROTECTION



Trame Verte

Sous trames

- Milieux boisés de plaine
- Milieux ouverts et semi-ouverts de plaine
- Haies (éléments constitutifs des milieux ouverts et semi-ouverts)

Réservoirs de biodiversité

- Milieux boisés de plaine
- Milieux ouverts et semi-ouverts
- Intercommunal milieux ouverts et semi-ouverts (ZNIEFF "Friche et landes du Frontonnais)

Corridors écologiques

- Corridor boisé
- Ouverts et semi-ouverts
- Corridors fragmentés

Trame Bleue

- Cours d'eau et milieux associés

Eléments fragmentants

- Zones de friction liées à l'urbanisation existante ou projetée
- Routes

- Zones agricoles protégées (Ap)
- Zones naturelles (N)
- Zone naturelle du château (Npc)
- Zones naturelles et forestières sanctuarisées (Ns)
- Espace boisé classé à protéger ou à créer
- Espace boisé classé à protéger (arbre isolé)

0 1 2 km

Source: Ortho 2013 Réalisation: RIVIERE ENVIRONNEMENT - Octobre 2018

Révision n°1 du PLU

La trame des milieux ouverts (maillage de friches, prairies, éléments bocagers, vergers, petites parcelles céréalières à maillage bocager) est également globalement préservée dans le cadre du zonage du PLU (zones A, N, Ns notamment).

Toutefois, il est noté des pressions ponctuelles sur celle-ci notamment :

- pincement (réduction de la largeur de la trame) au nord du bourg engendrée par la zone 2AU de Fombernier (impact réduit par rapport au PLU, mais encore significatif étant donné les milieux prairiaux et éléments bocagers en présence) ;
- pincement (réduction de la largeur de la trame) au nord-ouest du bourg engendrée la zone 1AUm des Pélissières (impact plus réduit sur la fonctionnalité de la sous trame, car les cultures en présence présentent moins d'enjeu biodiversité).

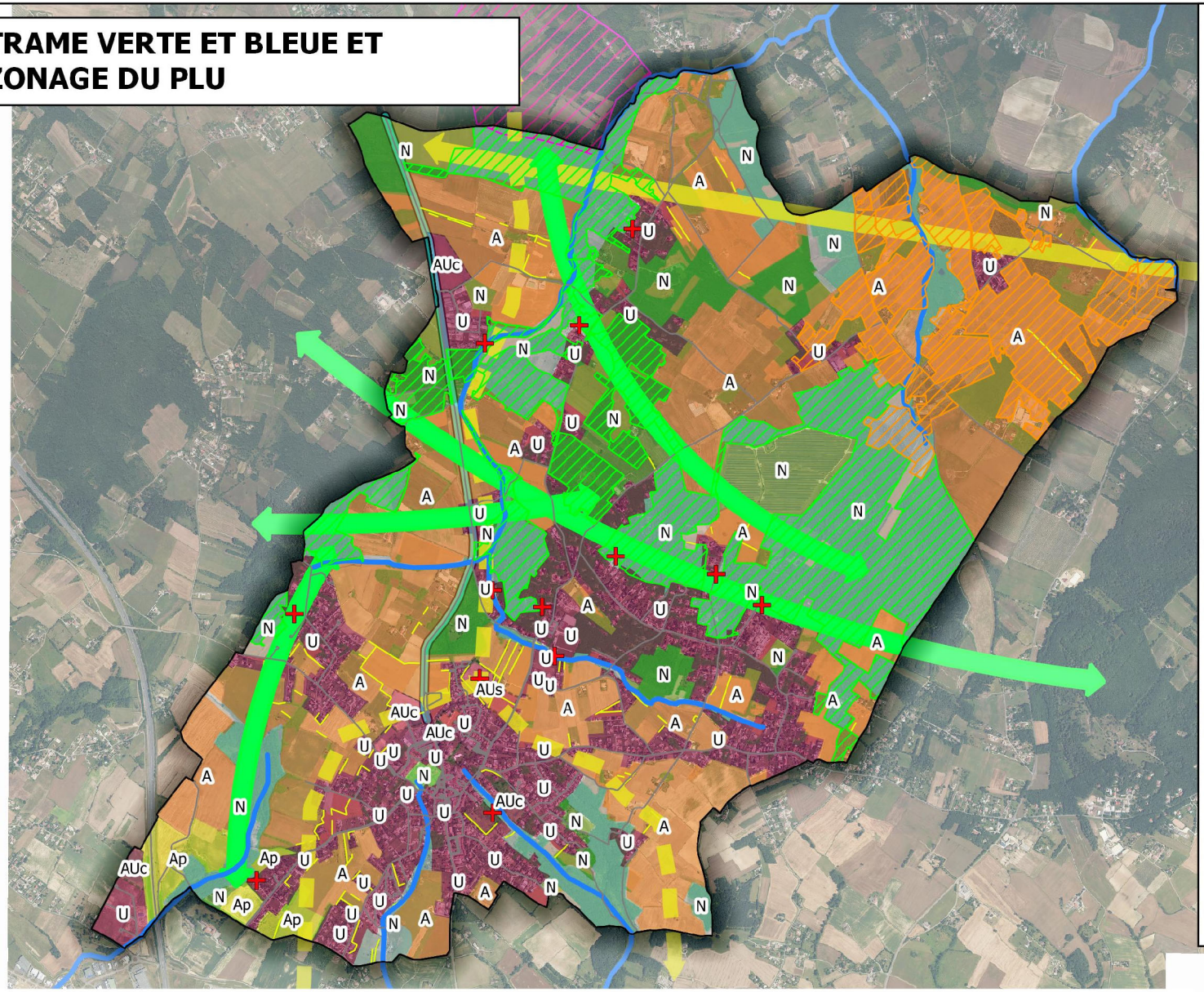
Ces pressions (réelles ou potentielles) ont été évitées ou réduites sur certaines zones de projet suite au travail collaboratif réalisé entre le groupement d'étude et la commune suite à une 1ere analyse environnementale sur la base des projets pensés après l'élaboration du PADD. Par exemple, sur la zone 1AUx de Lafitte, tout le secteur Est a été préservé alors qu'il était pressenti pour l'extension de la ZA sur des milieux composant la trame des milieux ouverts (friches, prairies avec une mare et un enjeu supposé de reproduction des batraciens).

Les OAP prises sur les zones AU tentent de réduire cet impact par une recréation de maillages bocagers sur les pourtours des projets notamment (cf. partie 8.2)

La commune souhaite enfin s'engager dans la restauration de haies champêtres sur les secteurs qui le nécessitent en vue de rétablir des continuités intra communales, comme aux abords du ruisseau de Cardillou et de la partie Sud des Bousquets. Une orientation du PADD est ainsi intitulée « Restaurer les continuités et couloirs écologiques ».

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 Fombernier et des Pélissières. Il réduit en tous les cas les impacts potentiels à venir de l'ancien PLU.

TRAME VERTE ET BLEUE ET ZONAGE DU PLU



Trame Verte

Sous trames

- Milieux boisés de plaine
- Milieux ouverts et semi-ouverts de plaine
- Haies (éléments constitutifs des milieux ouverts et semi-ouverts)

Réservoirs de biodiversité

- Milieux boisés de plaine
- Milieux ouverts et semi-ouverts
- Intercommunal milieux ouverts et semi-ouverts (ZNIEFF "Friche et landes du Frontonnais)

Corridors écologiques

- Corridors boisés
- Ouverts et semi-ouverts
- Corridors fragmentés

Trame Bleue

- Cours d'eau et milieux associés

Eléments fragmentants

- Zones de friction liées à l'urbanisation existante ou projetée
- Routes

- Zones urbanisées (U)
- Zones à urbaniser (AU)
- Zones agricoles (A)
- Zones agricoles protégées (Ap)
- Zones naturelles (N)
- Zones destinées à la création d'une aire des gens du voyage (Ngv)
- Zones destinées aux jardins familiaux (Nj)
- Zones destinées au centre photovoltaïque (Npv)
- Zone naturelle du château (Npc)
- Zones naturelles et forestières sanctuarisées (Ns)

0 1 2 km

Source: Ortho 2013 Réalisation: RIVIERE ENVIRONNEMENT - Octobre 2018

Révision n°1 du PLU

8.1.3 Effet du PLU sur les espaces agricoles et leur fonctionnalité

Le mitage de l'espace agricole hérité du passé sur Bouloc est ralenti et encadré dans le cadre du nouveau PLU par une mobilisation des espaces déjà urbanisés pour le développement de la commune et un reclassement souhaité par la commune en zone A ou N des principaux secteurs AU du PLU de 2005 en zone agricole.

Demeurent urbanisables les secteurs AU décrits dans la partie précédente qui représentent globalement un cumul de 12 ha de terrains agricoles cultivés ou prairiaux. Ces secteurs étaient tous déjà concernés par un zonage AU dans l'ancien PLU.

La sanctuarisation du reste du territoire agricole vise, selon le PADD, à conforter le rôle des activités agricoles et viticoles dans l'économie locale, à faciliter l'accès au foncier et sa transmission, et à pérenniser les services rendus pour le territoire (paysage, entretien de l'espace, diversité environnementale...).

Tout un panel de leviers d'actions vis-à-vis de la préservation et de la valorisation de l'activité et des terres agricoles est donc mobilisé, notamment un classement Ap (Agricole protégé sur des zones cultivées à l'extrême sud de la commune). L'objectif recherché, (inscrit au PADD), est de faciliter l'installation ou la reprise d'exploitation existante pour atténuer la cessation annoncée de nombreux agriculteurs. Et ce, en mettant en place les conditions facilitant la réalisation de ces projets de construction (élevage, stockage) ou d'extension des surfaces exploitées (pâturage, fourrage...) à travers la protection des terres agricoles, la modération de la consommation d'espace et les règles de construction en zone agricole. Les espaces agricoles sont d'ailleurs concernés par des orientations en matière de mise en valeur des paysages ruraux.

Globalement, l'impact du PLU sur l'agriculture apparaît positif à l'exception de la consommation de 12 ha (zones 2AU incluses) de terres agricoles. Il réduit en tous les cas les impacts potentiels à venir de l'ancien PLU.

8.1.4 Impact sur la ressource en eau et les milieux aquatiques

Les prévisions de développement sont sans incidence négative notable sur la ressource et la distribution d'eau potable selon les informations disponibles et communiquées.

En termes d'assainissement, le schéma directeur d'assainissement vient d'être finalisé pour correspondre au projet porté par le PLU.

Les secteurs proches du bourg denses sont zonés en assainissement collectif, les autres secteurs zonés en secteur d'assainissement non collectif suite à l'analyse coût avantage menée.

Au plan environnemental, le schéma démontre que même si l'aptitude des sols à l'infiltration est relativement mauvaise sur la commune, les systèmes de traitement des eaux usées non collectifs proposés apportent une solution efficace et règlementaire au traitement des eaux.

Les raccordements envisagés au réseau d'assainissement collectif n'engendreront pas selon le schéma d'atteinte de limite de capacité de la STEP (à l'horizon de la prochaine décennie). Au-delà, une augmentation de capacité sera nécessaire.

La station ayant un bon fonctionnement avec une bonne qualité de rejet, l'incidence des choix d'urbanisme portée par le PLU peut être qualifiée de neutre sur les milieux aquatiques en aval du point de rejet de la STEP (milieu récepteur : ruisseau de Cardillou).

8.1.5 Impact sur les autres enjeux environnementaux

Les enjeux liés aux risques naturels, très faibles sur la commune, ne sont pas impactés par les choix du PLU. Les bords de cours d'eau sont préservés, tout comme la seule zone inondable répertoriée le long du ruisseau de St Jean au nord de la commune.

En termes de mobilités, les infrastructures de mobilités douces sont développées, notamment dans les OAP et les choix de densifier la zone du bourg et les pourtours de ce dernier permet d'éviter les besoins en déplacement motorisés vers les services de proximité douces.

En termes d'adaptation au dérèglement climatique, toute urbanisation paraît sur le principe créatrice d'un effet négatif global sur le climat et les consommations énergétiques directes ou indirectes. Cet effet par nature négatif est atténué par la préservation, la valorisation ou la création d'espaces verts et de nature dans les opérations urbaines transcrites dans les OAP notamment. La politique de préservation des espaces naturels et agricoles portés par le PLU sur les espaces ruraux du territoire communal intègre aussi en particulier un objectif de lutte et d'adaptation au changement climatique.

Dans un contexte de forte pression foncière liée à la proximité de l'Agglomération toulousaine à l'origine d'un important mitage de l'espace rural communal qui marque aujourd'hui fortement le paysage local, le PLU de Bouloc apparaît plutôt comme un document réfléchi en termes d'intégration et de protection des enjeux environnementaux et de cadre de vie territoriaux.

Consciente des enjeux et sur la base d'un diagnostic communal partagé où les thématiques environnementales, agricoles et paysagères ont pris une place importante et ont fait l'objet d'ateliers de concertation, la commune de Bouloc a souhaité se donner les moyens d'une nouvelle maîtrise de son développement :

- par le reclassement notamment en secteur agricole ou naturel de zones AU.
- Par de nouveaux outils à vocation qualitative à intégrer dans les nouvelles opérations d'urbanisme notamment en termes de végétalisation fonctionnelle, de déplacement doux… C'est ce que nous allons étudier dans cette seconde partie d'analyse environnementale des effets du plan au niveau de chaque zone AU.

8.2 Analyse environnementale des zones de projet

Seront ici analysés les zones AU maintenus à urbaniser dans le cadre du nouveau PLU et qui sont réalisées en extension urbaine (zone AUx de Lafitte, zone 2AU de Fombernier, zones 1AUm et 2AU des Pélissières et zones AU et 2AU des Tuileries (de part et d'autre du ruisseau des Ribals). Les zones AU réalisées en densification urbaine au sein de la couronne urbaine du bourg (qui font l'objet de l'OAP centre bourg) ne seront pas étudiées dans cette partie, leur insertion en milieu urbain et les milieux en présence plus ou moins urbanisés leur conférant des enjeux écologiques faibles à très faibles.

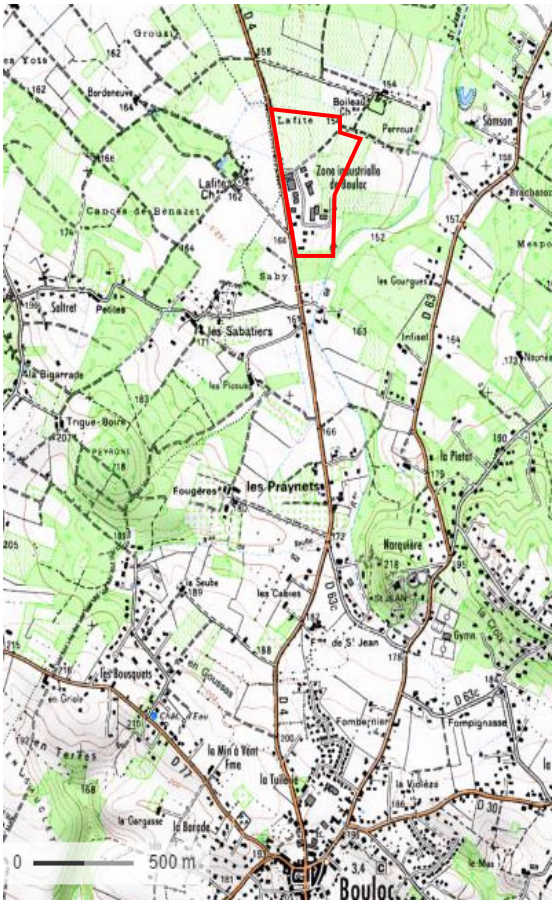
L'objectif est d'évaluer les incidences sur l'environnement de l'urbanisation sur ces secteurs non bâtis ou partiellement bâtis et de proposer des mesures qui puissent permettre d'éviter, de réduire ou si possible de compenser les éventuelles incidences négatives.

Pour mener cette analyse, une visite de terrain de chaque site a été réalisée le 5 octobre 2016 par l'équipe d'écologues dans l'objectif de préciser les potentialités environnementales en présence et les mesures d'évitement, de réduction d'effets négatifs et d'accompagnement proposables. Il ne s'agissait pas de réaliser des relevés faune flore selon le protocole méthodologique des inventaires scientifiques d'une véritable expertise écologique, mais de déterminer le type de milieu en présence et ainsi, les potentialités en termes d'enjeux écologiques et environnementaux à l'échelle communale ou supra communale.

Les zones seront présentées dans le même ordre du tableau de présentation de l'analyse de la consommation d'espace en partie 8.1.1. L'analyse sera ici simplifiée par rapport à celle réellement menée pour orienter les choix de la commune et faciliter la compréhension du dossier par le public. La description des enjeux concernera le périmètre AU mais également les secteurs alentours étudiés pour construire le PLU en présence d'enjeux. Les impacts décrits concerneront la zone de projet (AU). Ils seront évalués à partir du zonage et des OAP du PLU.

8.2.1 Secteur d'extension de la zone d'activités Lafitte (1AUx)

Ce secteur, déjà zoné en 2AU dans l'actuel document d'urbanisme, doit accueillir une extension de la zone artisanale de Laffite située le long de la RD 4 reliant Bouloc à Villaudric sur le secteur sud (déjà urbanisé) et nord. Il ne compte pas de cours d'eau et présente une surface plane.



- Surface étudiée non bâtie envisagée à l'urbanisation : 14,7 hectares
- Surface finalement zonée 1AUx : 5,67 hectares de zone cultivée
- Surface évitée : 9,03 hectares de fourrés et de friches (enjeu biodiversité/trame milieux ouverts)

Etat initial du site

La zone AU est constituée de prairies bocagères entièrement cultivée (cultures céréalières).

Enjeu biodiversité

Faible sur la zone urbanisée (zone céréalière sans maillage bocager)

Plus fort sur la zone préservée de fourrés et de friches



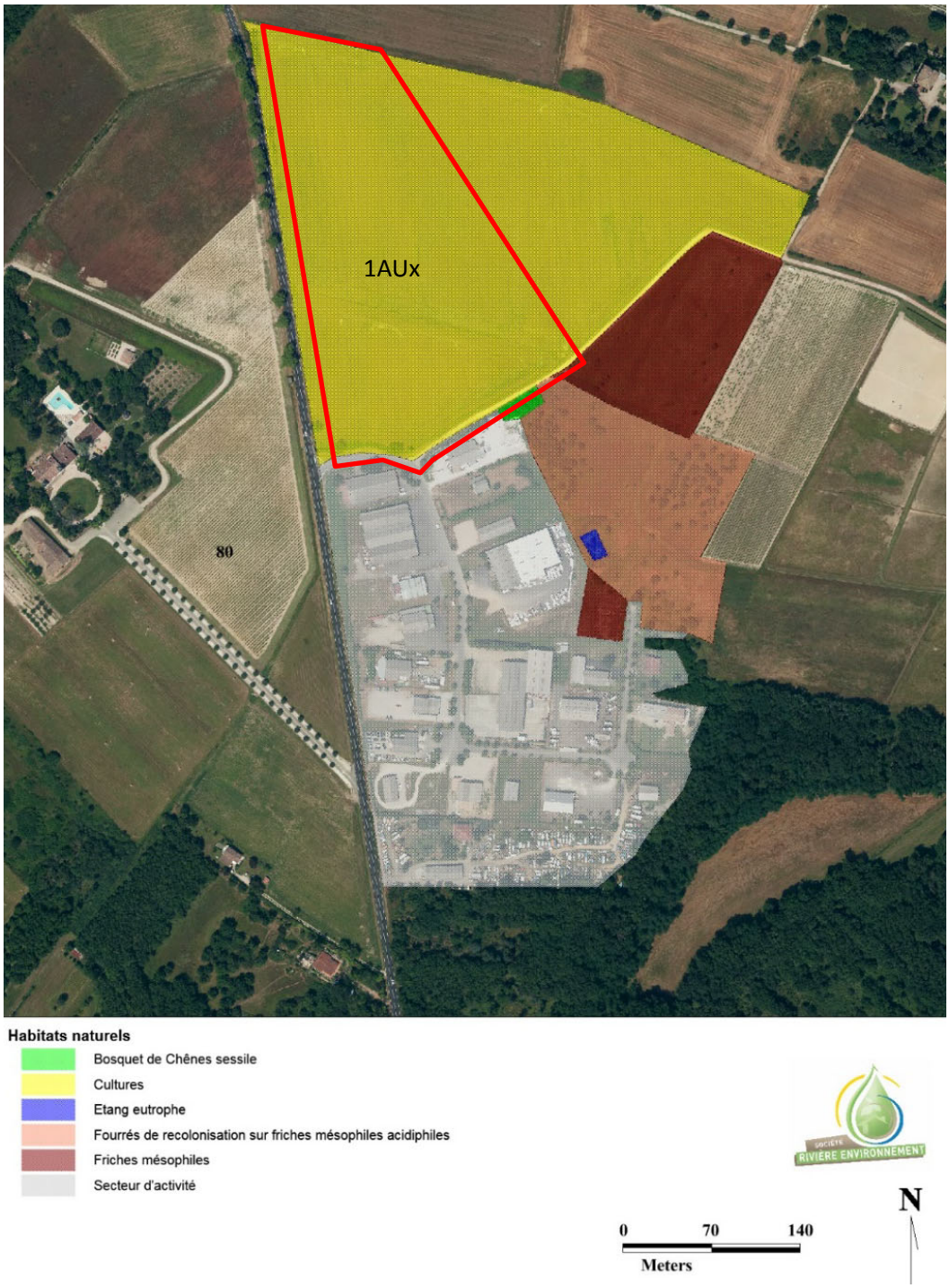
Culture au nord (en h. à g.) intégrée à la zone AU

Enjeu spécifique en dehors de la zone AU (ayant justifié en partie le choix de réduire la zone de projet) : un bassin de rétention de faible surface rectangulaire est également présent derrière l'usine Coldkit. Ses berges sont végétalisées et il abrite une végétation aquatique. Il présente donc une fonctionnalité

potentielle d'habitat de reproduction pour les amphibiens réputés potentiellement présents sur le secteur (Alyte accoucheur, Crapaud épineux, Grenouilles vertes…), mais également pour les libellules.

L'enjeu est de le conserver en l'état et de maintenir un corridor végétal de déplacement pour les batraciens en direction de la frange boisée vers le sud comme illustré sur la carte des enjeux ci-dessous.

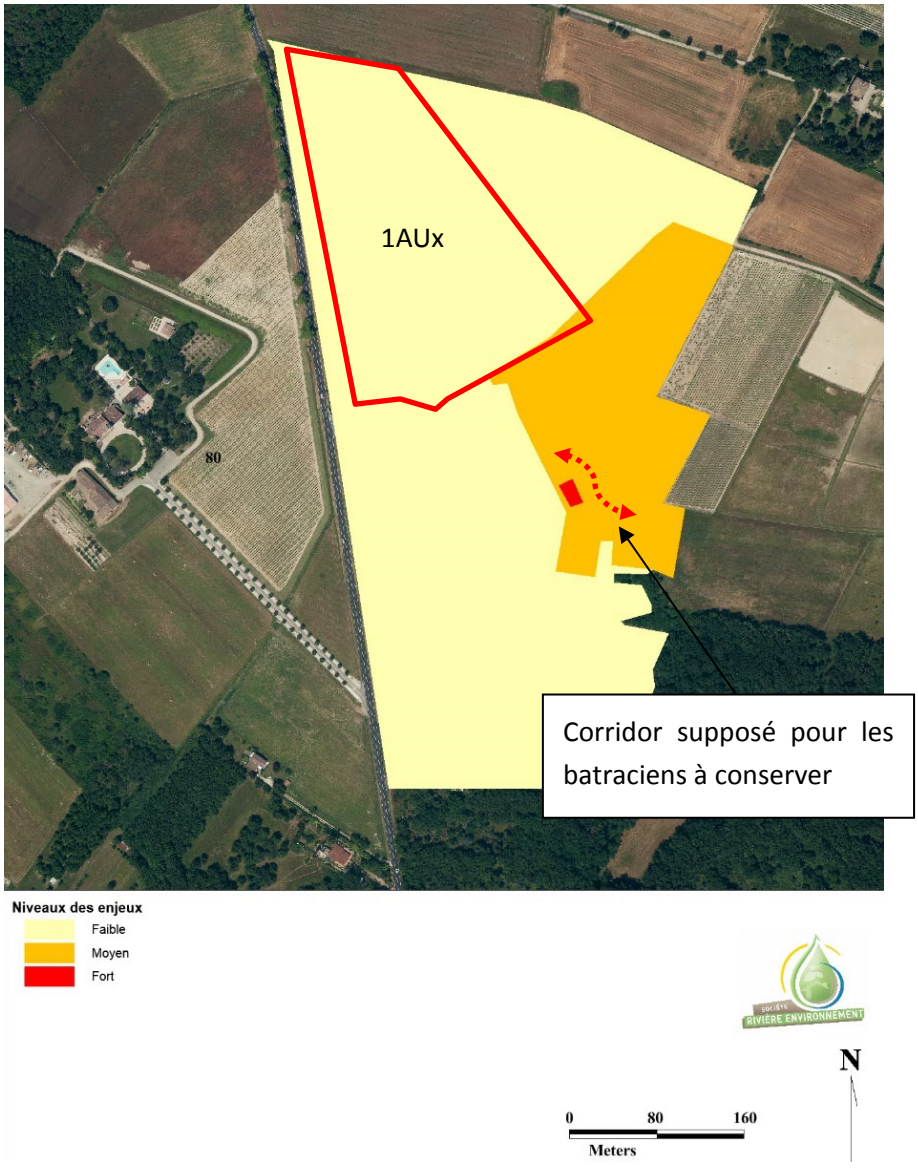
L'ensemble de ce secteur naturel et végétalisé présente un enjeu localisé en tant que milieu constitutif de la trame verte « milieux ouverts et semi ouverts de plaine » intercommunal. Le site a une fonctionnalité de continuité en pas japonais pour cette trame (enjeu moyen). Pour ce site, l'enjeu fort est localisé sur le bassin de rétention (bien que d'origine humaine) en particulier et son corridor sud.



Carte des habitats naturels



Bassin de rétention (source : commune de Bouloc)



Synthèse des enjeux écologiques du site

Risques

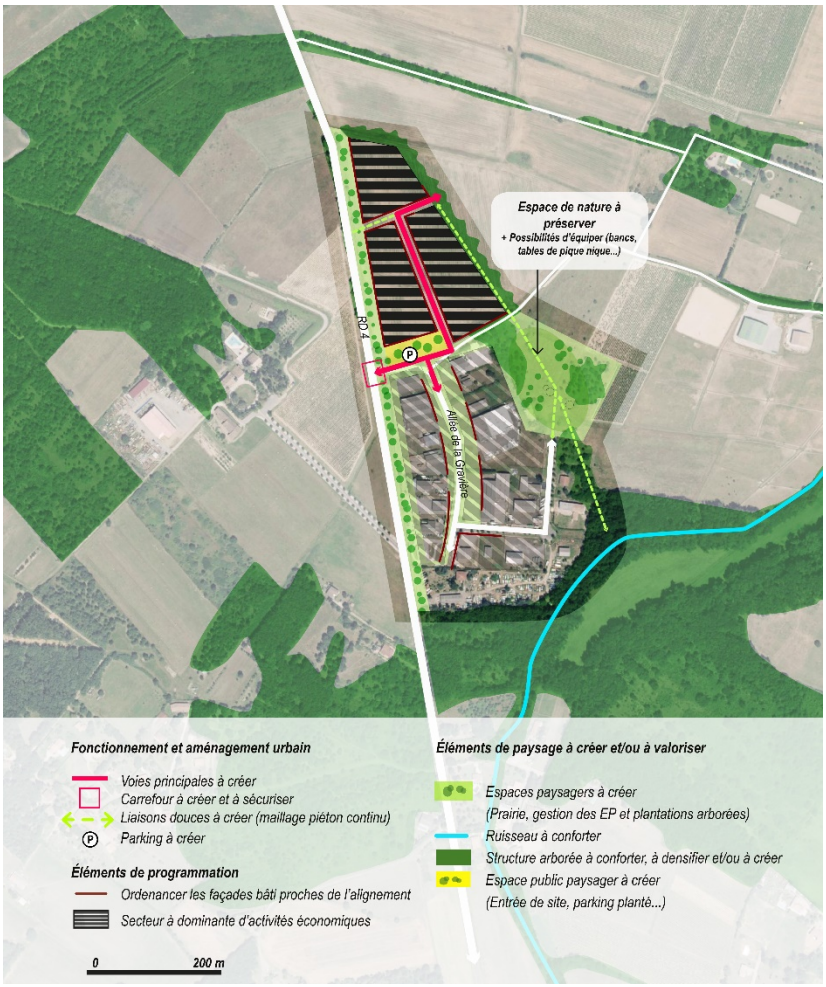
Aucun risque naturel ou technologique n'est noté, en dehors de la sensibilité de l'activité de stockage de véhicules au sud de la zone pour la pollution du sol.

Mobilités

Le site se situe en bordure de la RD 4 et est desservi par cette route. Il est situé à 3 km du centre bourg et de ses commodités, les potentialités en mobilité douce semblent limitées.

Mesures de réduction et d'accompagnement prises par le PLU (hors solution compensatoire obligatoire des eaux pluviales pour les surfaces imperméabilisées à venir)

- Surface évitée et préservée : 9,03 hectares de fourrés et de friches au sud-est de la zone (enjeu biodiversité/trame milieux ouverts)
- OAP environnementales et paysagères intégrant la zone économique déjà urbanisée et son pourtour (cf. figure ci-dessous)

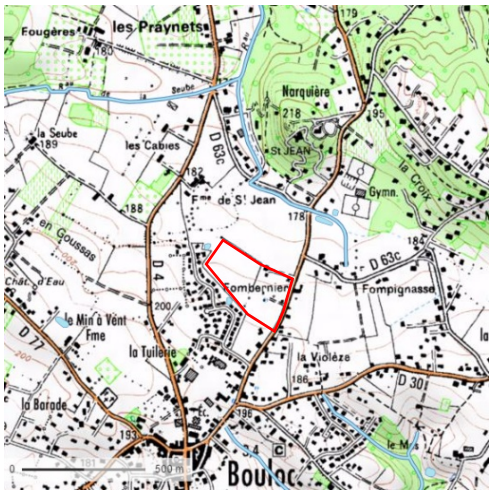


Analyse des principales incidences estimées du projet sur l'environnement

- Agriculture : effet négatif faible
- Biodiversité : effet positif faible
- Paysage : effet positif faible
- Mobilités : effet neutre

8.2.2 Zone d'extension urbaine de Fombernier (2AU)

Ce secteur, déjà zoné en 2AU dans l'actuel document d'urbanisme, est situé au nord du bourg le long de la RD 63. Il n'abrite pas de cours d'eau et sa topographie est relativement plane.



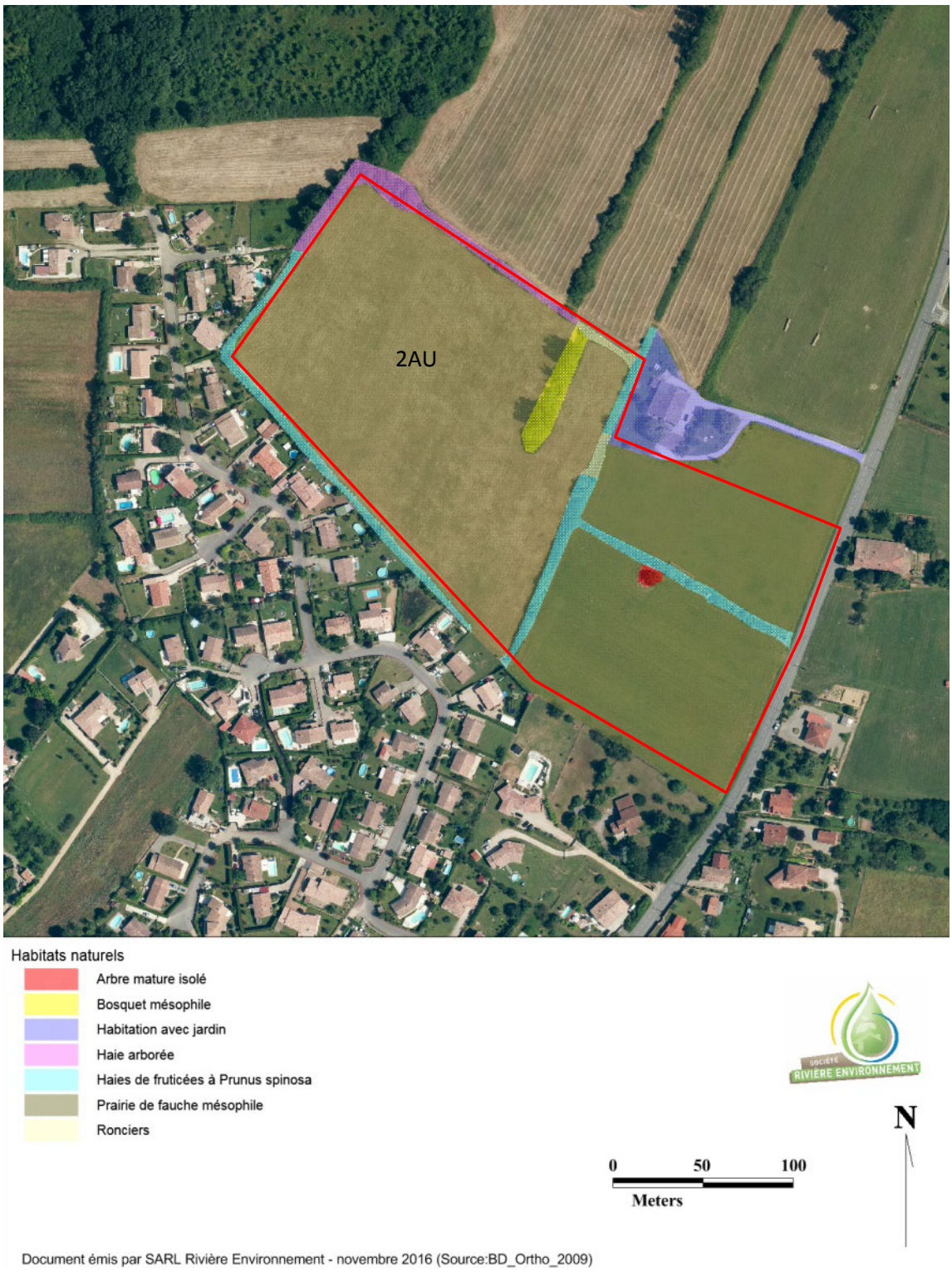
- Surface étudiée non bâtie envisagée à l'urbanisation : 6,1 hectares
- Surface finalement zonée AU : 5,5 hectares de zone de prairies
- Surface évitée : 0.6 hectare de jardin et prairie

Etat initial du site

Le site est composé d'une vaste prairie entourée de haies bocagères de belle taille. Un fourré est présent au milieu de la prairie.



Vues du site depuis le sud

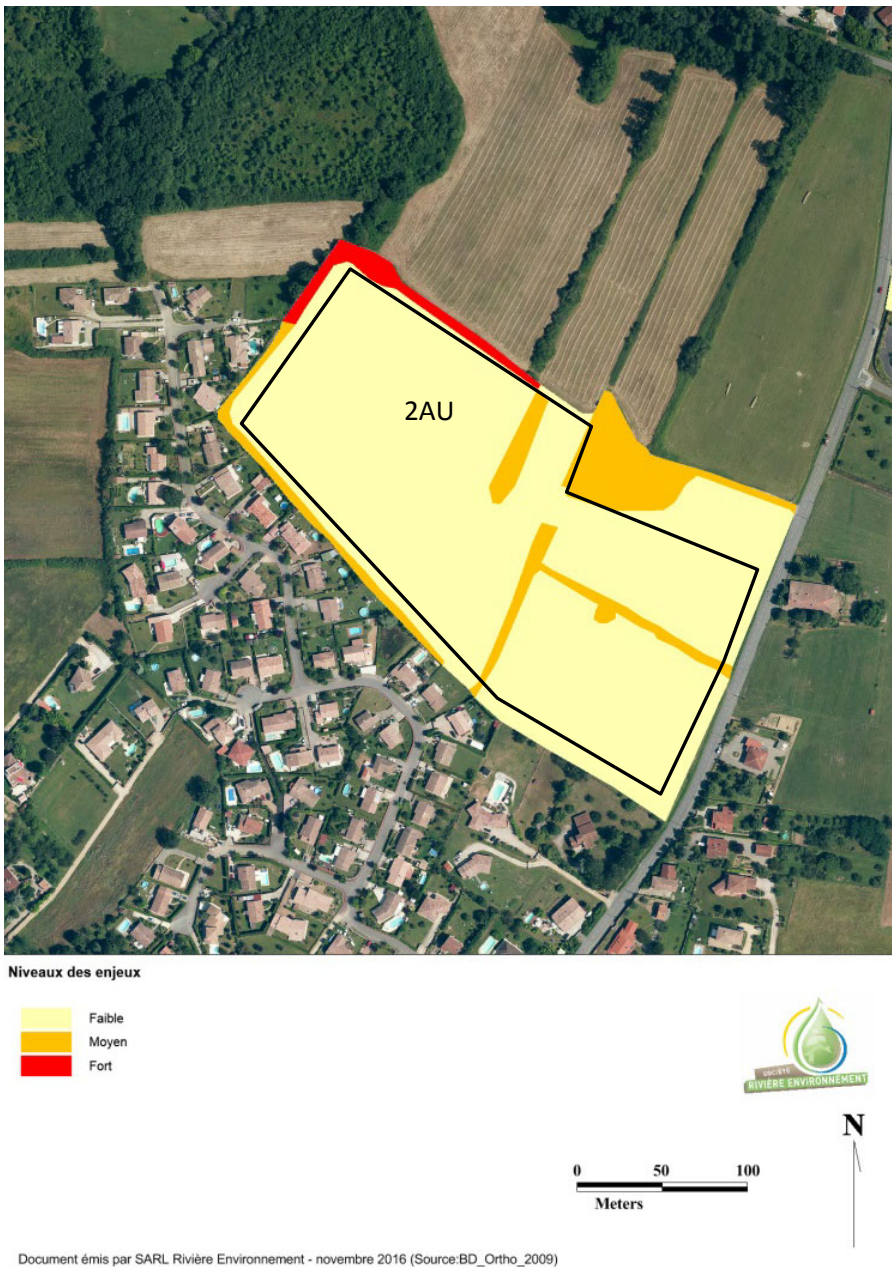


Carte des habitats naturels

<u>Enjeu biodiversité</u>

Le site est constitutif de milieux typiques de la trame « milieux semi-ouverts de plaine ». Le bosquet mésophile composé de fourrés de saules indique la présence d'une micro zone humide localisée. La vaste prairie (à priori gérée par fauche) présente un intérêt pour l'entomofaune, mais également pour l'alimentation des mammifères dont les chiroptères.

Les enjeux de ce secteur sont principalement localisés au sein des haies. En effet, les haies bocagères denses de fruticées et la haie arborée présentes en limite des parcelles sont favorables à de nombreuses espèces : aux passereaux et rapaces (zone de nidification et d'alimentation), secteur de chasse pour les chauves-souris anthropiques, gîte de repos et de parturition potentielle pour le Hérisson d'Europe, et secteur de chasse, de thermorégulation et de gites (hivernage / estivages) des reptiles potentiellement présents sur le secteur.



Synthèse des enjeux du site

Risques

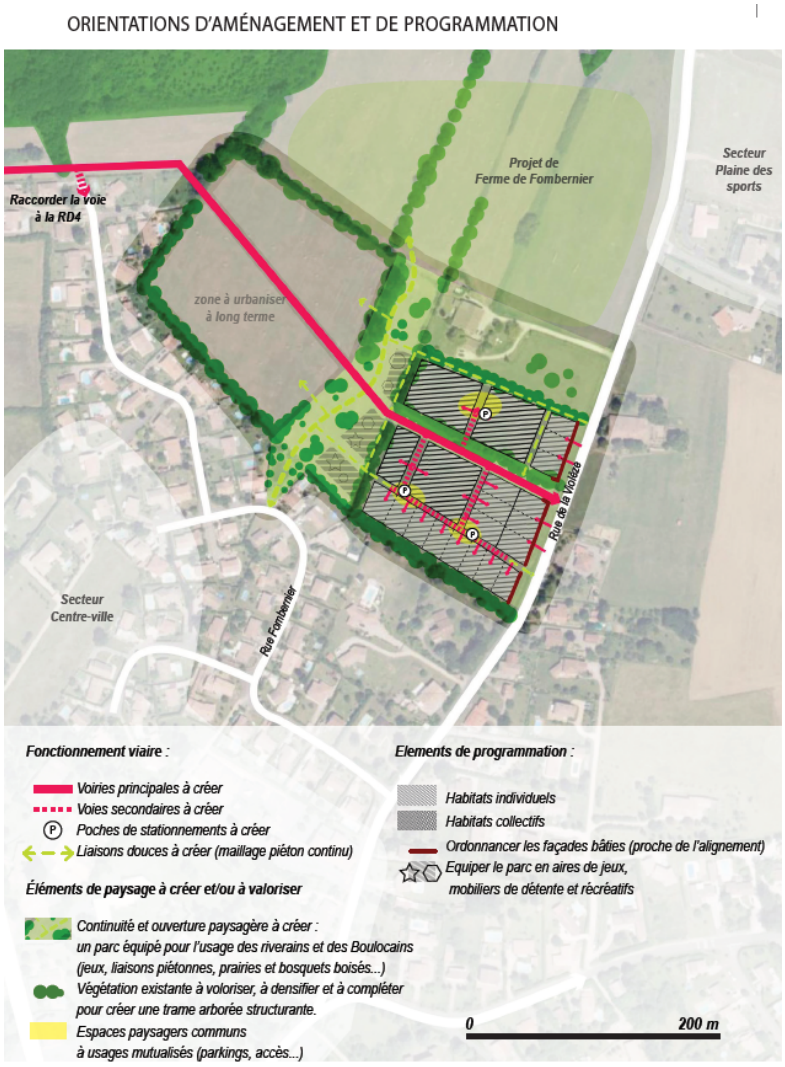
Le site est en zone d'aléa moyen pour le risque retrait gonflement des argiles qui impose la réalisation d'une étude géotechnique avant toute construction.

Mobilités

Il s'agit d'un secteur situé dans un rayon de 500 m de la limite nord du bourg qui est desservi par la RD63 (route de Villaudric). Des opportunités fortes en mobilités douces sont donc existantes vers le bourg.

Mesures de réduction et d'accompagnement prises par le PLU (hors solution compensatoire obligatoire des eaux pluviales pour les surfaces imperméabilisées à venir)

- Surface évitée et préservée : 0.6 hectare de jardin et prairie (limitation de l'effet de réduction de la largeur du corridor écologique de la sous trames milieu ouverts)
- OAP environnementales, paysagères, de mobilités douces (cf. figure ci-dessous)
- Opération globale divisée en 2 phases

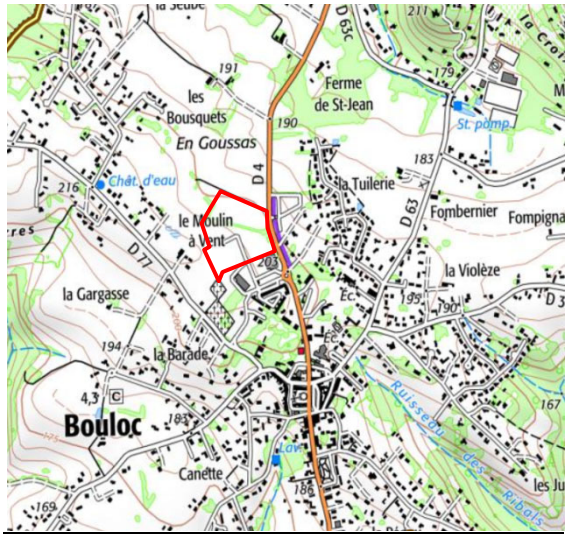


Analyse des principales incidences supposées du projet sur l'environnement

- Agriculture : effet négatif faible
- Biodiversité : effet négatif faible
- Paysage : effet négatif faible
- Mobilités : effet neutre

8.2.3 Zone d'extension des Pélissières (1AUm)

Ce secteur proche du bourg délimité par le RD4 à l'est et la RD77 à l'ouest est attenant au centre commercial Intermarché. Il représente une surface de 4,6 hectares. Il a une vocation d'extension de la zone commerciale vers le nord (secteur Aum) et d'habitat au sud (secteur 2Au). Il ne recense pas de cours d'eau et présente une légère pente descendante vers l'est (RD 4).



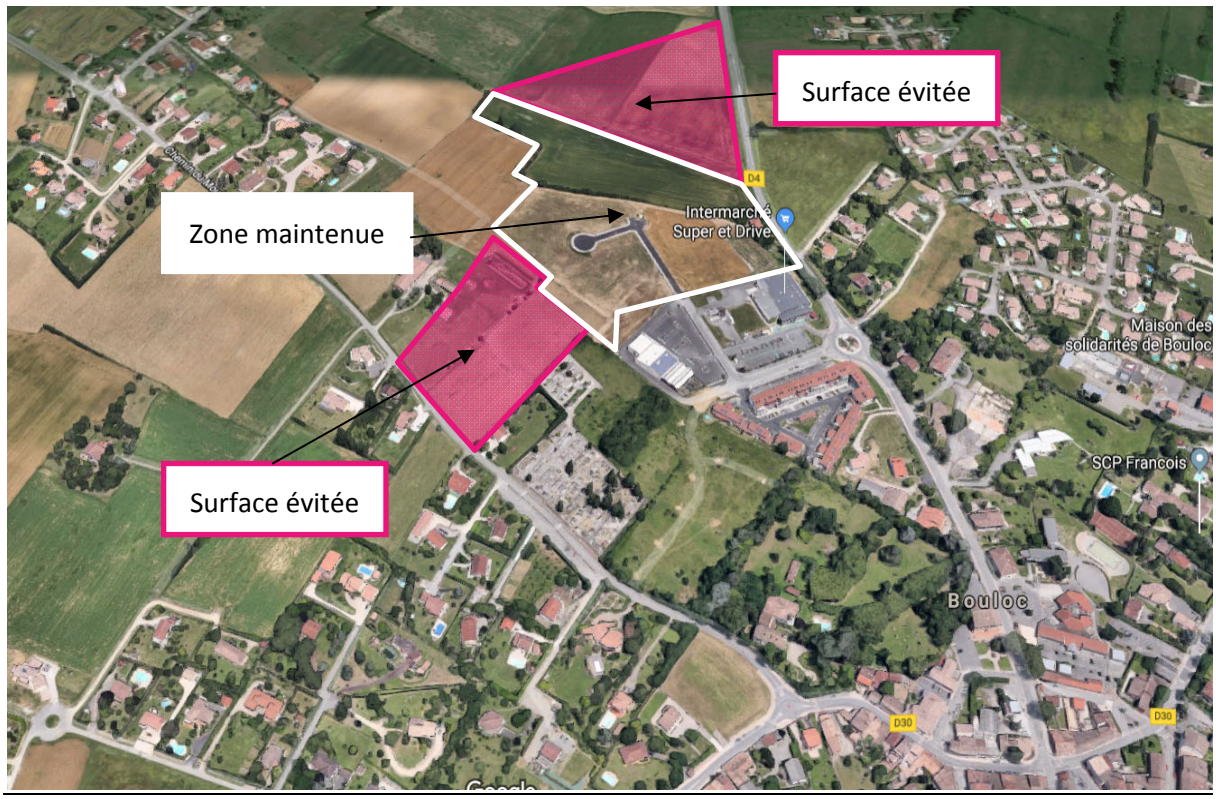
- Surface étudiée non bâtie envisagée à l'urbanisation : 7,8 hectares
- Surface finalement zonée AU : 4,6 hectares de zone de prairies
- Surface évitée : 3,2 hectares de jardin et prairie

Etat initial du site

Le site est constitué de cultures au sud et au nord et d'une friche gyrobroyée sur sa partie centrale déjà viabilisée en attente d'urbanisation. Un talus sur lequel est implantée une haie arbustive marque un dénivelé brutal d'environ 1,5 m entre la partie nord du site (cultivée) et la partie sud (friche entretenue).



Vues de la zone viabilisée et de la zone cultivée au nord à proximité de la RD 4



Localisation du secteur (Google Maps)

Enjeu biodiversité

L'enjeu est faible que ce soit sur le secteur cultivé ou sur le secteur gyrobroyé viabilisé. La haie en présence sur le talus délimitant les deux secteurs cultivés sud et nord marque le principal enjeu de conservation. Etant donné la faible diversité d'habitat naturel constatée, nous ne présenterons pas de carte des habitats naturels, ni de cartes de niveau d'enjeu écologique pour cette zone.

Risques

Le site est en zone d'aléa moyen pour le risque retrait gonflement des argiles qui impose la réalisation d'une étude géotechnique avant toute construction.

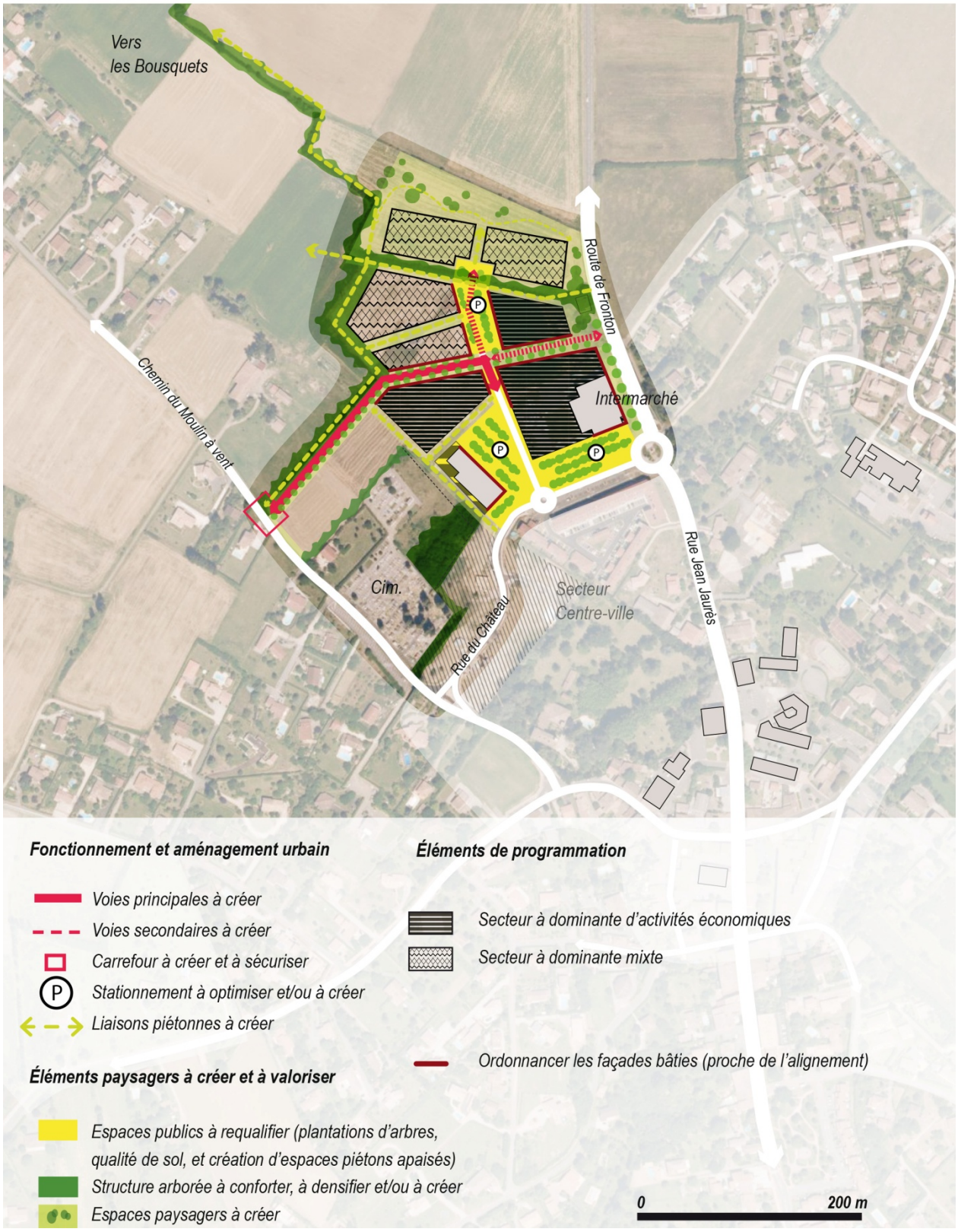
Mobilités

Il s'agit d'un secteur situé dans un rayon de moins de 500 m du bourg qui est desservi par la RD4 (route de Fronton). Des opportunités fortes en mobilités douces sont donc existantes vers le bourg.

Mesures de réduction et d'accompagnement prises par le PLU (hors solution compensatoire obligatoire des eaux pluviales pour les surfaces imperméabilisées à venir)

- Surface évitée et préservée : 3,2 ha de culture
- OAP environnementales, paysagères, de mobilités douces intégrant les zones AU et le secteur limitrophe du cimetière (cf. figure ci-dessous)
- Opération globale divisée en 2 phases (secteur A et B)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Analyse des principales incidences supposées du projet sur l'environnement

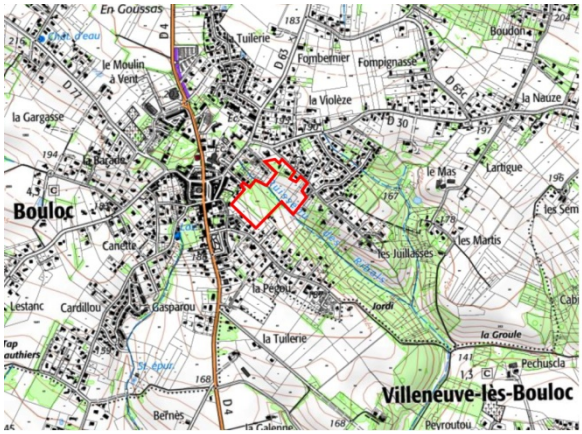
- Agriculture : effet négatif faible
- Biodiversité : effet négatif très faible
- Paysage : effet négatif faible
- Mobilités : effet neutre

8.2.4 Secteur Les Ribals (1AU et 2AU)

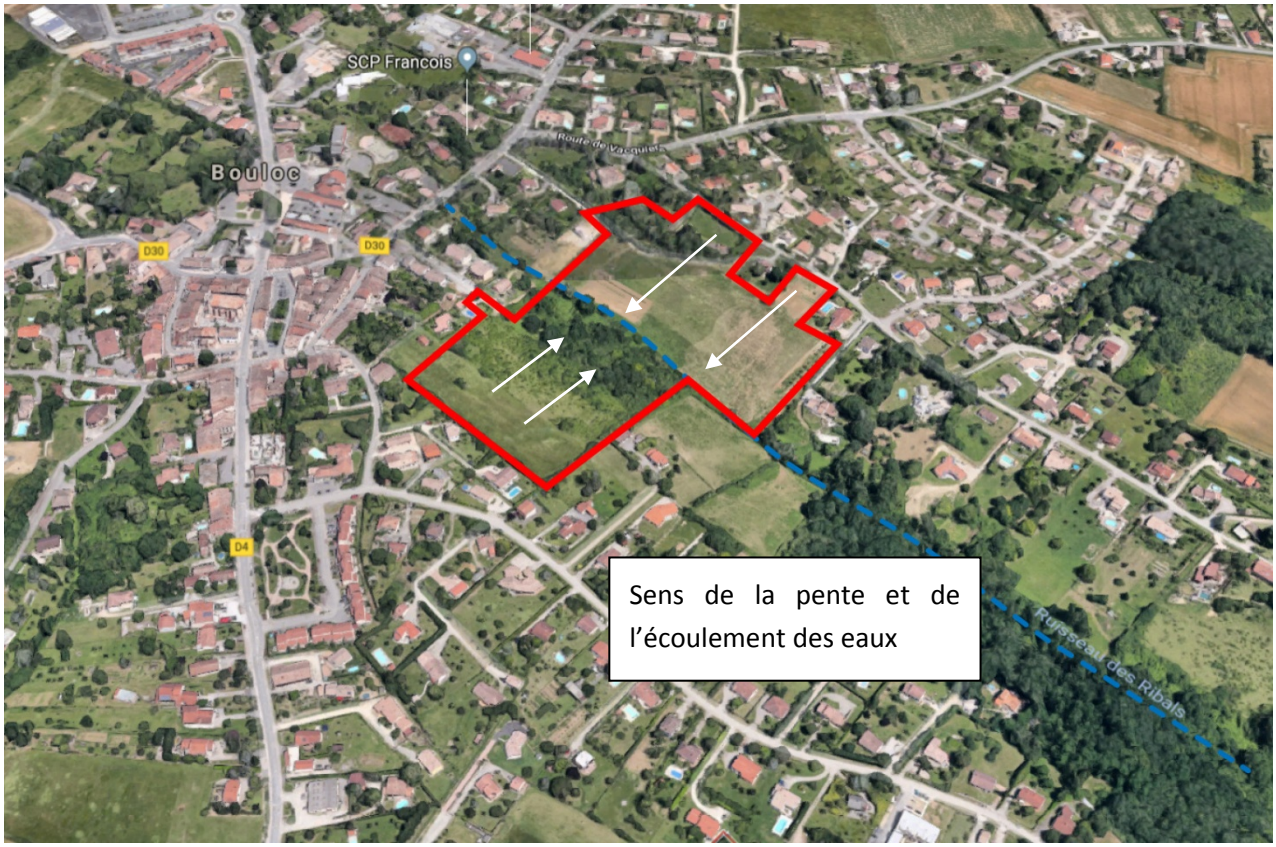
Ce secteur, déjà zoné en 2AU dans l'actuel document d'urbanisme en vigueur, doit accueillir un projet de logement collectif du fait de sa proximité immédiate avec le bourg.

L'analyse environnementale doit permettre d'aboutir à la réalisation d'un aménagement intégré sachant que la question de la réalisation de l'aménagement ne peut être remise en cause étant donné les choix politiques portés par la mairie.

La surface étudiée représentée ci-dessous représente une surface approximative de 5 hectaresa. Elle est traversée par le ruisseau des Ribals en son centre qui marque le point bas de la parcelle.



- Surface étudiée non bâtie envisagée à l'urbanisation : 5 hectares
- Surface finalement zonée AU : 4,91 hectares de zone de prairies et de bois
- Surface évitée : environ 0.09 hectare au sein de la zone AU maintenue boisée



Vues du secteur étudié (Geoportail / Google Maps)

Etat initial du site

Ce secteur est coupé en deux (une partie ouest et une partie est) par le ruisseau des Ribals qui s'écoule depuis le bourg.

A l'ouest, un boisement, un fourré et une prairie sont présents. A l'est, une prairie, ainsi qu'un potager. Les terrains concernés marquent une pente descendante vers le ruisseau de part et d'autre de celui-ci.

Le ruisseau très étroit et encaissé n'est pas permanent. Il est à sec lors de notre visite du 05 octobre 2016. Il ne présente pas d'enjeu piscicole sur le secteur ni en aval immédiat.



En haut : à gauche vue des abords du lit du ruisseau (rive gauche), à droite vue de la haie à enjeu secteur ouest En bas : à gauche ruisseau des Ribals en amont immédiat du site de projet, à droite boisement à conserver depuis le sud

Enjeu biodiversité

L'état initial de l'environnement intégré au rapport de présentation du PLU a fait ressortir la fonctionnalité du site et de la vallée du ruisseau des Ribals en tant que pénétrante de la trame verte et bleue (TVB) en ville d'échelle communale. Le ruisseau sur ce secteur amont en sortie de bourg n'est pas véritablement fonctionnel en tant que trame bleue en l'absence d'habitat piscicole.

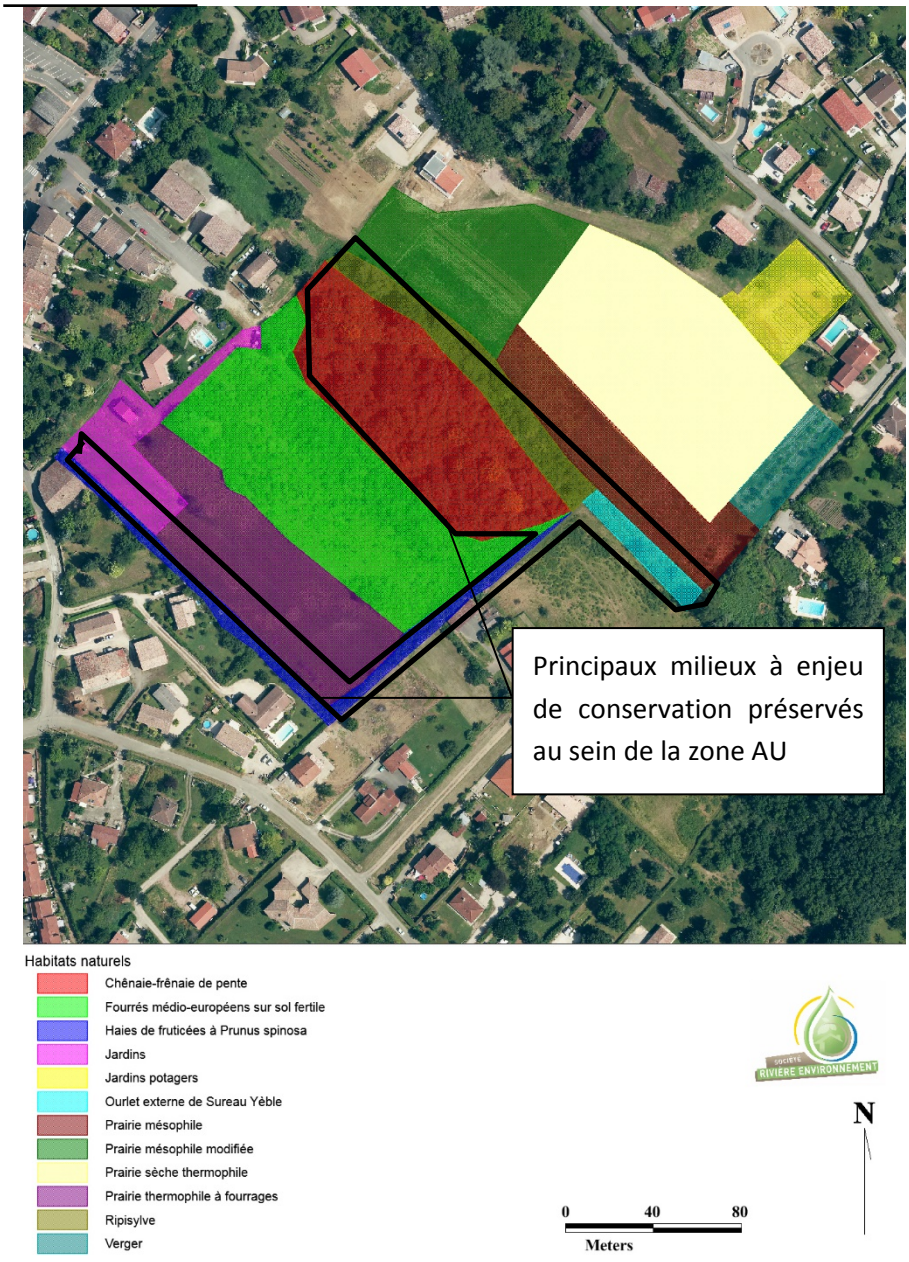
En revanche, les boisements, fourrés et prairies de fond de vallée présentent un enjeu de prolongement de la trame verte.

Le boisement mature en rive droite (secteur ouest) présente le plus fort enjeu du site en tant que zone refuge pour la faune (Écureuil roux, Hérisson d'Europe, passereaux, chauve-souris, reptiles notamment). Les abords du ruisseau abritent des peuplements forestiers et herbacés typiques des zones humides associés à des espèces plus mésophiles. De manière analogue au boisement, la large haie de fruticées localisée en limite ouest du site présente également un des principaux enjeux de conservation (zone de nidification pour les oiseaux), secteur de chasse pour les chauves-souris anthropiques, gîte de repos et de mise bas potentielle pour le Hérisson d'Europe (espèce protégée), et secteur de chasse, de thermorégulation et de gites (hivernage / estivage) des reptiles potentiellement présents sur le secteur.

Concernant le fourré qui jouxtent le boisement, cet habitat présente une valeur patrimoniale non négligeable dans le contexte d'une nature dite « ordinaire » sur laquelle s'étend l'urbanisation. Il assure le gîte à de nombreuses espèces animales et participe à l'existence de corridors biologiques au sein de milieux très fragmentés.

Localement, il peut héberger quelques espèces rares ainsi que des plantes hôtes de nombreux papillons, comme c'est le cas pour la prairie sèche rive gauche en surplomb du cours d'eau.

Les espèces végétales rencontrées sur le site permettent de définir les abords du ruisseau en tant que zone humide (sur le critère végétal) sur les deux berges et ce, sur une largeur de 7 m en moyenne sur les deux rives. L'enjeu de celle-ci paraît modéré en termes de fonctions assurées.



Milieux naturels en présence sur le site

Risques

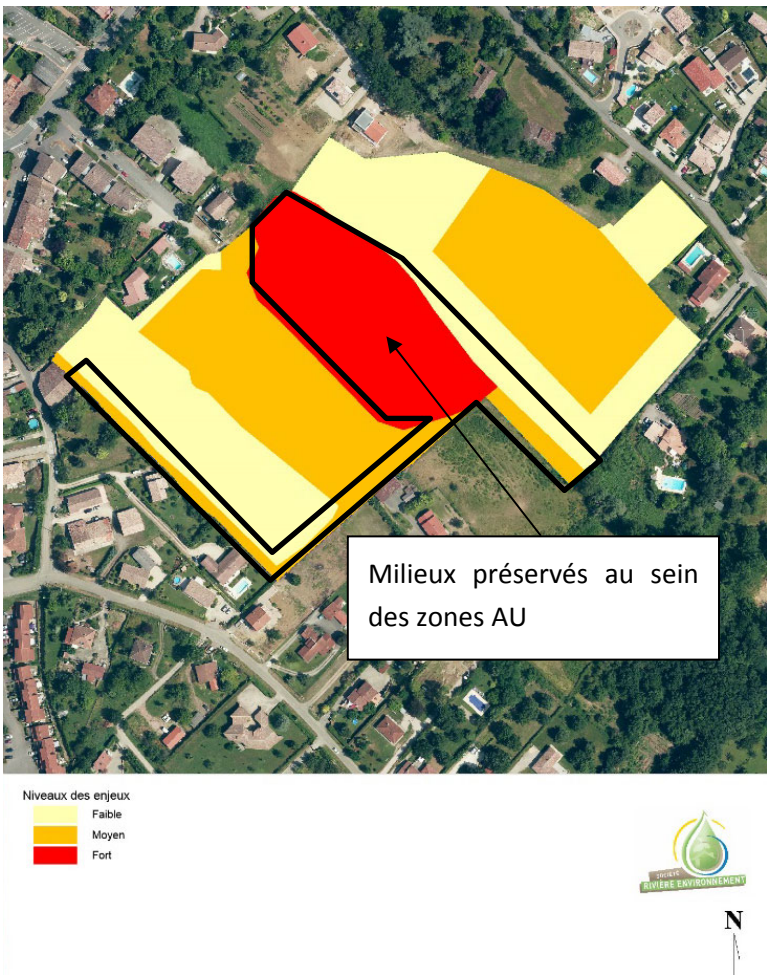
Le secteur n'est pas répertorié en zone à enjeu particulier vis à vis des risques naturels ou technologiques. Toutefois, comme toute la partie sud de la commune, on relève un risque de retrait gonflement des argiles jugé moyen où s'applique un PPRN spécifique qui impose des études géotechniques préalables.

La présence du ruisseau des Ribals, dont le secteur est localisé sur l'amont du bassin versant, impose une vigilance particulière quant aux débordements par fortes pluies. Le ruisseau réceptionnant les eaux des surfaces imperméabilisées du bourg a un fonctionnement hydraulique brutal : les montées d'eau sont rapides, puis le niveau d'eau baisse rapidement en fonction de la durée de l'évènement pluvieux.

L'encaissement du lit du ruisseau et les pentes enregistrées sur le site mettent à priori à l'abri le futur aménagement de toute inondation, mais le principe doit être de conserver une bande tampon au bord du cours d'eau (cf. prescriptions).

Mobilités

Le site est localisé dans un rayon de 400 m du bourg (commerces, services…) et permet donc des déplacements vers celui-ci à pied ou à vélo à partir du moment où des aménagements favorisant la mobilité douce sont prévus dans le projet d'aménagement. La RD 30 traversant le bourg (rue de la Tuilerie) est notamment desservie par des lignes de bus.

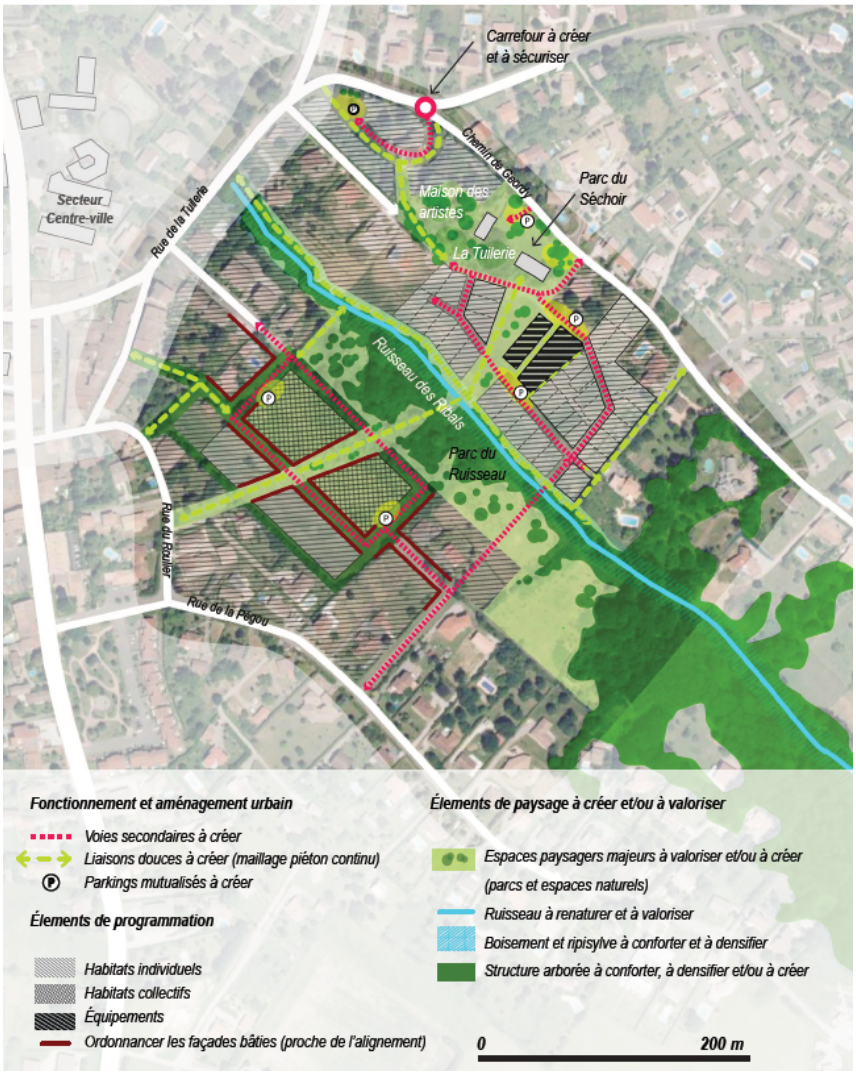


Synthèse des enjeux environnementaux du site

Mesures de réduction et d'accompagnement prises par le PLU (hors solution compensatoire obligatoire des eaux pluviales pour les surfaces imperméabilisées à venir)

- Surface conservée au sein des zones de projet : 0.1 hectare environ (boisements, haie large, ripisylve, abord du ruisseau des Ribals)
- OAP environnementales, paysagères, de mobilités douces (cf. figure ci-dessous)
- Opération globale divisée en 2 phases (AU et 2 AU)

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Analyse des principales incidences supposées du projet sur l'environnement

- Agriculture : effet neutre
- Biodiversité : effet négatif faible
- Paysage : effet négatif faible
- Mobilités : effet neutre

Sur les 4 secteurs de projet étudiés, 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.

