

Département de la Haute Garonne

Commune de Bouloc

Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme

PIÈCE N°1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Version provisoire - Mai 2016

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

La Maire

Ghislaine CABESSUT



d'une ville à l'autre...



TABLE DES MATIERES

PREAMBULE	3
A quoi sert le rapport de présentation ?	3
Les raisons de la révision du PLU	4
CHAPITRE 1 PRESENTATION GENERALE 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	15
2.1 La population et l'habitat	15
2.2 Les activités économiques	23
2.3 Les besoins en équipements et services	36
CHAPITRE 3 DIAGNOSTIC URBAIN	45
3.1 Structures et formes urbaines	45
3.2 Les espaces publics	50
3.3 Organisation des déplacements	54
3.4 Les réseaux divers	65
3.5 L'analyse de la consommation d'espace	69
3.6 La capacité de densification et de mutation des espaces bâtis	72
CHAPITRE 4 ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT	85
4.1 Le cadre physique	85
4.2 La biodiversité et les milieux naturels	91
4.3 Les ressources naturelles et leur gestion	101
4.4 Les besoins recensés en matière de protection et de mise en valeur des paysages	113
4.5 Les risques majeurs et nuisances : de la prévention à la gestion	122
CHAPITRE 5 SYNTHESE DES ENJEUX ET BESOINS	127
5.1 Les enjeux environnementaux	127
5.2 Les enjeux relatifs au patrimoine et au paysage	129
5.3 Les enjeux relatifs aux déplacements et au stationnement	129
5.4 Les enjeux relatifs aux équipements publics et au « vivre ensemble »	131
5.5 Les enjeux relatifs à l'urbanisation et aux modes d'habitat	133
CHAPITRE 6 LES RAISONS DES CHOIX POUR ETABLIR LE PADD	135
6.1 Les scénarios de développement étudiés	137
6.2 Parole des habitants et PADD : une concertation à l'amont	141

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). Huit modifications sont intervenues depuis et une neuvième 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 maîtrise 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 PRESENTATION GENERALE 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 1^{er} 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 ses 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.

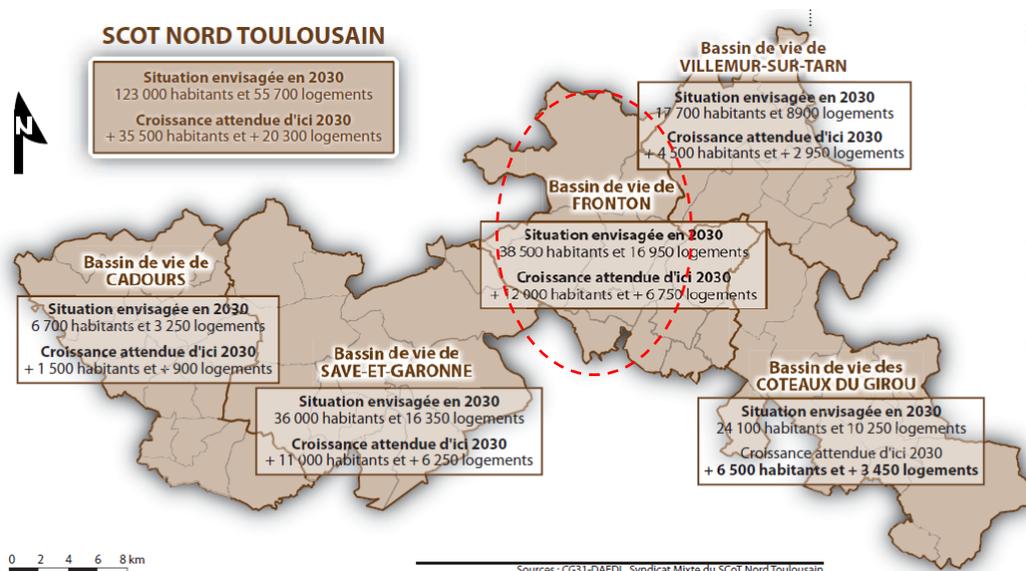
1.2.1. Le Schéma de Cohérence Territoriale du Syndicat Mixte du Nord Toulousain

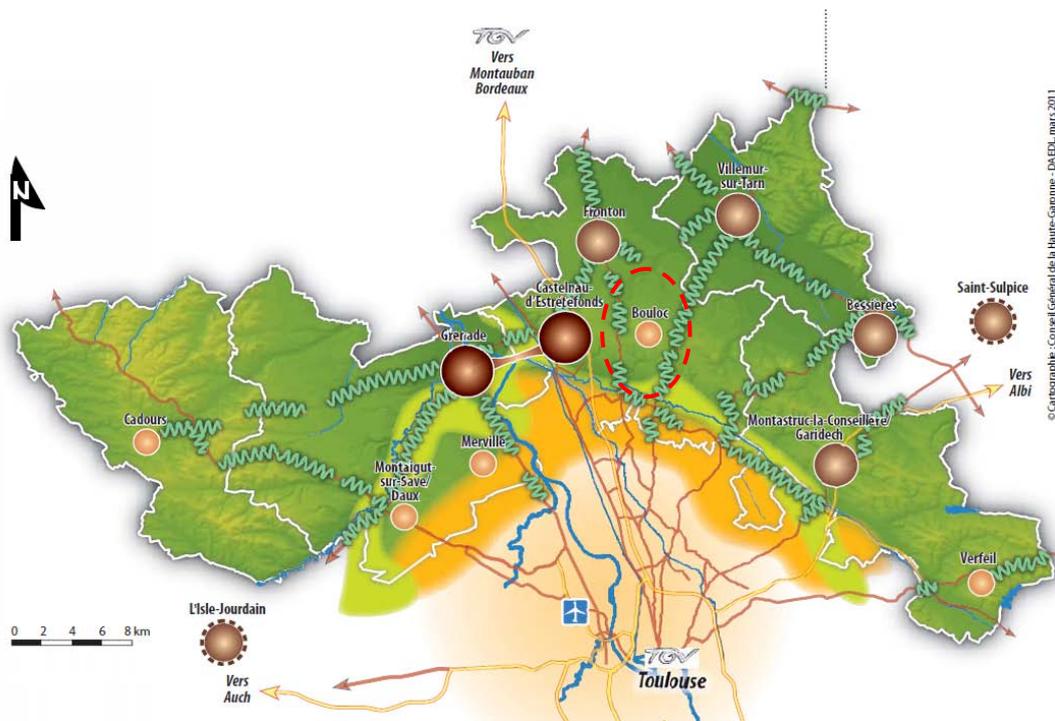
Le Schéma de Cohérence Territoriale du Syndicat Mixte du Nord Toulousain, **approuvé le 4 juillet 2012**, doit intégrer les documents de planification supérieurs avec lesquels le PLU doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte. C'est le cas du Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) de la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





© Cartographie - Conseil Général de la Haute-Garonne - DAEDL, mars 2011

Développer et structurer les territoires du SCOT

- Organiser une centralité sectorielle
- Conforter des pôles d'équilibres
- Développer des pôles complémentaires
- Pôles urbains voisins

Mieux repérer les limites urbain/rural

- Affirmer et qualifier les portes du SCOT
- Contribuer à construire une couronne verte qui ceinture l'agglomération toulousaine
- Conforter la structuration en bassins de vie
- Maintenir des coupures à l'urbanisation

Source : Syndicat Mixte du SCOT Nord Toulousain

Document extrait du PADD du SCOT Nord Toulousain



© Cartographie - Conseil Général de la Haute-Garonne - DAEDL, mars 2011

Protéger et développer les espaces naturels

- Protéger les principales composantes naturelles
- Développer les principaux ensembles boisés
- Renforcer les espaces de loisirs et sports de plein air

Conforter la trame verte et bleue

- Principales continuités bleues
- Principales continuités vertes
- Préserver une trame complexe de continuités écologiques
- Territoire à enjeux majeurs de préservation et d'aménagement de continuités écologiques

Préserver les qualités paysagères et espaces agricoles

- Favoriser un développement urbain resserré autour des bourgs
- Préserver les terres agricoles

Territoire

- Bassin de vie

Source : Syndicat Mixte du SCOT Nord Toulousain

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

<i>Orientations du SCoT</i>	<i>Objectifs</i>
Accueillir en aménageant le territoire	<p>Promouvoir un modèle d'organisation spatiale durable</p> <p>Organiser l'accueil de population et la production de logements</p>
Préserver richesses et identité rurales	<p>Conforter la place de l'agriculture sur le territoire</p> <p>Développer la biodiversité et construire un maillage écologique (Trame Verte et Bleue)</p> <p>Mettre en valeur les qualités paysagères et patrimoniales</p> <p>Mieux gérer et économiser les ressources du territoire</p> <p>Limiter les pollutions, les nuisances et les risques naturels et technologiques</p>
Renforcer les fonctions économiques sur le territoire	<p>Accueillir 15 000 nouveaux emplois d'ici 2030</p> <p>Définir une stratégie de positionnement économique</p> <p>Déterminer les territoires d'accueil économique</p> <p>Renforcer et diversifier l'armature commerciale pour une meilleure autonomie des territoires</p>
Rendre le territoire attractif et accueillant pour tous	<p>Développer un habitat satisfaisant à tous les besoins</p> <p>Favoriser une urbanisation économe en espace et resserrée autour des zones urbaines</p> <p>Produire, aménager ou requalifier des espaces urbains maîtrisés, de qualité et durables</p> <p>Développer l'offre en équipements et services pour accompagner la croissance et limiter les déplacements</p>
Faciliter les déplacements et favoriser les usages non polluants	<p>Tirer parti des grands projets d'infrastructures de déplacements</p> <p>Asseoir l'accessibilité et l'attractivité des territoires en renforçant des infrastructures de communication</p> <p>Développer l'usage des transports en commun et réduire la place de dans les déplacements</p> <p>Développer et sécuriser les déplacements doux et l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite</p>

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'Estretfonds/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'Estretfonds, 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

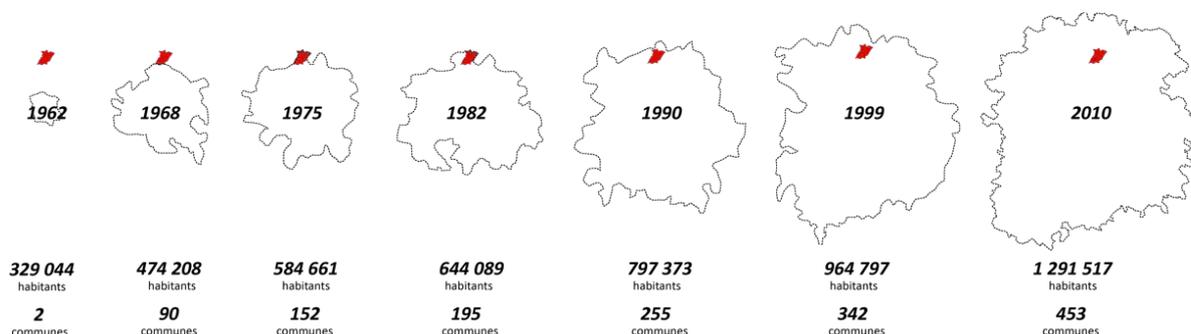
Afin de répondre conjointement aux objectifs de préservation des espaces ruraux et aux ambitions d'accueil de population et d'emploi, les communes du territoire recherchent des densités de construction équivalentes ou supérieures à certaines fourchettes mentionnées dans le DOO. Pour les pôles complémentaires,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

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 Toulouse¹ 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.



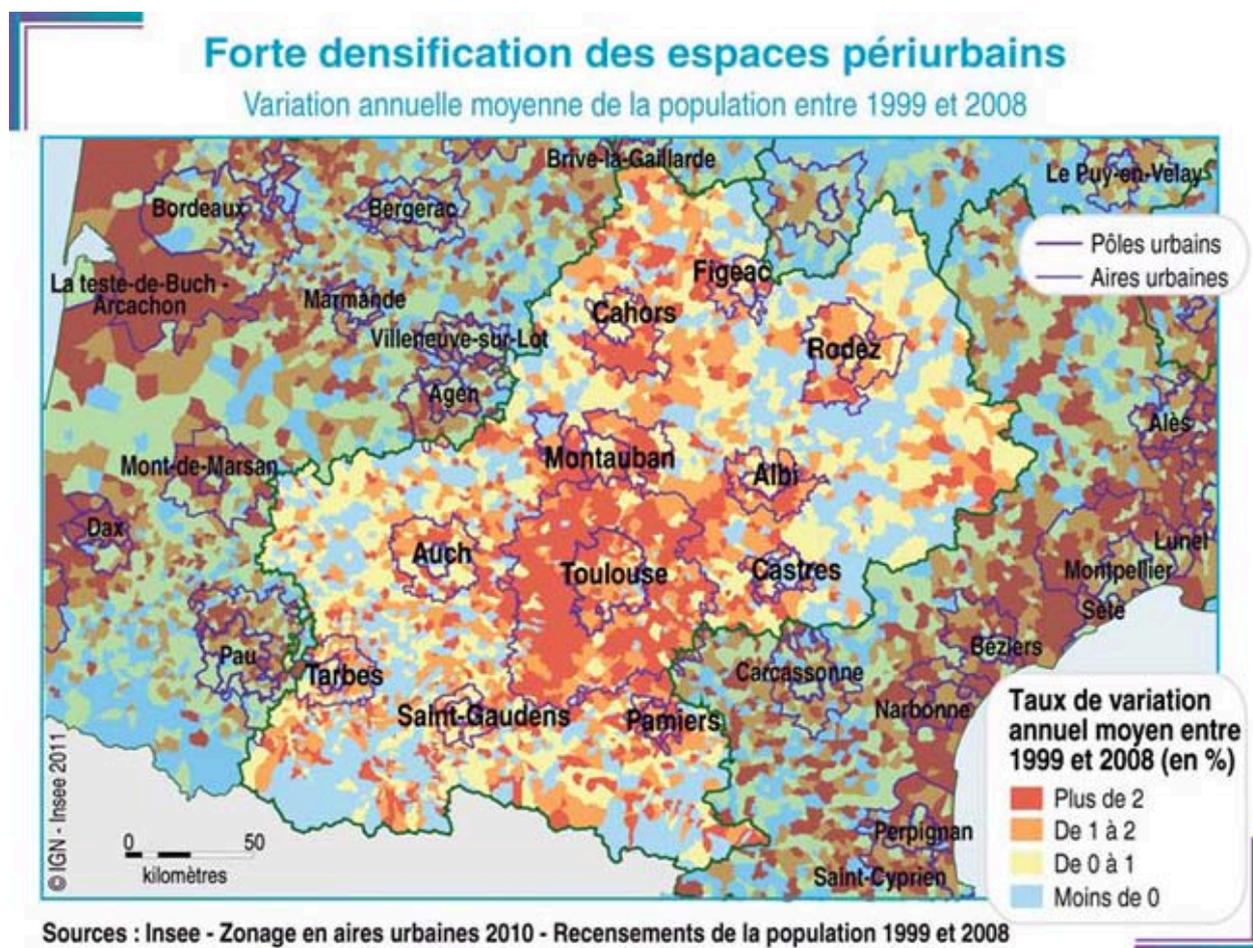
Extension du périmètre de l'aire urbaine de Toulouse et position (en rouge) de la commune de Bouloc, (source : Atlas de l'aire urbaine de Toulouse, 2002)

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.

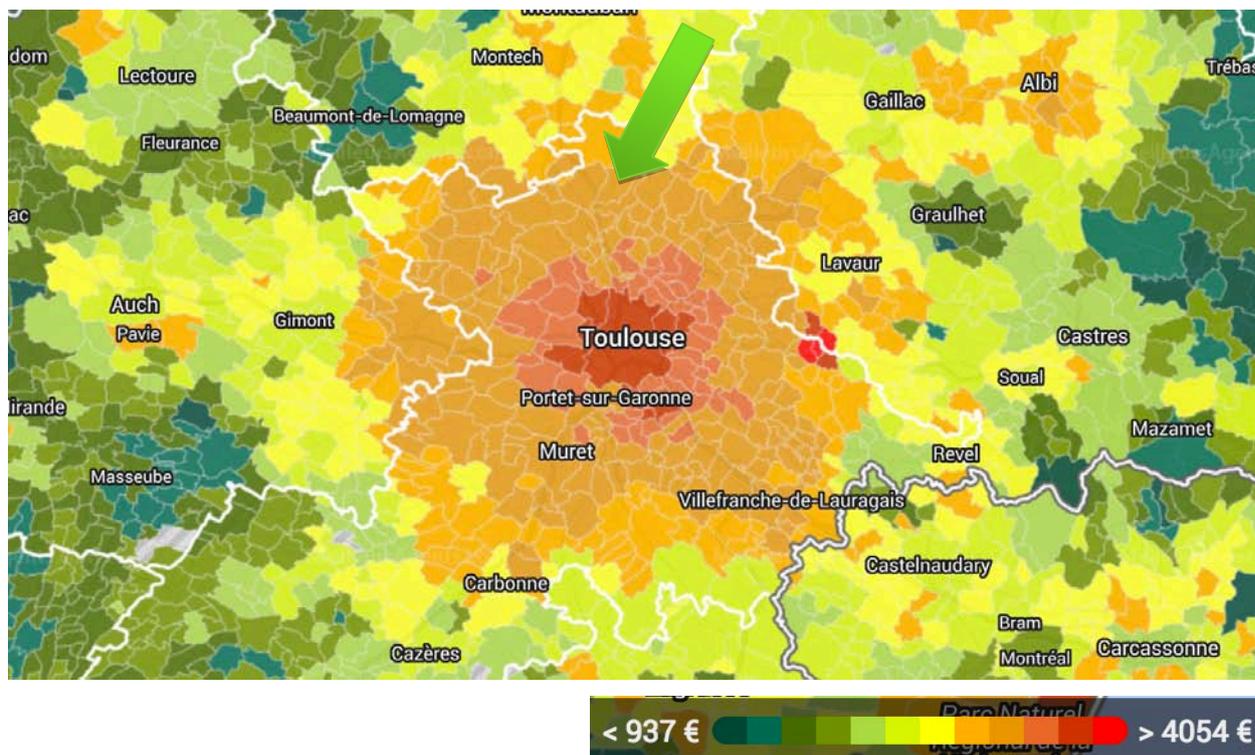
	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Toulouse	0,1	-1	0,4	0,9	1,5	0,6
Pôle urbain	2,2	0,7	1,6	1,5	1,5	1,1
Aire urbaine	1,9	0,9	1,6	1,5	1,9	1,4

Variation annuelle moyenne de la population (en %)



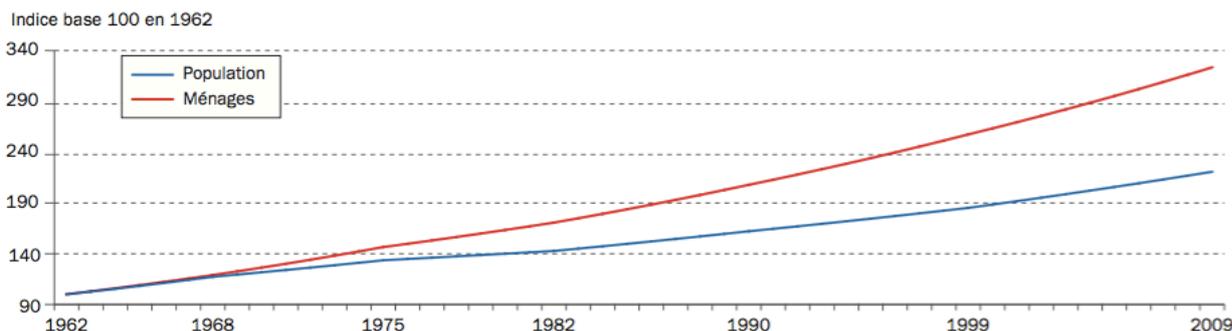
Croissance soutenue et densification de la couronne de l'aire urbaine toulousaine

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 inabordable 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'accroître : 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.



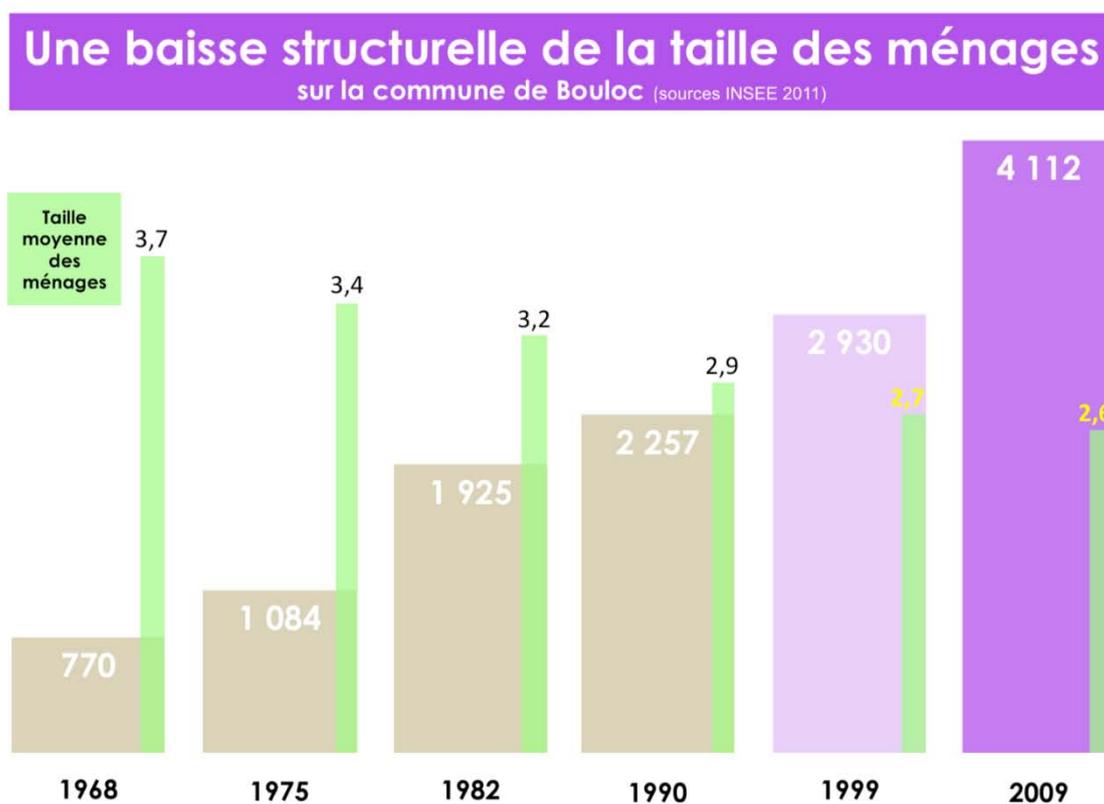
Évolution de la population et du nombre de ménages depuis 1962 dans l'aire urbaine de Toulouse

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

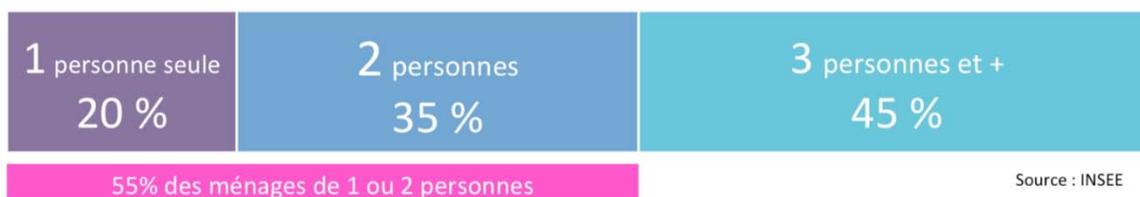
La commune de Bouloc compte 4 112 habitants en 2009. Pendant près d'un demi-siècle, la commune a connu une croissance soutenue et régulière, qui s'est particulièrement accrue durant la période 1999 - 2009.



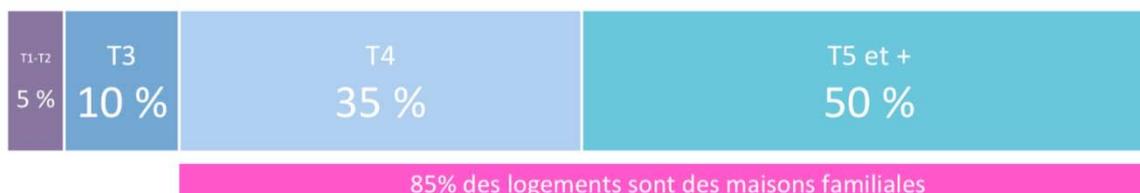
Évolution démographique et de la taille moyenne des ménages sur la période 1968-2009 (source : INSEE 2009)

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 2009.

Répartition des ménages par taille à Bouloc



Répartition des logements par nombre de pièces à Bouloc



Structure de la taille des ménages au regard de la typologie du parc de logements (source : INSEE 2009)

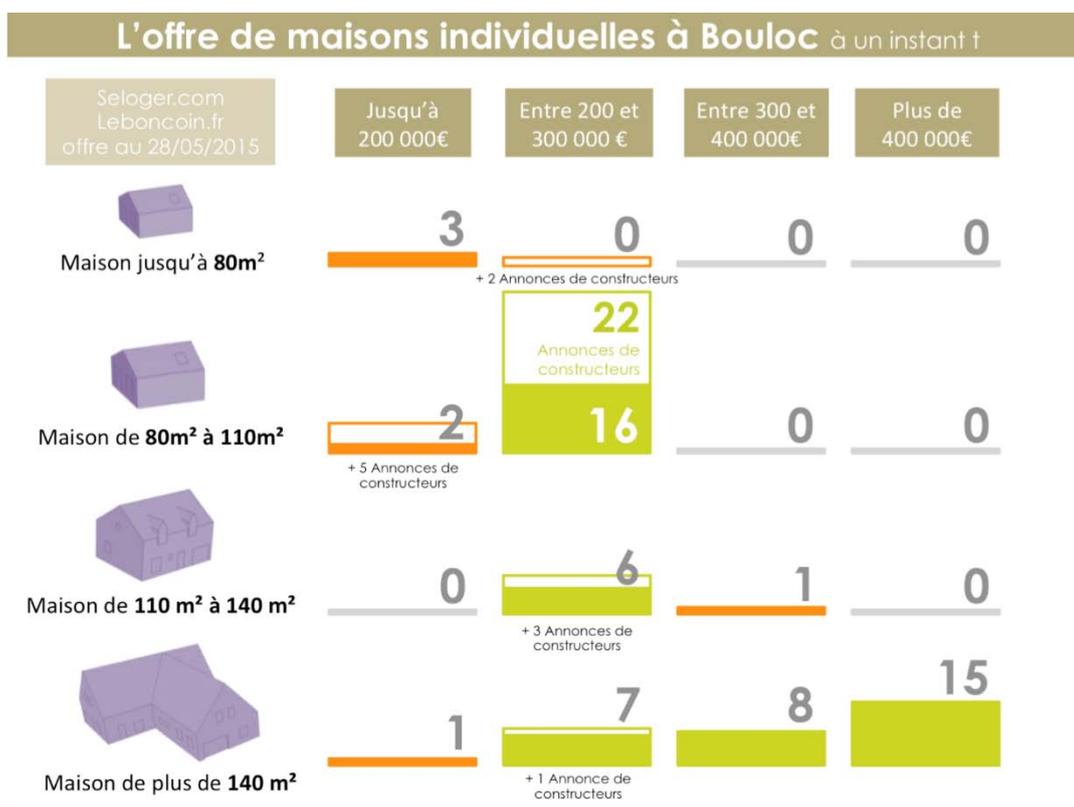
2.1.3 Le parc de logements

L'observation du parc de logements de Bouloc (90% de maisons individuelles, 10% de logements collectifs) montre un décalage significatif entre la structure des ménages boulocains et la taille des logements dans lesquels ceux-ci vivent aujourd'hui : plus de la moitié des ménages ne sont constitués que d'une ou deux personnes quand plus de 85% 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.

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 140m², 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 80m².
- Le segment de biens de taille intermédiaire, entre 80 et 110 m², 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 (110m² - 140m²) 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 m² 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 :

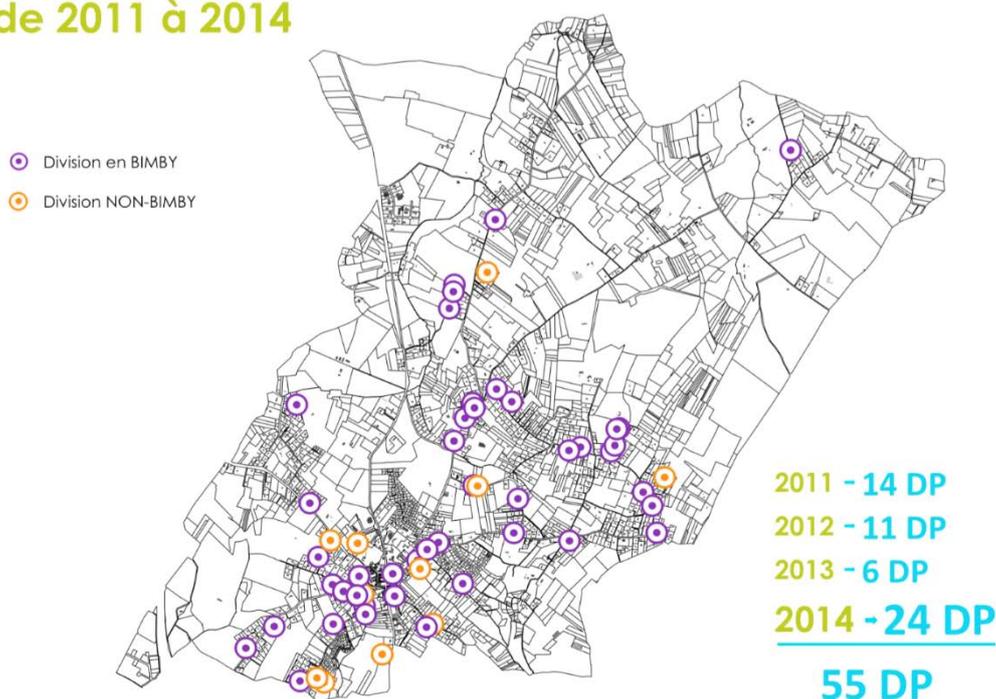
- D'un point de vue global, la distribution de la taille des logements du territoire ne correspond pas à la distribution de la taille des ménages habitant la commune : le parc de logement est déséquilibré ; il comporte une part beaucoup trop importante de logements familiaux de grande taille.
- Au niveau 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 rafraîchissement 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.

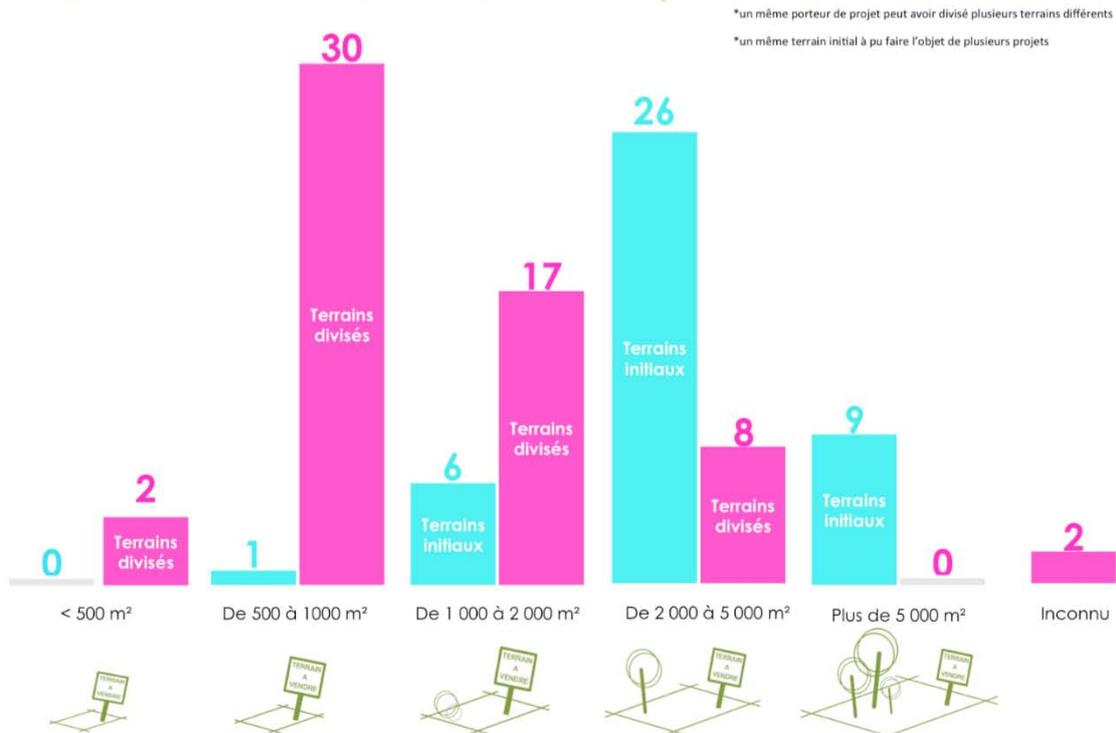
Bilan des Déclarations préalables de divisions de 2011 à 2014



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.

Quelle transformation du parc de terrains ?



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 maîtriser cette mutation et densification des espaces bâtis.
- S'appuyer sur la mutation des tissus bâtis pour diversifier l'offre : accroître le parc locatif, notamment le locatif social, favoriser la production de 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 territoire². 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'Estretfonds 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.

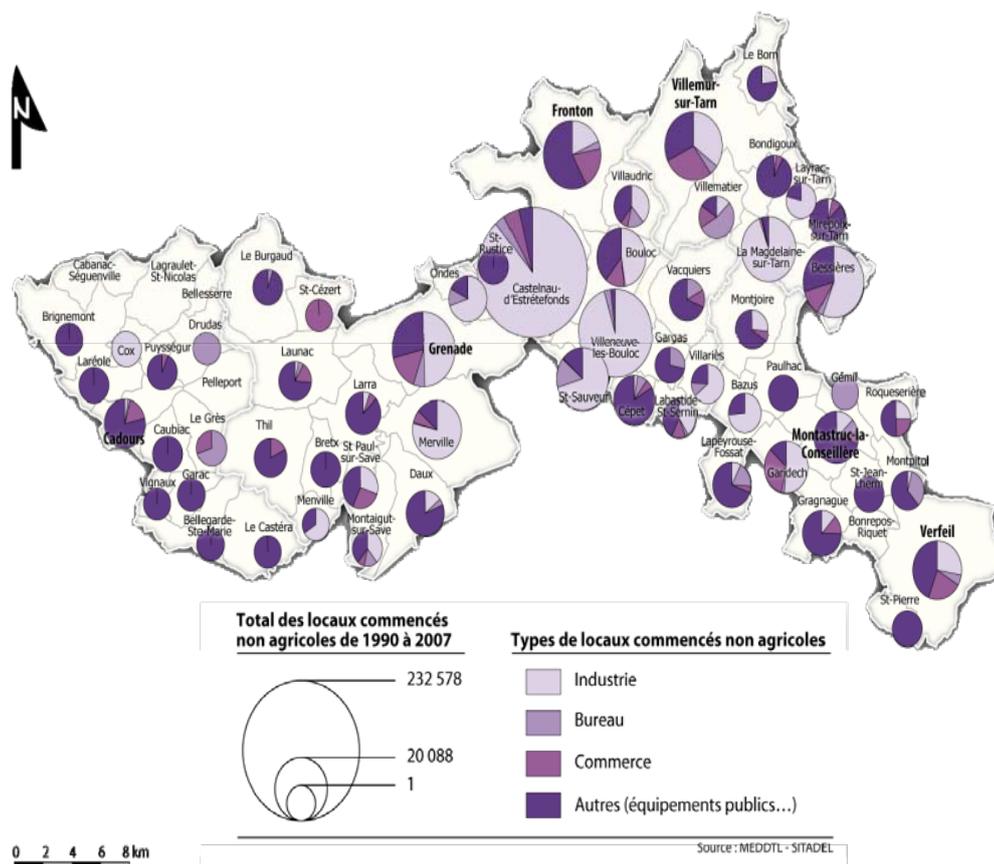
Le SCoT Nord Toulousain est émaillé de nombreuses petites zones d'activités. Au total, 28 zones d'activités sont aujourd'hui occupées entièrement ou partiellement, dont près de 60% totalisent moins de 10 hectares de surface urbanisée ou commercialisée.

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).

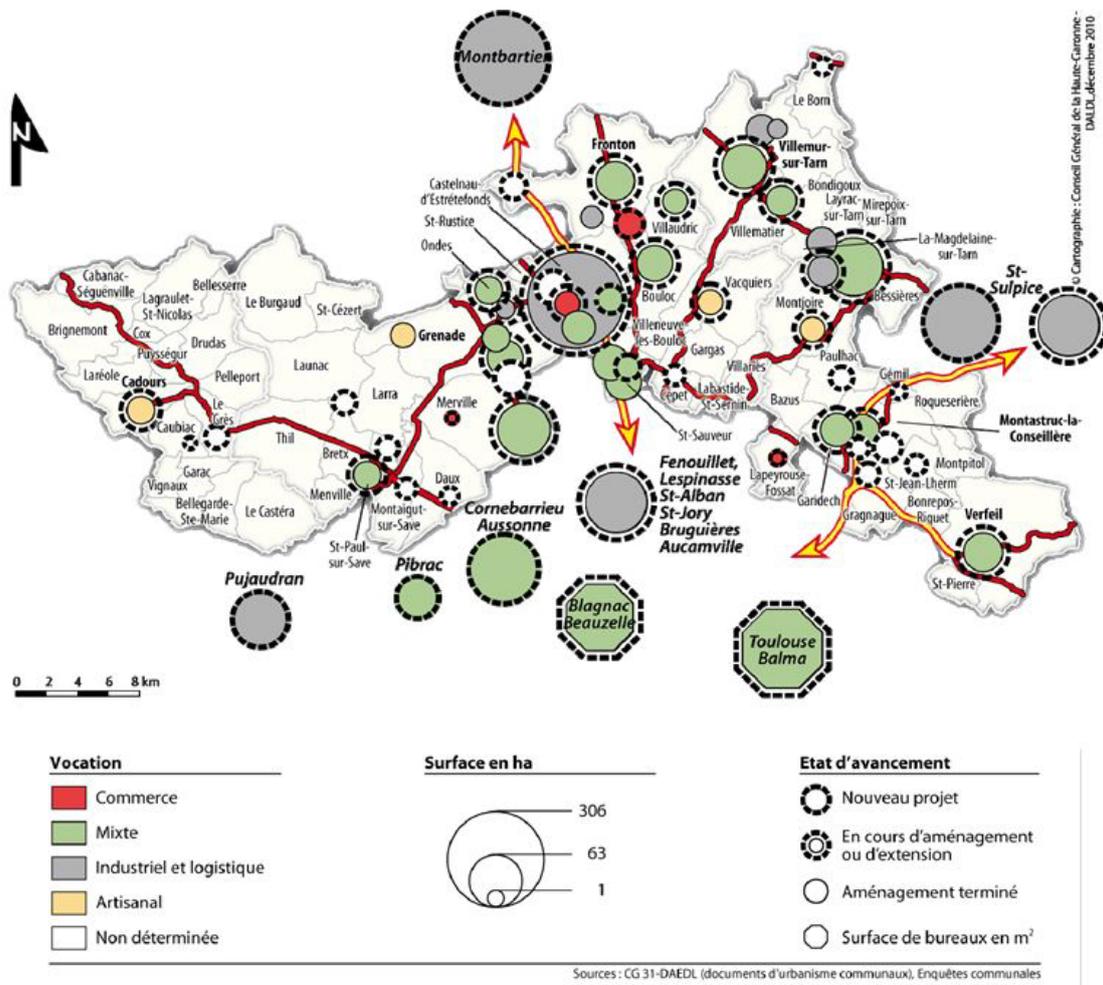
Ces nouveaux projets sont dans une large majorité de petite taille (moyenne de 7 hectares). Leur réalisation participerait assez largement à la dissémination de l'offre économique sur le territoire.

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'Estretfonds 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 connaît 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 urbaine⁹, 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

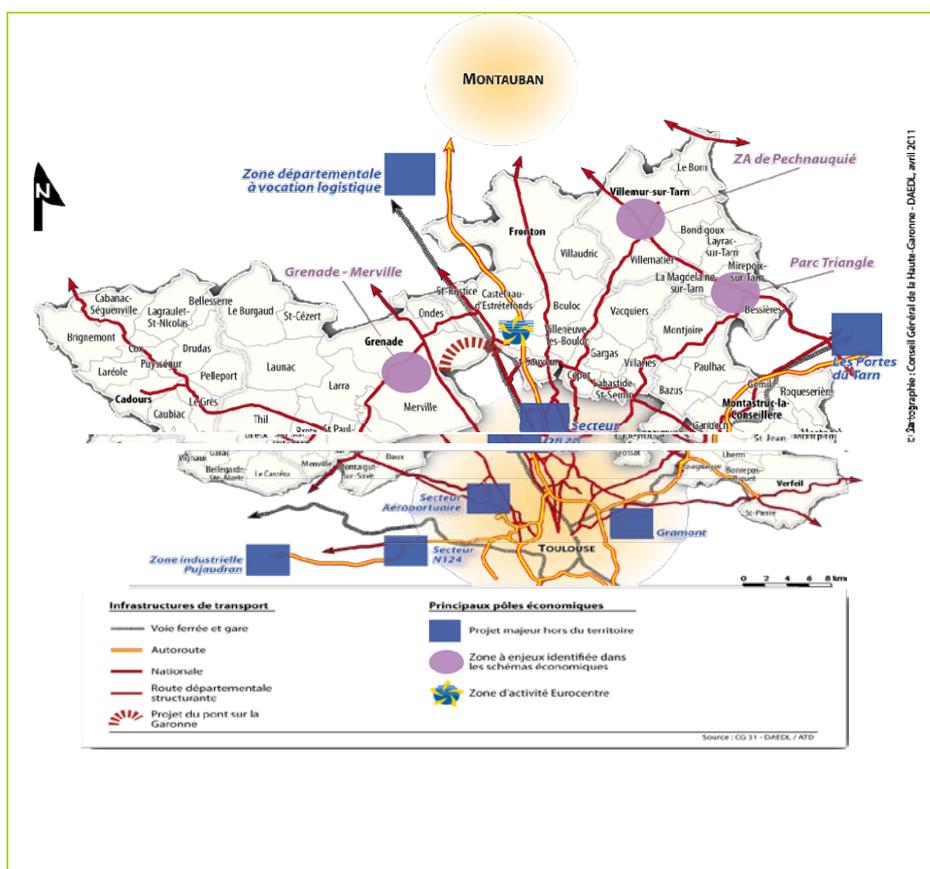
« De par sa situation géographique, le Nord Toulousain est amené à profiter des secteurs porteurs de la région toulousaine (analyse et technologies médicales, agro-chaine, technologie de l'information et de la communication, systèmes embarqués et nanotechnologies, ...). Cependant, dans le but d'anticiper 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

DYNAMIQUES TERRITORIALES



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 Lacourtenours, 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

Fenoillet / Lespinasse (ZI des Vitarelles, ZI de Bordeneuve, ZI de la Pointe et d'Euronord, ZI de la gare de Triage) / Bruguères (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 Lazard) / 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 Fenoillet Centre commercial
4. E. leclerc Drive Bruguères
5. Intermarché contact Bouloc
6. Intermarché Super Fronton
7. ALBASUD Centre commercial Montauban

2.2.6 Une commune peu dotée en emplois

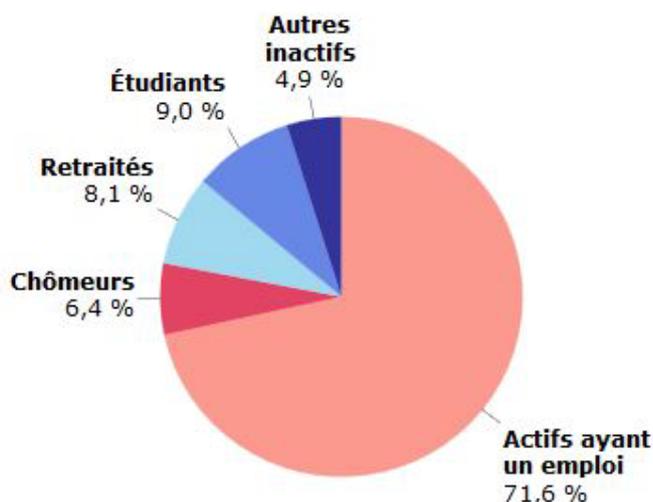
Les statistiques montrent que Bouloc est une commune faiblement dotée en emplois, malgré une légère hausse dans les dernières années : sur une population active (actifs ayant un emploi résidant dans la zone) de 1 948 personnes, on compte seulement 627 emplois (salarié et non salarié) dans la zone en 2012 (contre 533 en 2007)¹², avec un taux annuel moyen de + 3,3 % entre 2007 et 2012¹³.

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 métropolitaine¹⁴.

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 travail¹⁷), 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 emploi¹⁸ et les emplois au lieu de travail¹⁹ 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 salariés** 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
<i>dont commerce et réparation automobile</i>	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 :

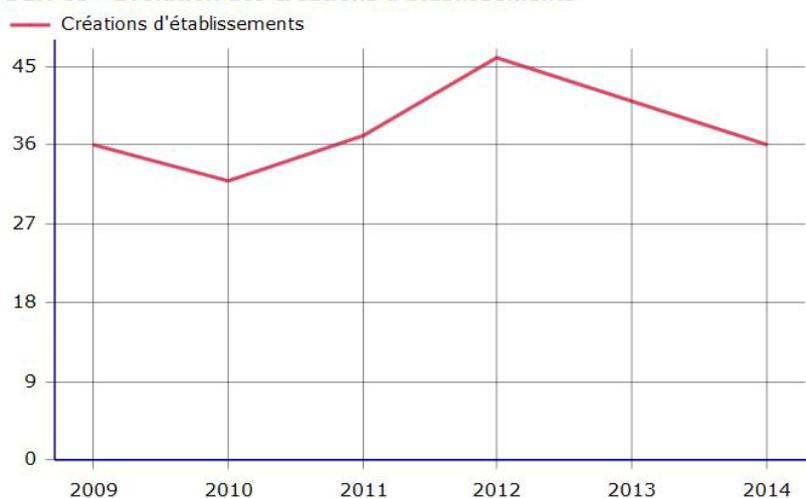
Établissements	Bouloc (31079)
Nombre d'établissements actifs au 31 décembre 2013	349
Part de l'agriculture, en %	6,0
Part de l'industrie, en %	5,7
Part de la construction, en %	16,9
Part du commerce, transports et services divers, en %	62,5
<i>dont commerce et réparation automobile, en %</i>	15,5
Part 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 :

- Pélessières, 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 négoce 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

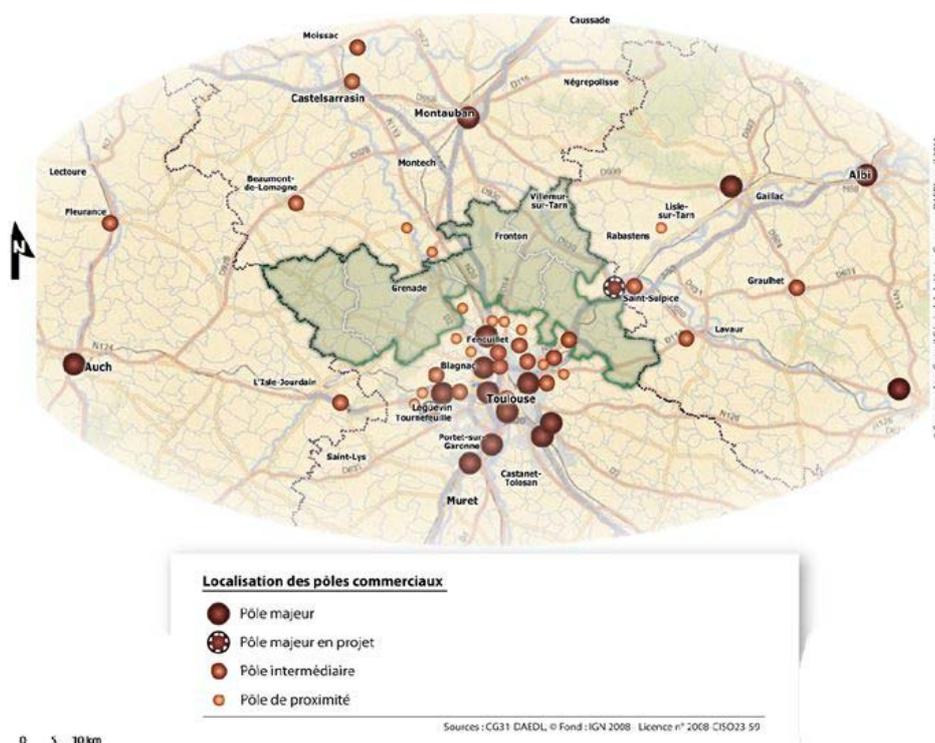
Réalisation : « D'Une Ville à l'Autre »

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

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 commerciale²⁰.

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.

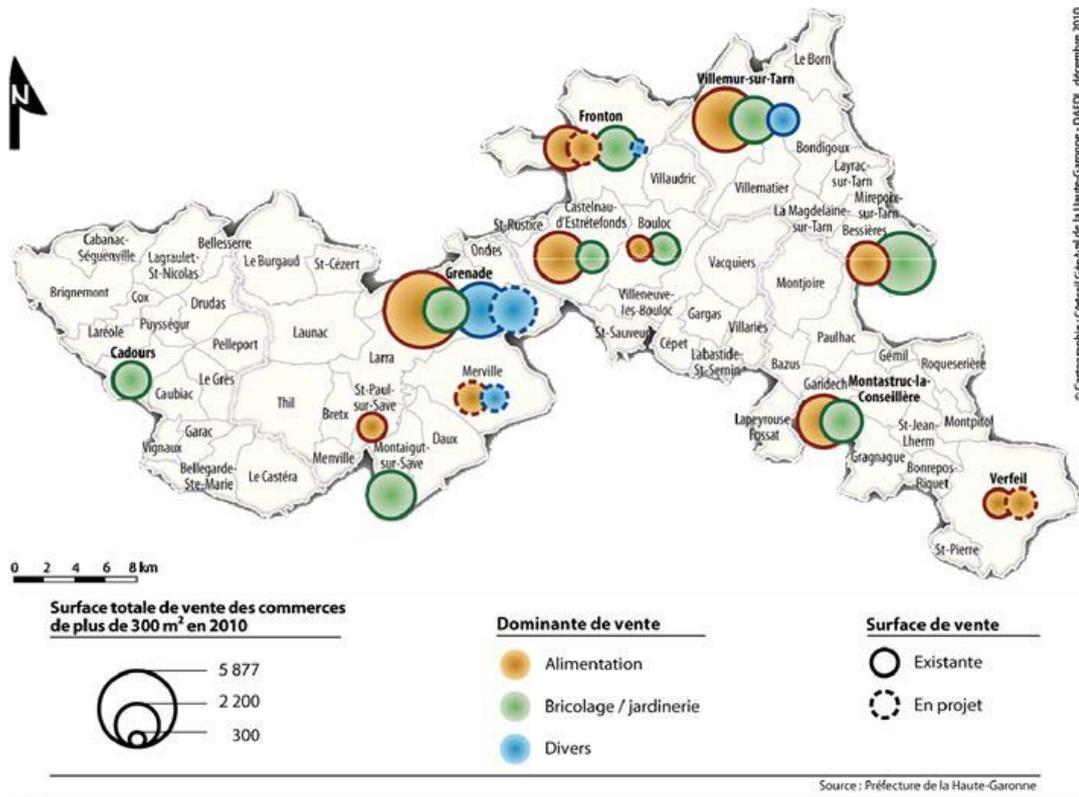


Les principaux pôles commerciaux voisins du SCoT Nord Toulousain

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

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

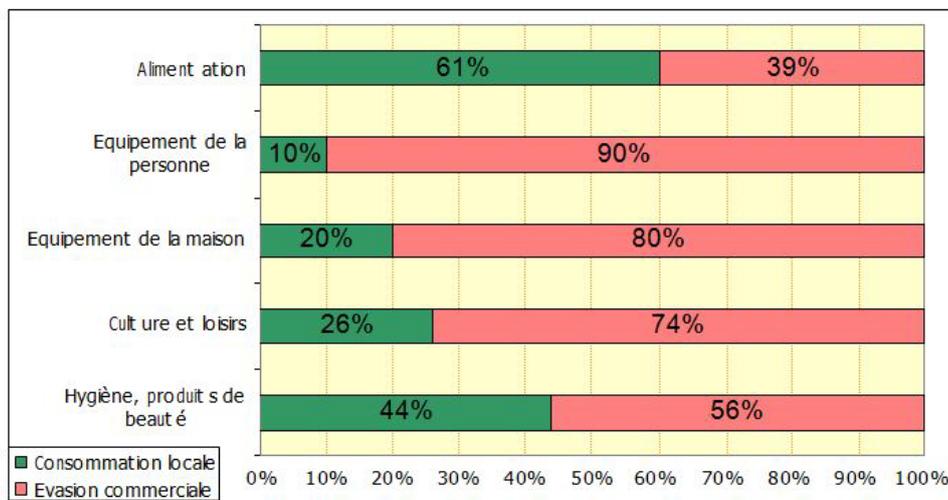
Par ailleurs, les installations commerciales (petits commerces et moyennes surfaces alimentaires) se sont multipliées sur différentes communes, s'étoffant tout particulièrement à Castelnau d'Estretfonds. La majorité des communes du bassin de vie dispose sur place ou dans son voisinage immédiat de l'offre 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'Estretfonds 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 services²¹.

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 1^{er} 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 (CLAE - Centre de Loisirs Associé à l'École - et CLSH - Centre 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 CLSH pour trois écoles : sur les 83 écoles présentes sur le territoire, 28 disposent d'un CLAE (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 jusqu'à 1 an, 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 accueillent 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 décennie 2020-2030, 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

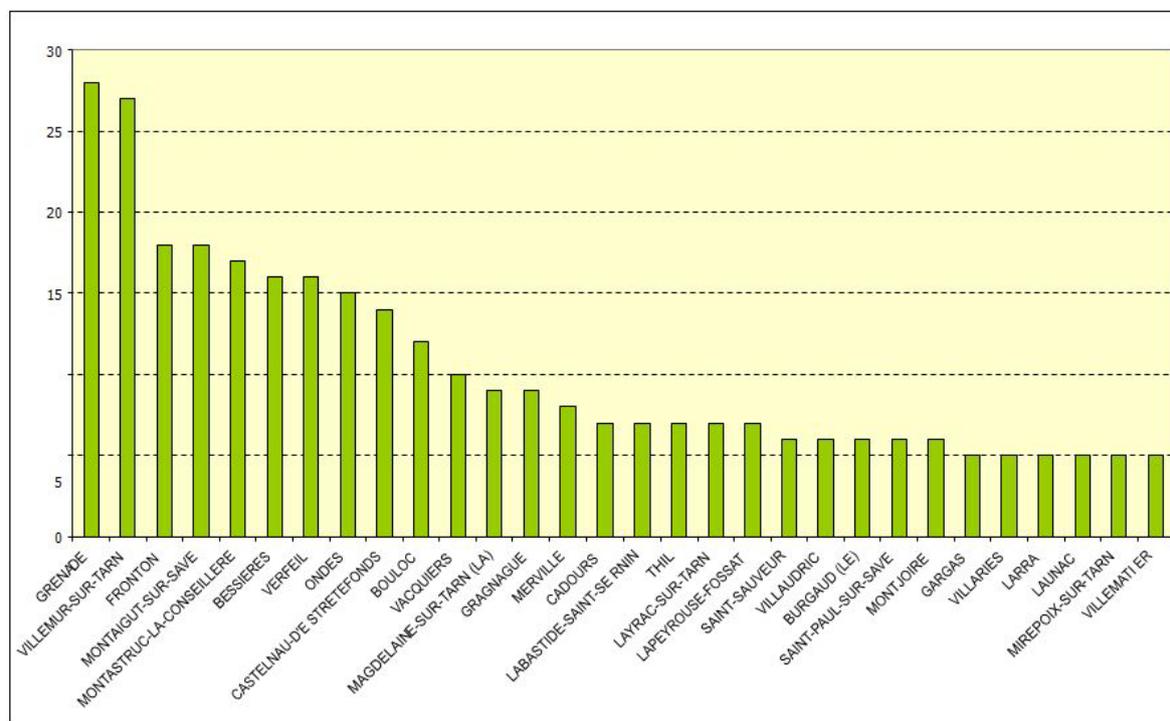
L'augmentation du nombre de jeunes sur le territoire du SCoT Nord Toulousain a entraîné une forte croissance des demandes d'activités de loisirs pour cette tranche d'âge qui ne dispose pas, le plus souvent, de moyen de locomotion. Certains bassins de vie ont mis en place des systèmes de ramassage pour 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 4 établissements (Cépet, Fronton, Saint Sauveur) 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.

Équipements 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.



Source : MSJS RES - DRDJS Midi-Pyrénées - avril 2009

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 variés : 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

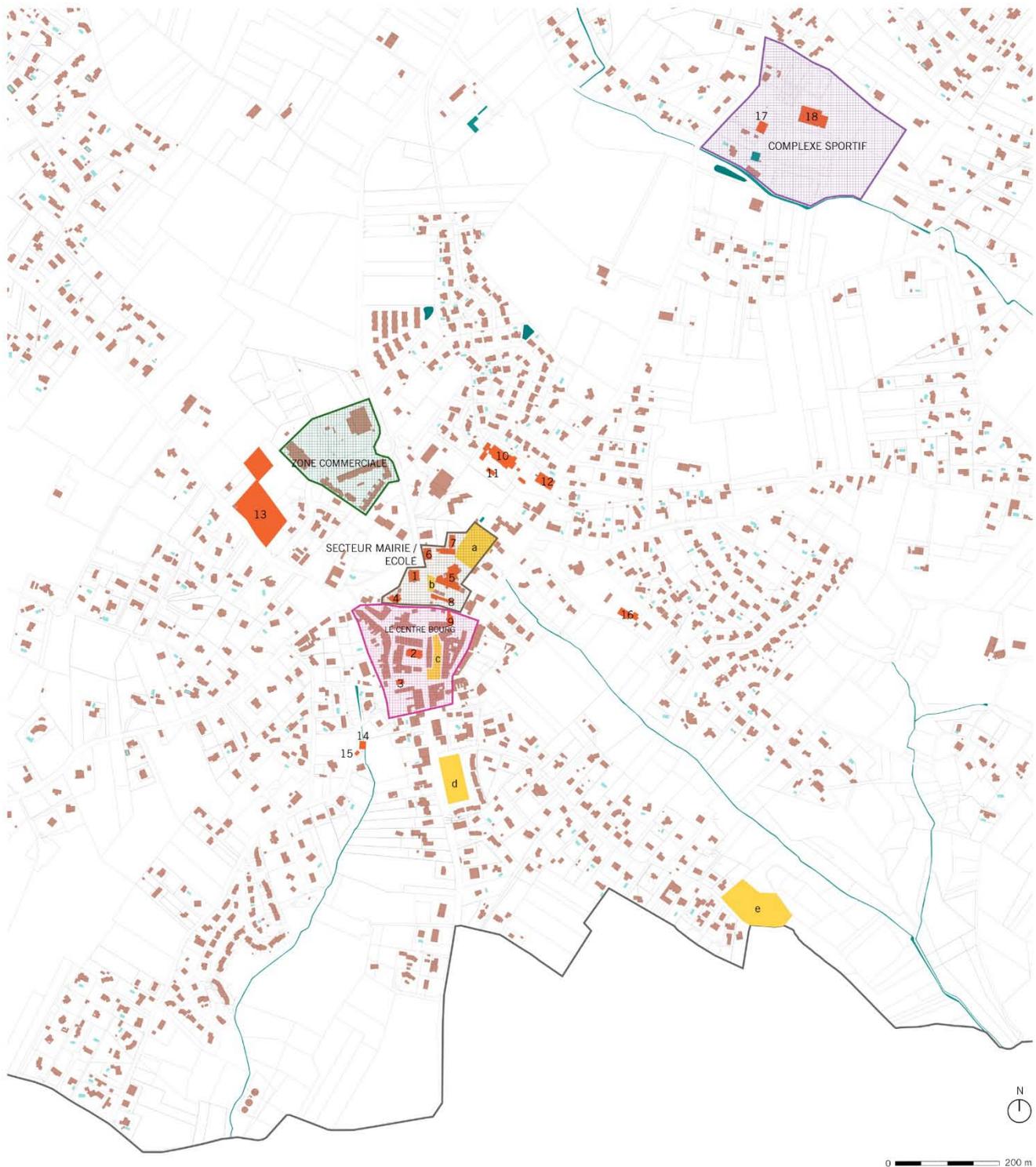
L'évolution démographique de la commune présente, dans les dernières années, une dynamique en hausse très importante. Il est nécessaire de prendre en compte cette croissance démographique dans une vision à long terme pour la réussite de la programmation des besoins en équipements publics.

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 | 10. L'école maternelle | a. Aire de sports école |
| 2. L'église | 11. La bibliothèque municipale | b. Le terrain de boules |
| 3. La Poste | 12. La maison des solidarités | c. L'esplanade Verdun |
| 4. La crèche | 13. Le cimetière | d. Square du Footballeur |
| 5. L'école élémentaire | 14. Les ateliers municipaux | e. Les jardins solidaires |
| 6. La maison des associations | 15. L'ancien lavoir | |
| 7. Le centre de loisirs | 16. Le séchoir à briques | |
| 8. Le centre initiatives jeunes | 17. Point accueil jeunes | |
| 9. La cantine scolaire | 18. La salle omnisports | |

CHAPITRE 3 DIAGNOSTIC URBAIN

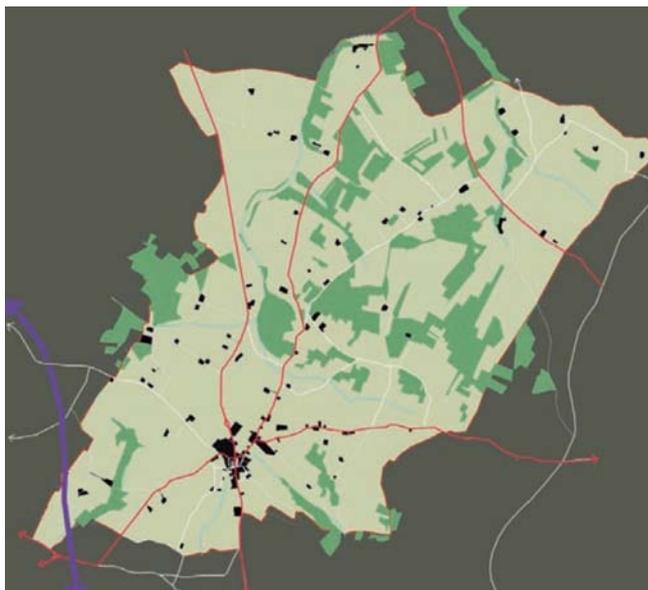
3.1 Structures et formes urbaines

3.1.1 Chronologie du développement urbain de Boulou

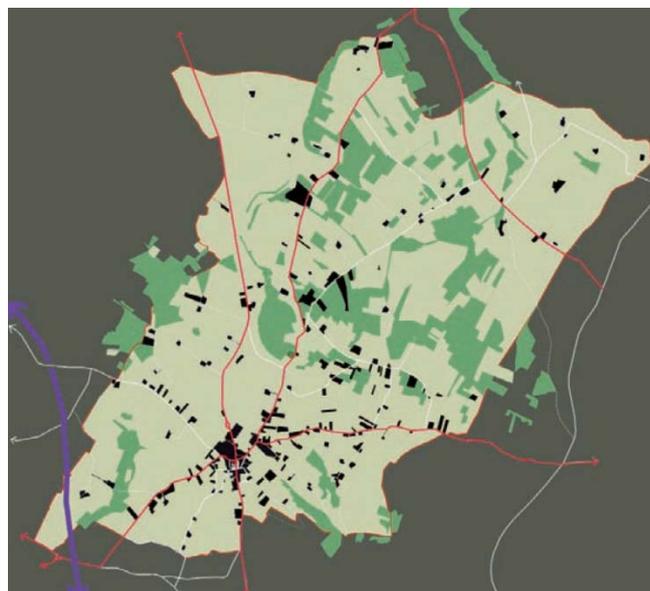
Conformément à son contexte territorial, Boulou a connu, lors des dernières 70 années, un développement urbain très rapide. Le bourg à caractère agricole s'est transformé en commune périurbaine caractérisée par un fort mitage et de l'étalement urbain. En témoignent ces documents historiques, produits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

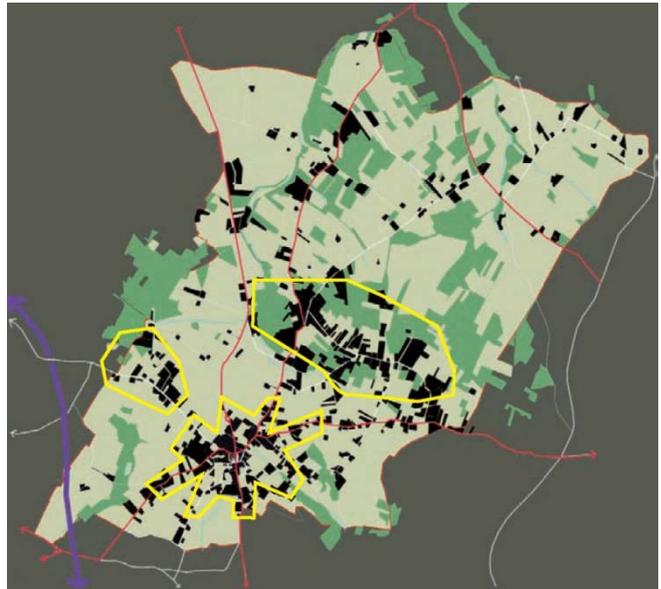
La végétation est implantée principalement sur les coteaux et terrasses situés au nord de la commune.



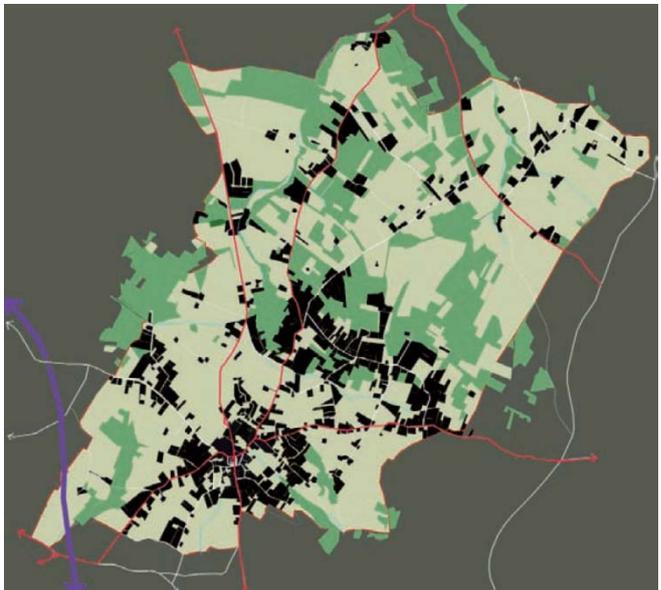
Pendant les années 60 (1957-1972) on assiste à un premier phénomène d'étalement urbain, essentiellement le long des principaux axes de communication, ainsi qu'à une diminution de l'activité agricole qui entraîne « l'enfrichement » des parcelles situées à proximité des zones boisées notamment sur la moitié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



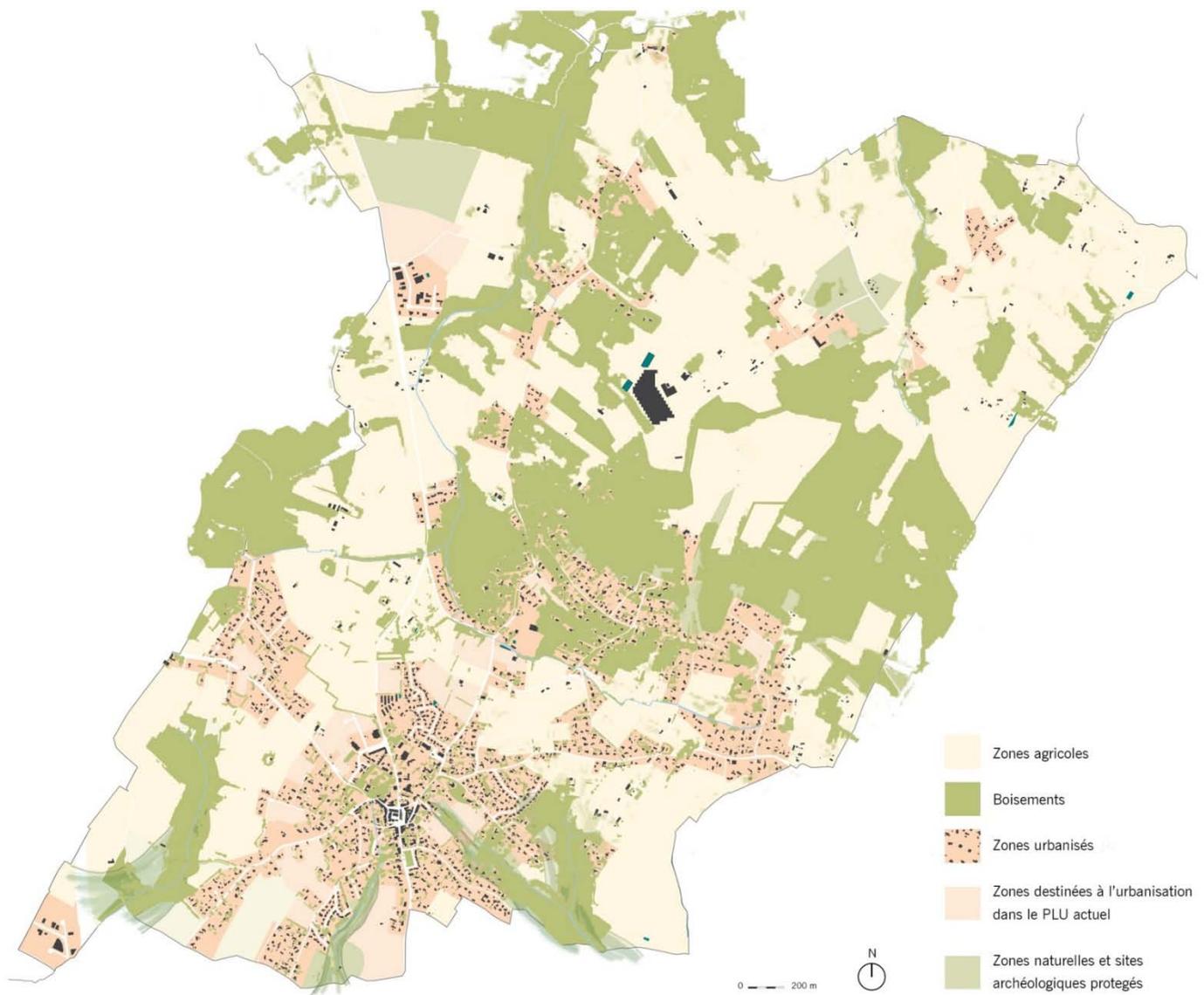
Les années 70-80 sont caractérisées par un étalement du centre urbain en « étoile » le long des principales voies de communication. On assiste aussi à la création de deux « hameaux » : les Bousquets et Marou, respectivement le long de la route en direction de Castelnau d'Estretfonds et en crête des coteaux 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.



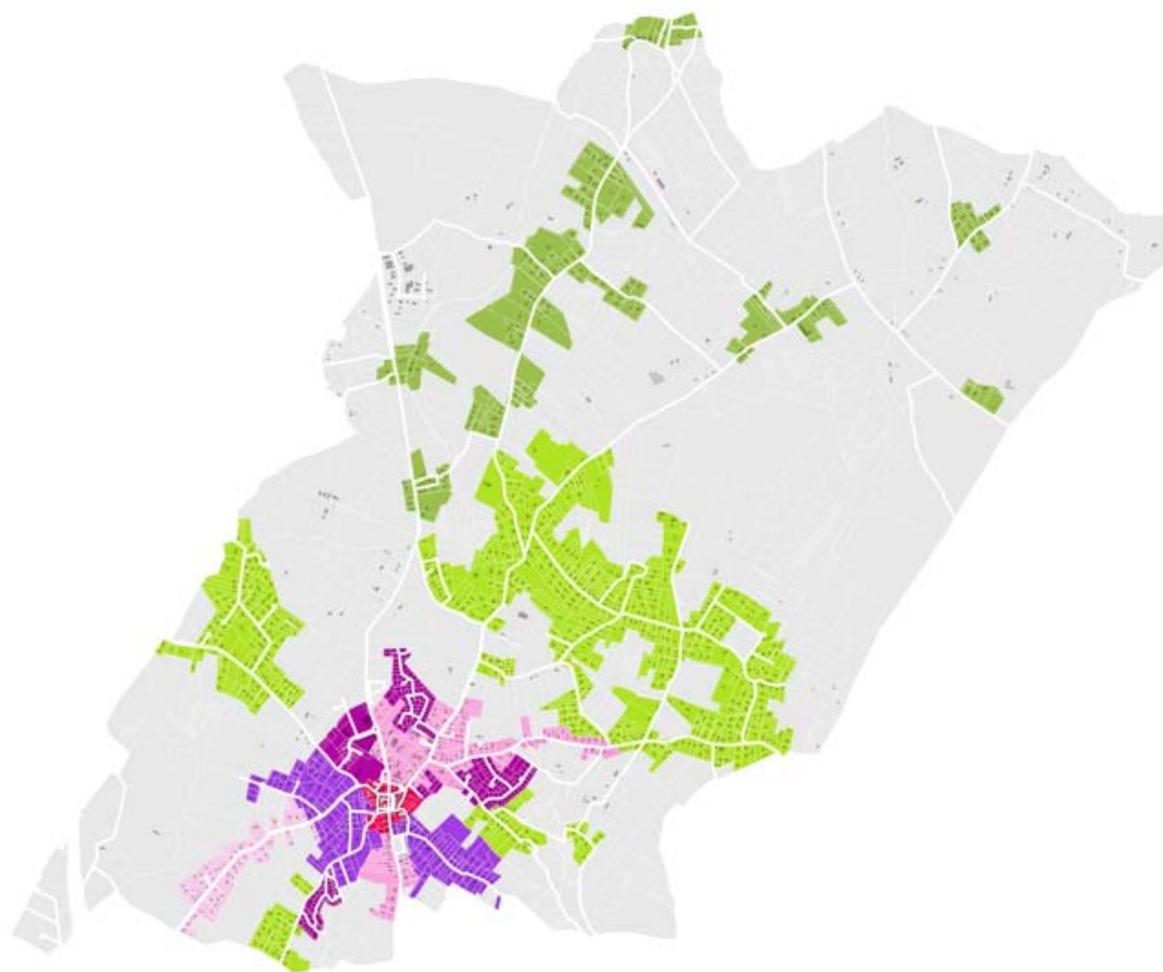
Dispersion de l'habitat et son impact sur le grand paysage

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

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

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 :

Centre-bourg à revitaliser 100 p.	Diffus équipé à encourager 200 parcelles	Lotissements à accompagner 250 parcelles	Entrées de villes à structurer 150 parcelles Enjeu d'équipement	Campagne habitée à protéger 650 parcelles	Habitat isolé à contenir 200 parcelles
---	--	--	--	---	--



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 reconfigurer 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.

3.2 Les espaces publics

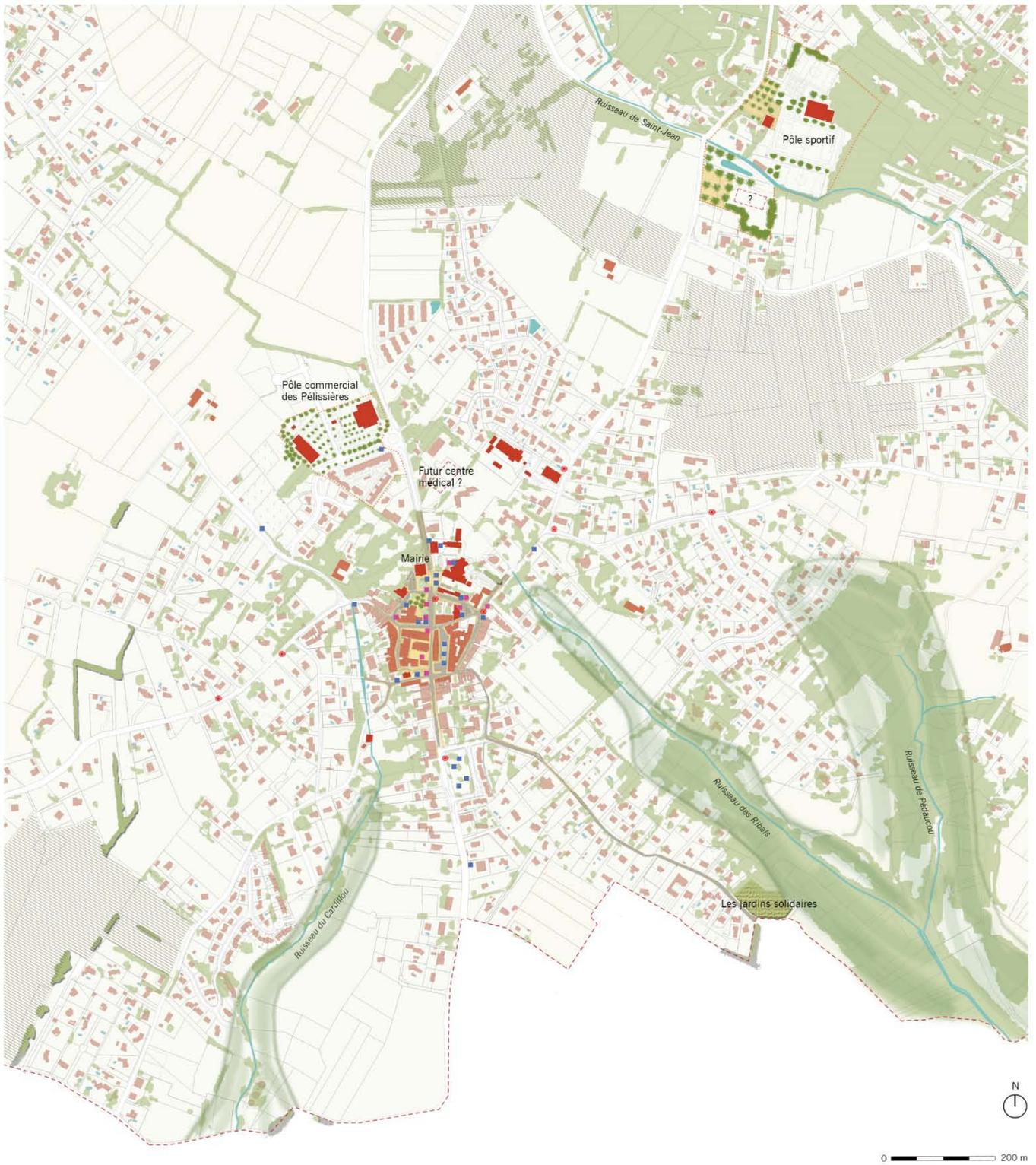
3.2.1 Un centre ancien qui a perdu son équilibre

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 outre, 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	2 / LES PETITS LIEUX D'ATTENTE ET DE RENCONTRE	3 / SE RETROUVER DANS LA NATURE
 <p>Le centre-bourg et son chapelet de places</p>	 <p>Les parvis</p>	 <p>Les fonds de vallons</p>
 <p>Le pôle d'équipements sportifs et éducatifs (complexe sportif, Centre d'Animation Jeunesse)</p>	 <p>Les bancs</p>	 <p>Les jardins solidaires</p>
 <p>Le coeur commercial (ZA des Pélissières)</p>	 <p>Les abris bus</p>	 <p>Les espaces agricoles intérieurs</p>



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



Le parvis des réceptions avec ses vieux arbres



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



Un espace de convivialité au coeur de Boulloc



Un jardin pas aménagé 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 Boulloc

3.2.2 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 Péliissières, 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.

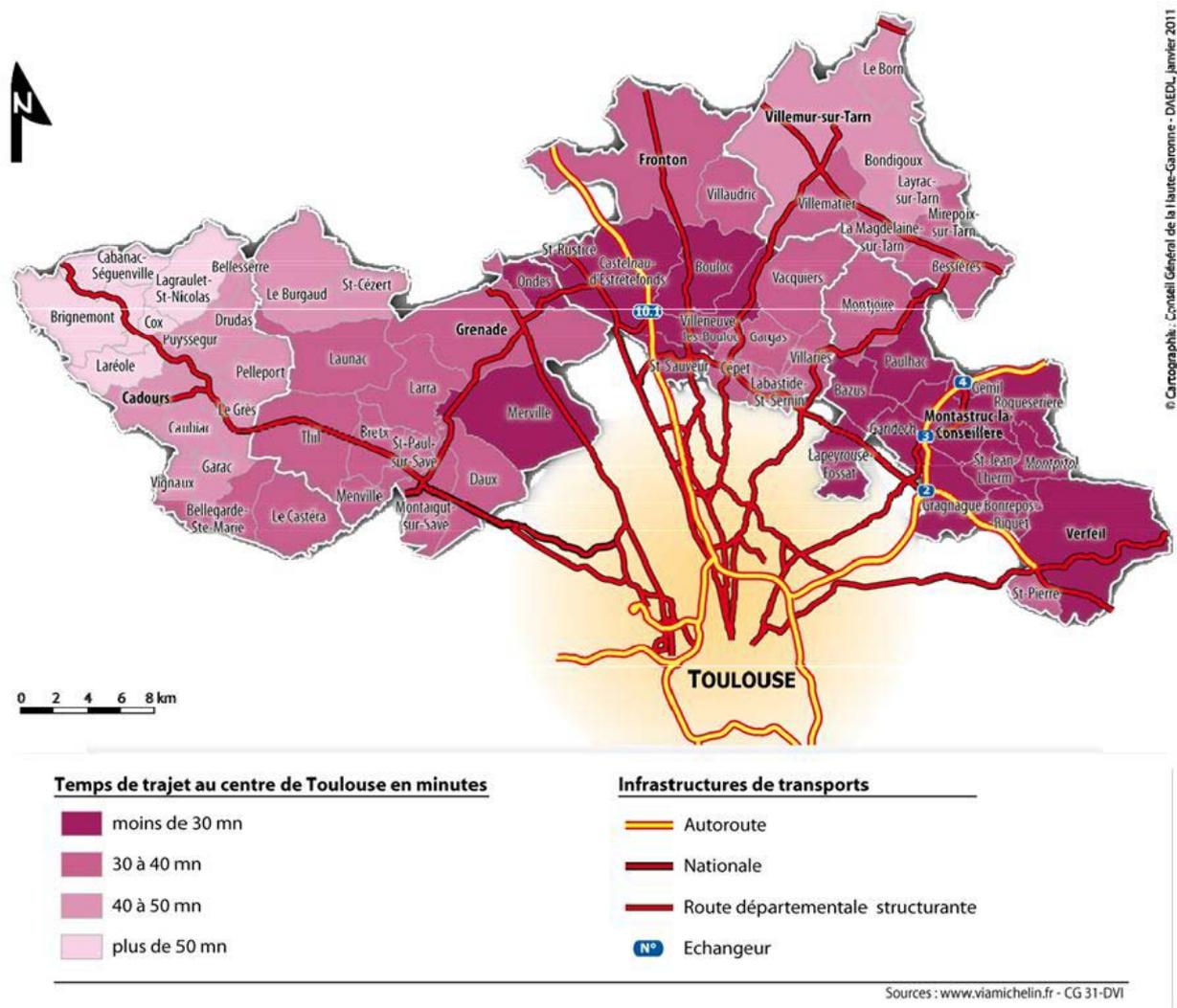
L'enjeu pour la commune, dans l'objectif d'améliorer le cadre de vie des habitants, consiste à valoriser les espaces publics, avec une attention particulière à leur intégration paysagère, leur accessibilité et leur sécurité.

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.

3.3 Organisation des déplacements

3.3.1 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.

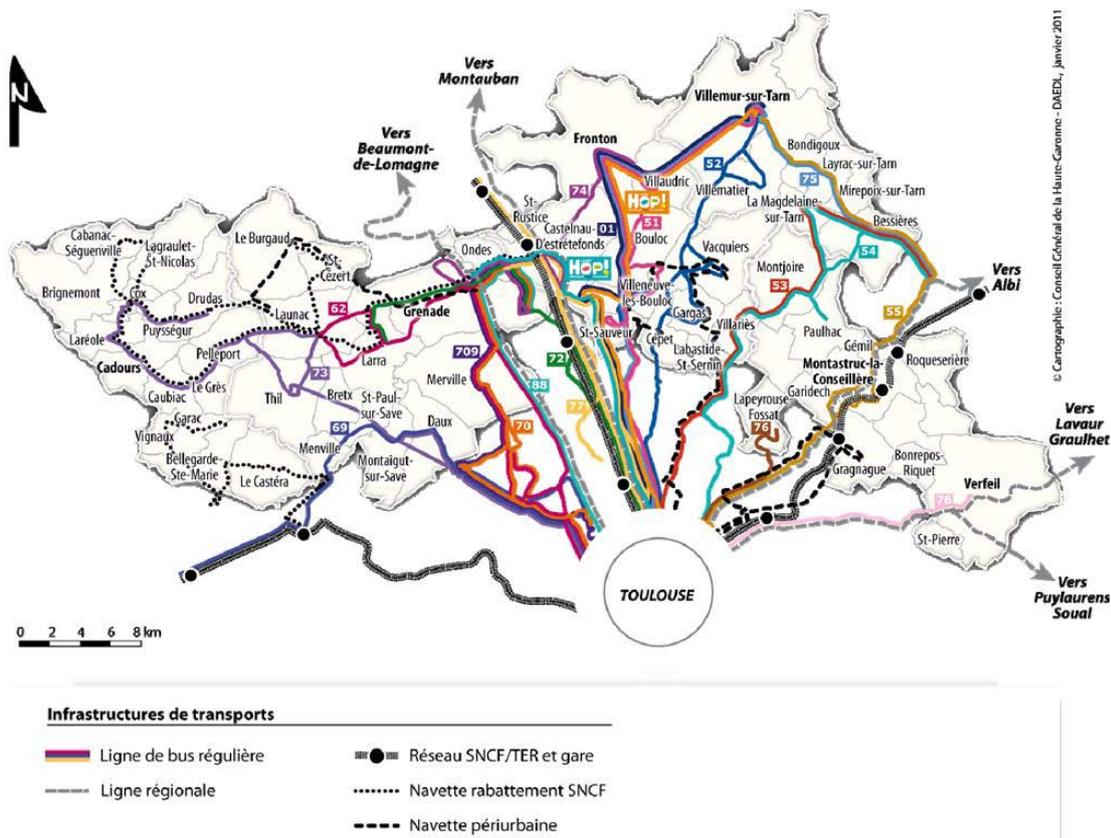
Le projet de nouvelle liaison entre la ZAC Eurocentre et Merville (RD929) participera de la constitution d'un réseau transversal plus efficace en facilitant les liaisons d'une rive à l'autre de la Garonne (notamment le raccordement RD20 et RD 17) et en renforçant le rôle de convergence du réseau routier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

Les autres projets routiers envisagés par le Conseil Général 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, Montaignut-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).

3.3.2 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 travail²⁷.



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

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

²⁷ Insee, RP2012 exploitation principale, ACT G2 – Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2012

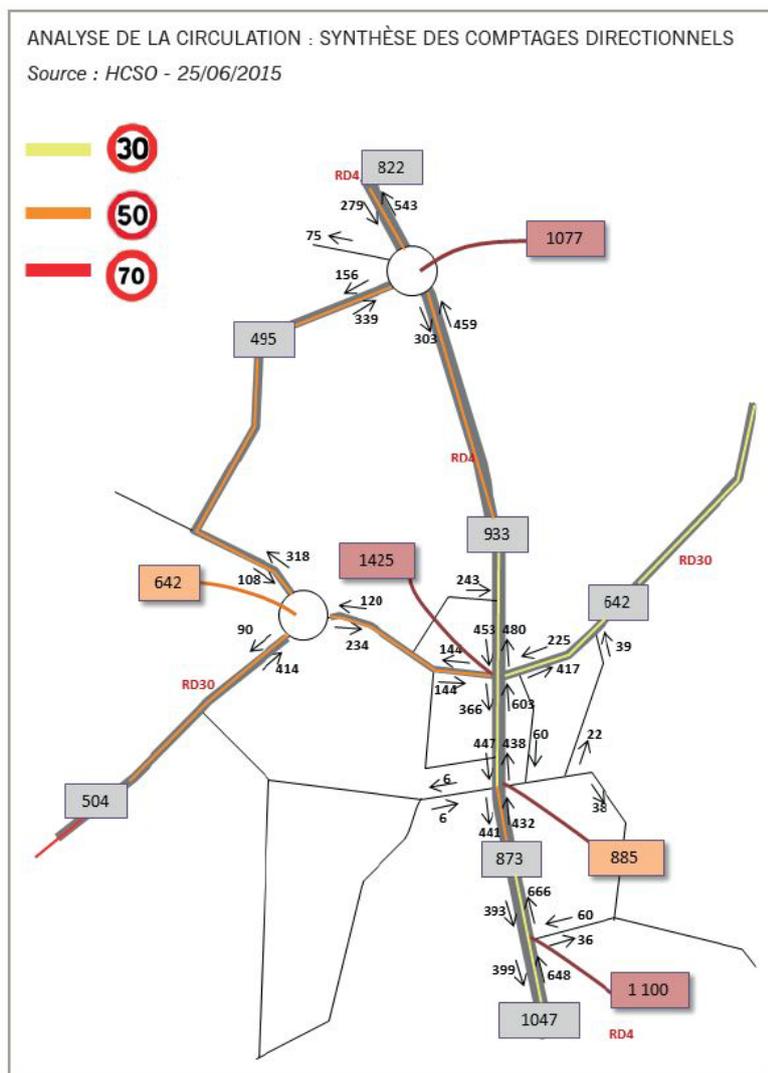
3.3.3 Une commune « traversée » par un axe fort

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 circulation²⁸ 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

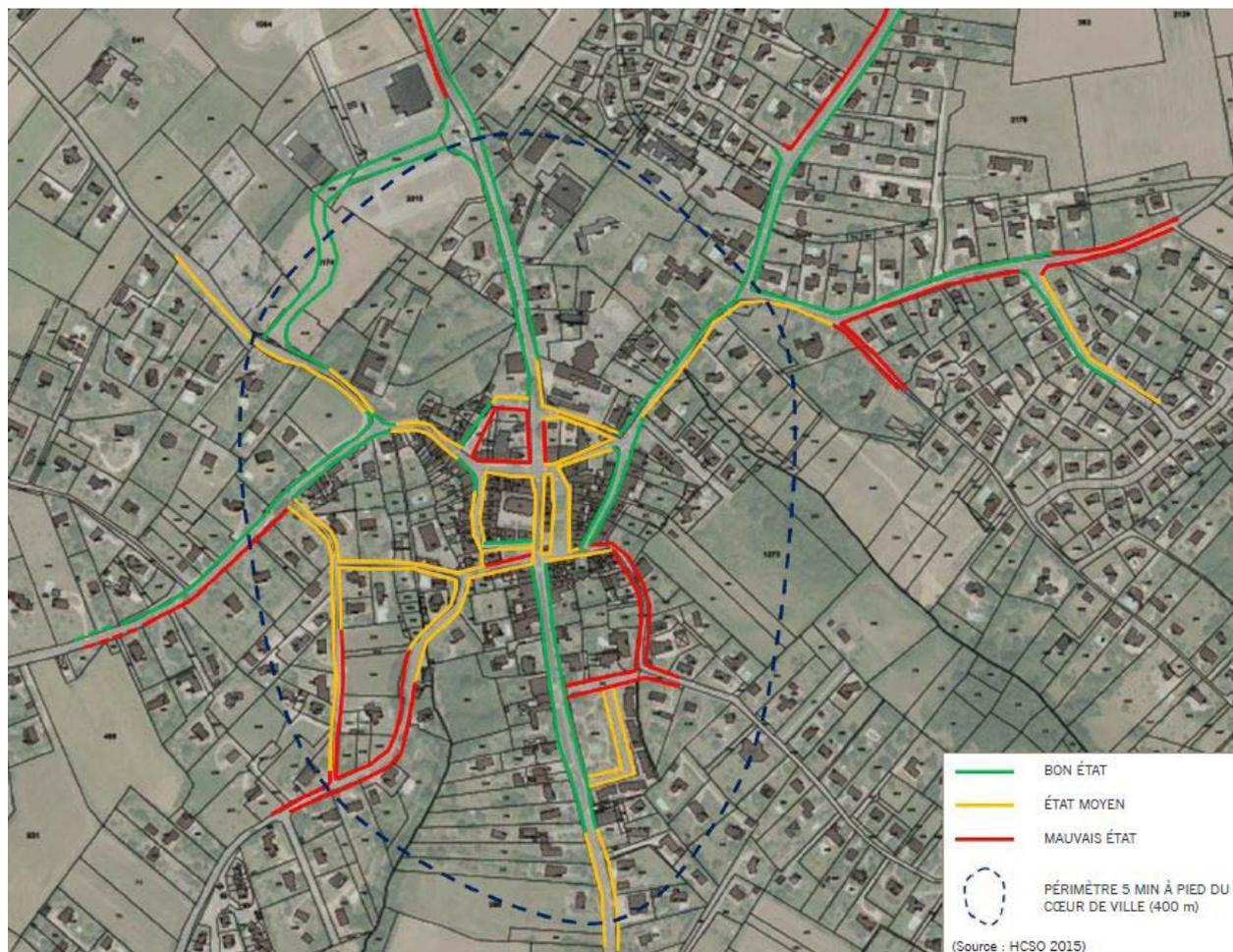


²⁸ HCSO – Analyse de la circulation : synthèse des comptages directionnels, juin 2015

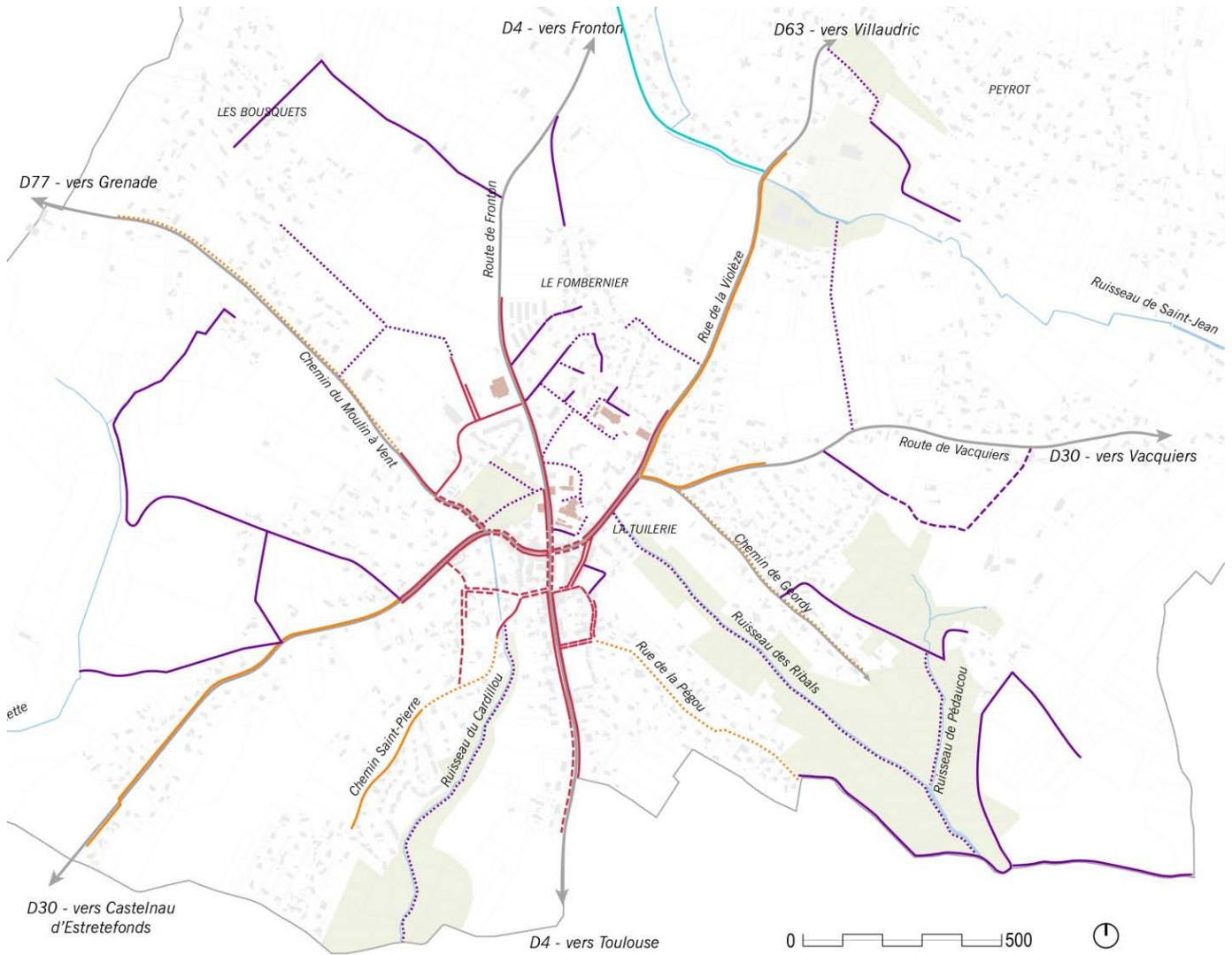
3.3.4 Les déplacements doux

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 apparaît aujourd'hui comme une évidence.



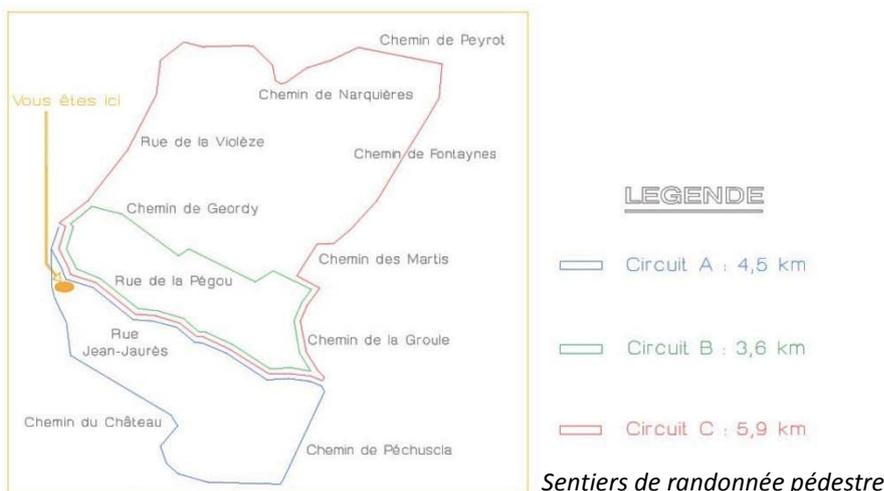
RÉSEAU DES PARCOURS PIÉTONS

	Existant	À améliorer	À créer
Trottoir			
Zone partagée			
Cheminement			

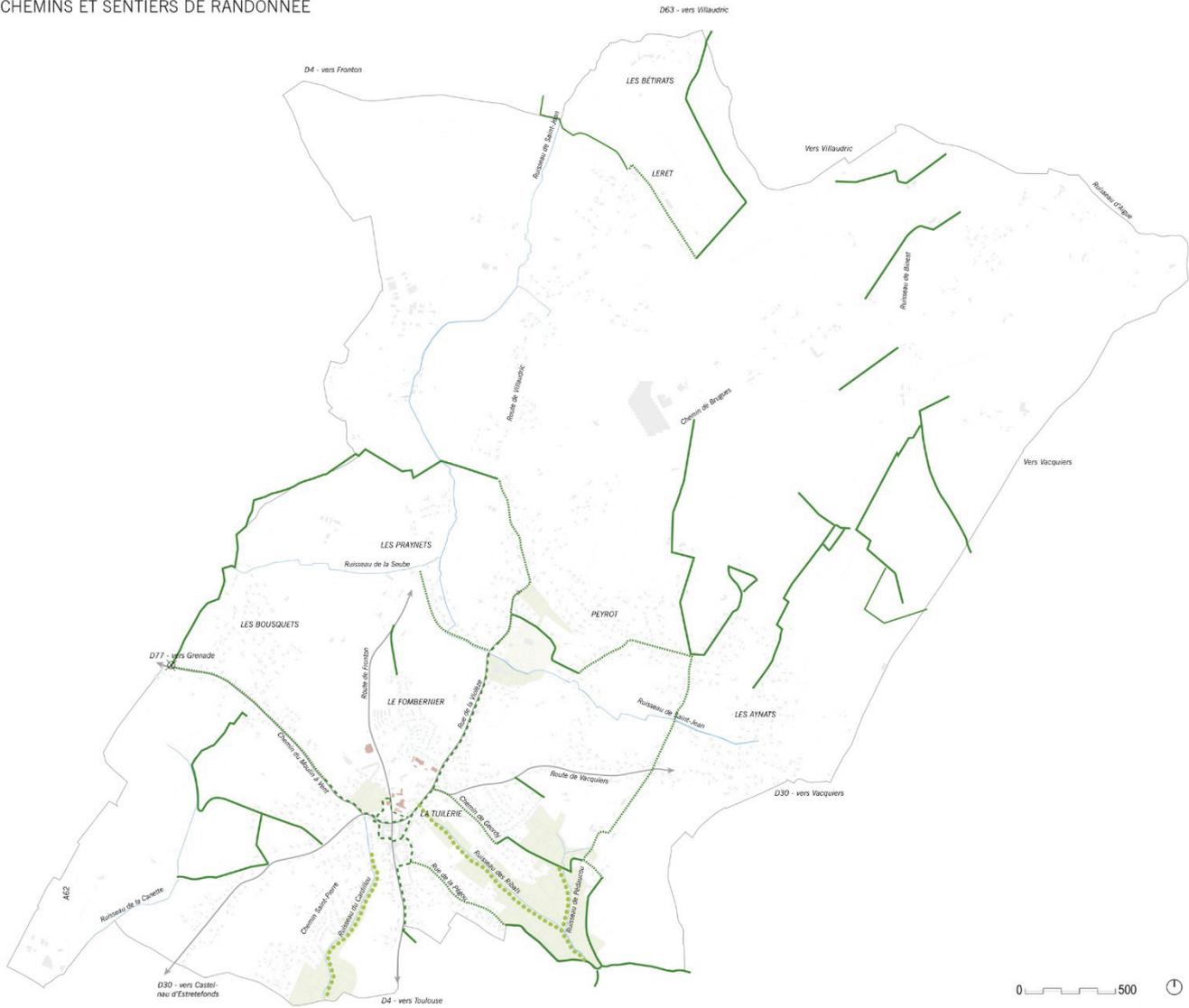
Le réseau de parcours cyclables est aussi discontinu, avec des marges de manœuvre limitées pour boucler le réseau, souvent liées à la nécessité d'acquisitions foncières pour relier les différents tronçons.



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.



CHEMINS ET SENTIERS DE RANDONNÉE

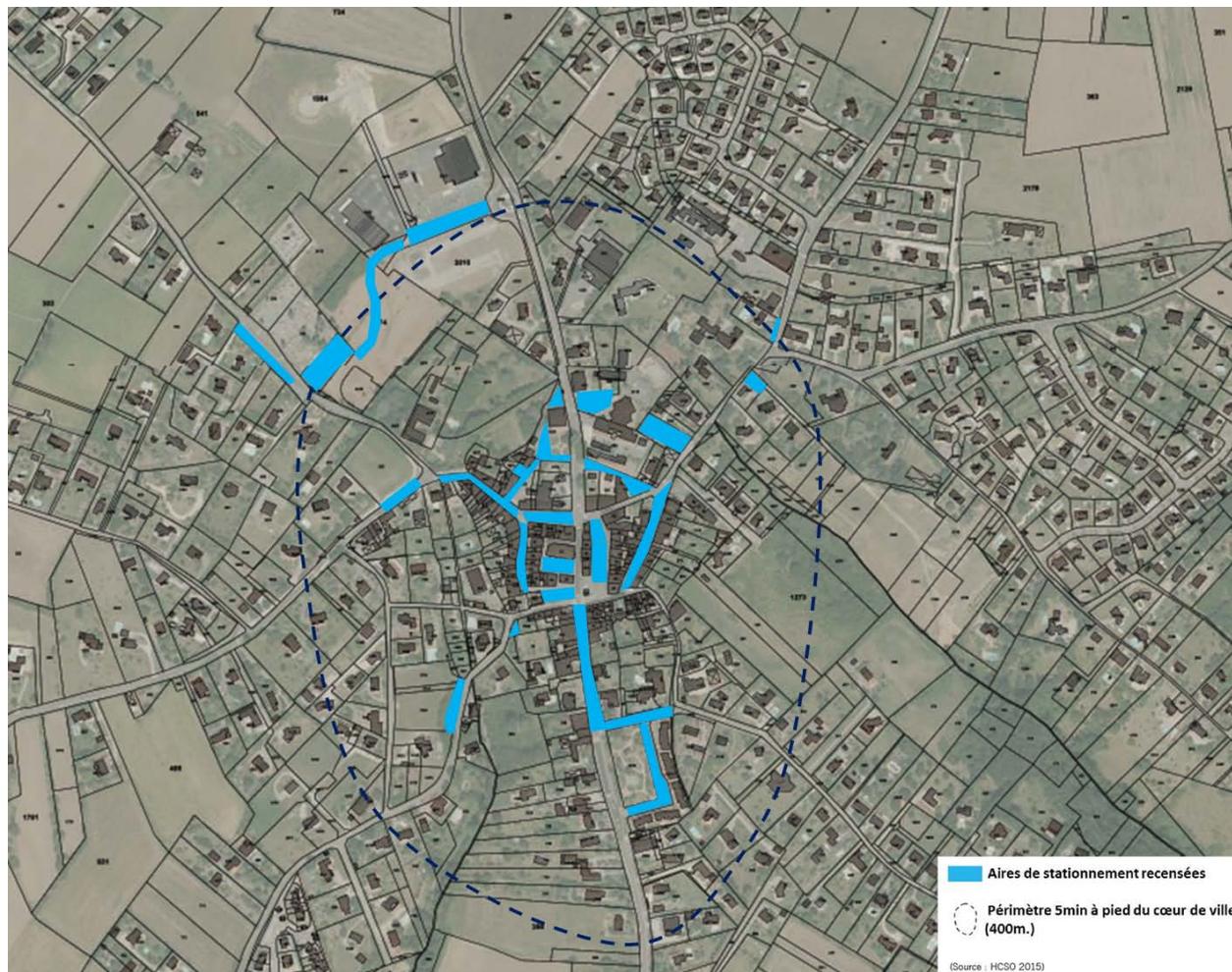


Cheminement de campagne ——— Chemin de randonnée sur trottoir - - - - Chemin de randonnée sur voirie Fond de vallon ●●●● Rupture ⊗



3.3.5 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.



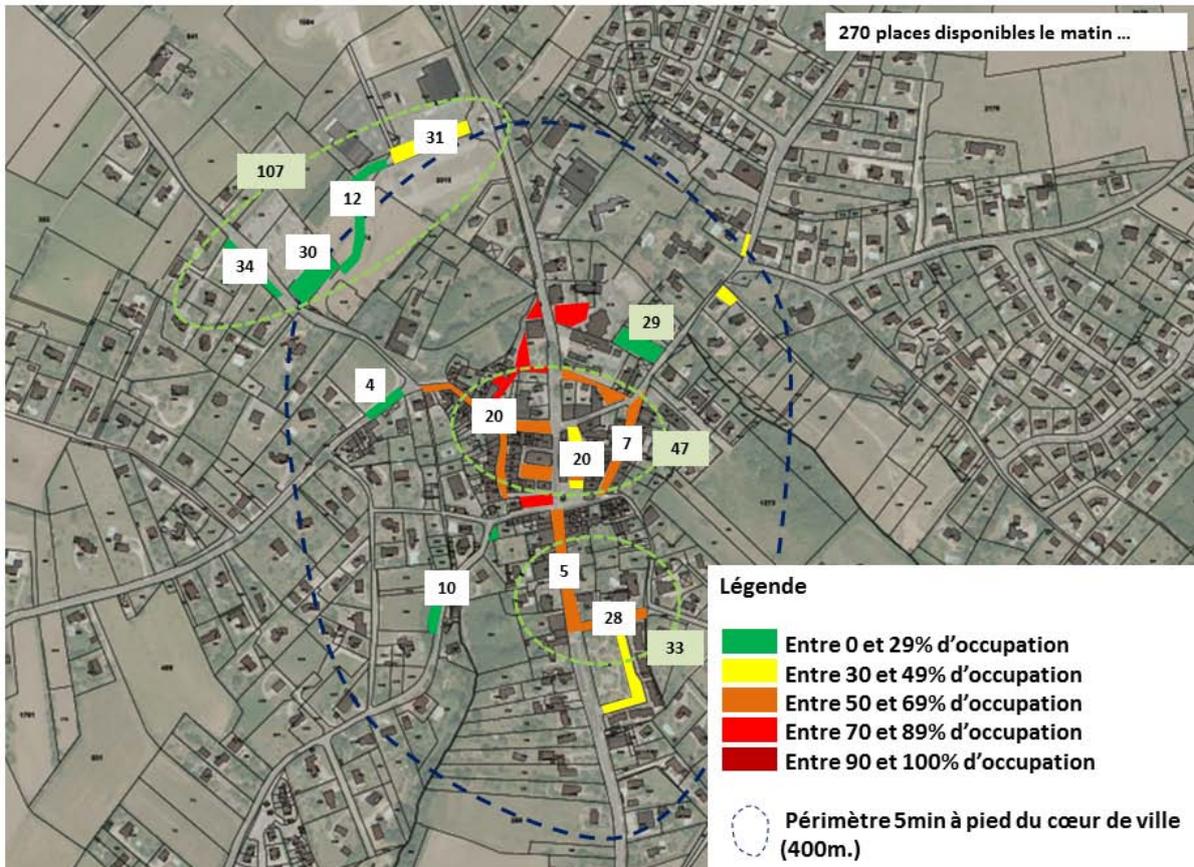
Les niveaux d'occupation sont néanmoins très inégaux suivant les quartiers de la ville :

- 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 journée²⁹.

²⁹ HCSO 2015

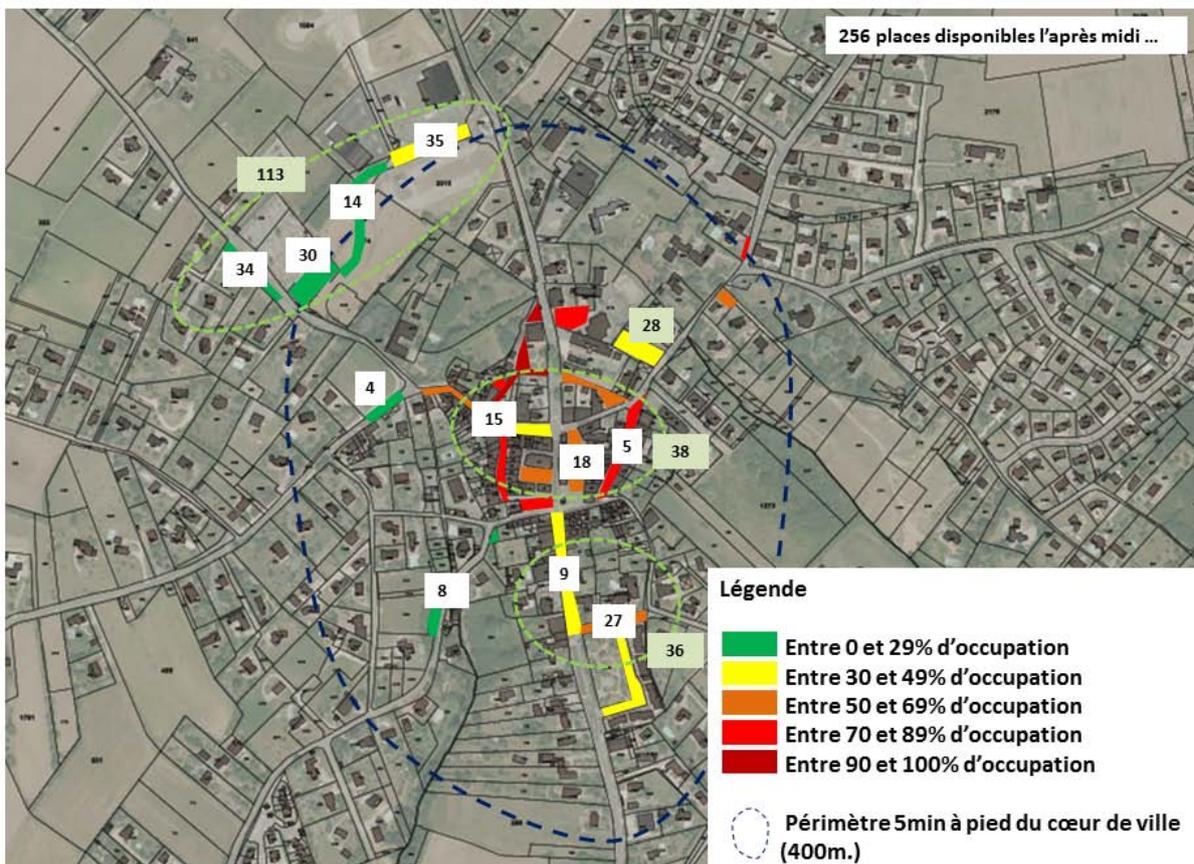
Les niveaux d'occupation du stationnement en matinée (10h30)

Source: HCSO 2015



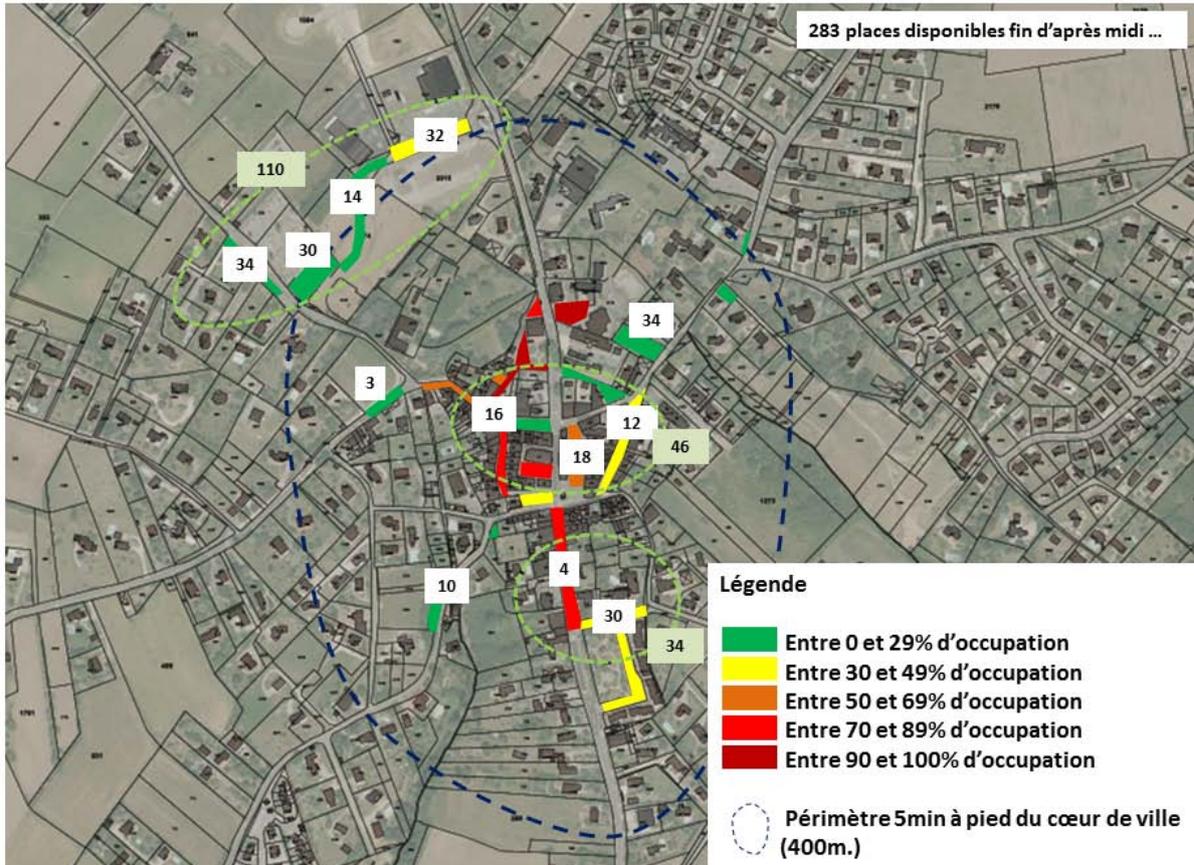
Les niveaux d'occupation du stationnement en milieu d'après-midi (15h30)

Source: HCSO 2015



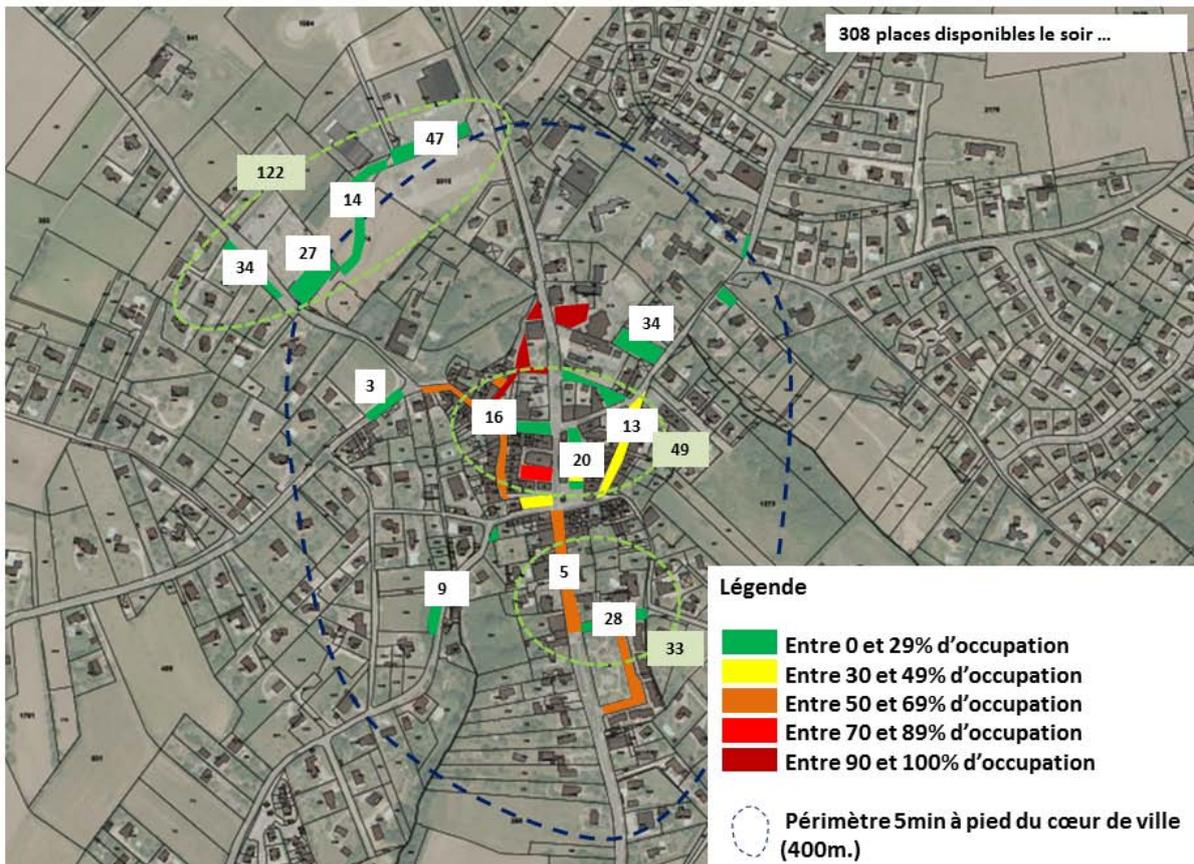
Les niveaux d'occupation du stationnement en fin d'après-midi (18h00)

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.

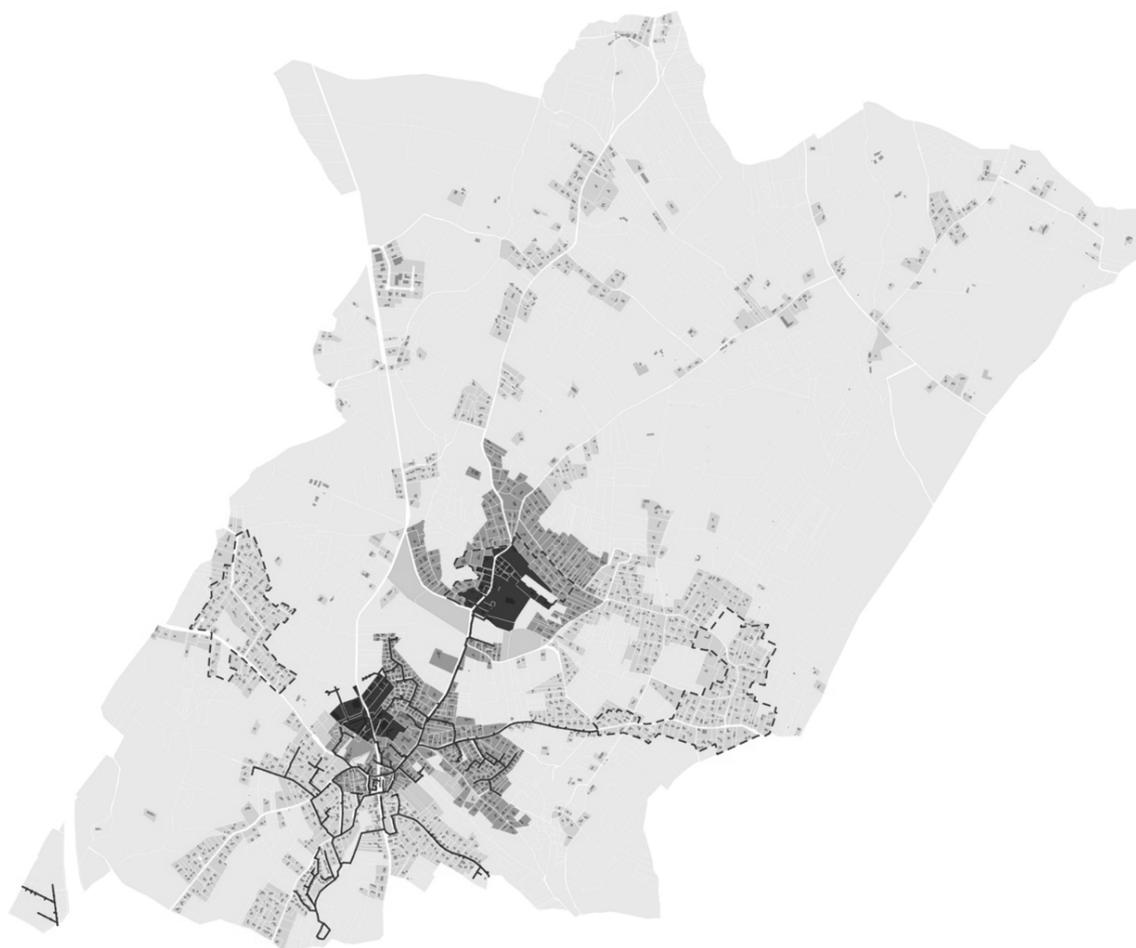
3.4 Les réseaux divers³⁰

3.4.1 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.

Le réseau d'assainissement est de type séparatif (entre les eaux usées et pluviales). La station d'épuration de Bouloc est en service depuis 2007. Elle dispose d'une capacité de 2 500 Equivalents Habitants, extensible à 5 000 EH. La charge maximale en entrée enregistrée en 2013 est de 1680 EH. Etant donné le rythme de construction sur Bouloc (dans le cadre de l'actuel POS), le schéma directeur d'assainissement (version 2013) conclut au doublement de la station en 2018. Cela sera à confirmer en fonction des prévisions de développement de la commune.



— Secteur EU actuel - - Secteur EU à l'étude

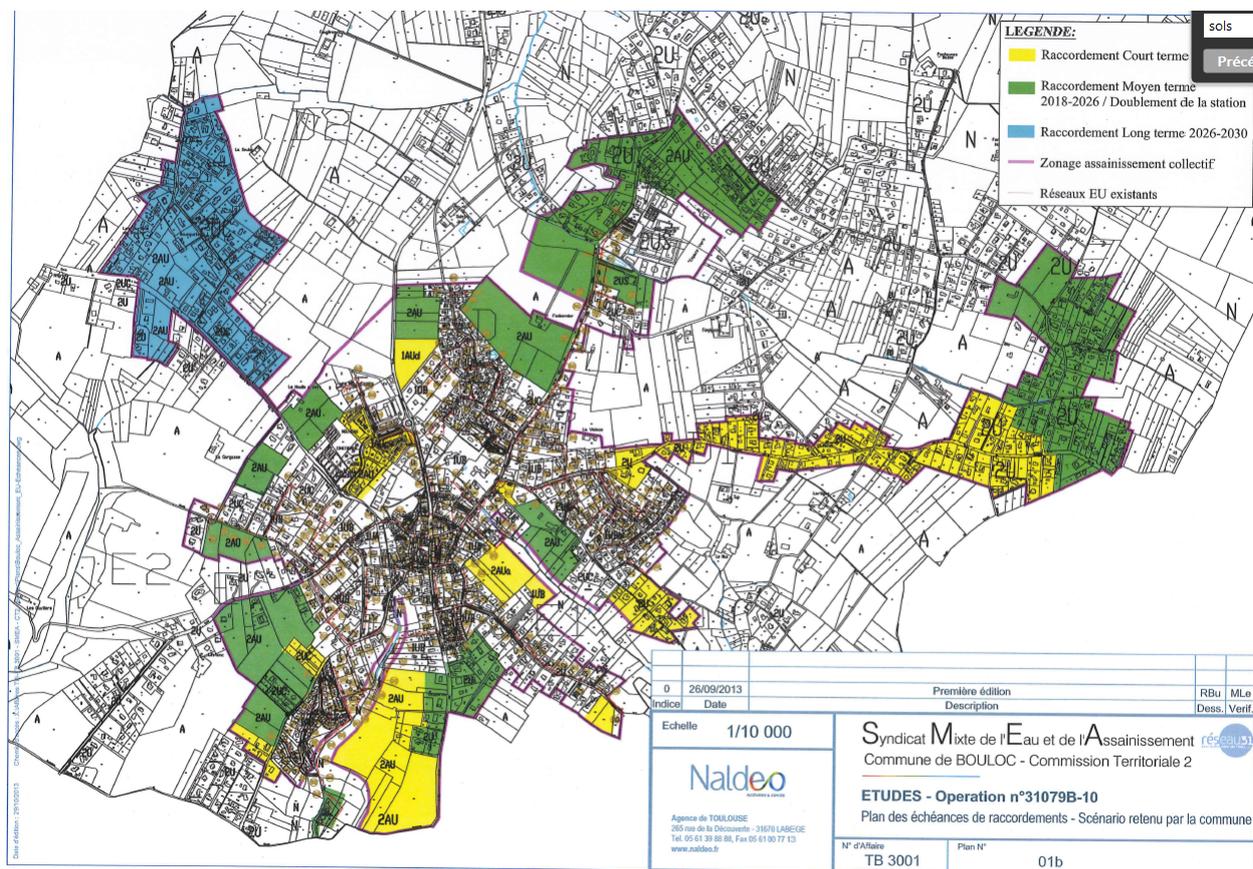
³⁰ Voir également Chapitre 4 Etat initial de l'environnement

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. En effet, les paramètres de déclassement sont les Matières organiques, les Métaux, les Matières phosphorées, les Pesticides. Les rejets de station d'épuration sont recensés comme pression significative sur la masse d'eau. Le fonctionnement de la station et le rejet sont jugés conformes. Des dépassements ponctuels journaliers en phosphore, en azote global (source : schéma d'assainissement, 2013) ont toutefois pu être notés.

Les secteurs desservis par le réseau d'assainissement sont situés principalement autour du bourg, le long de la route de Vacquiers et la rue de la Violèze. Notons que le contexte vallonné de la commune peut être défavorable à la généralisation de l'assainissement collectif pour les habitations situées en contrebas des voiries et réseaux (pompes de relevage).

Les études pour la révision schéma directeur d'assainissement ont évalué différents scénarios d'extension et d'amélioration du réseau d'assainissement (Bousquets, Aynats, Peyrot, ..)

Scénario de raccordement présenté dans le schéma d'assainissement de 2013.



Dans le cadre de l'éventuelle extension programmée qui conditionnera les futures opérations urbaines en zone d'assainissement collectif, les paramètres déclassants de la masse d'eau du Girou devront faire l'objet de réduction maximale en sortie de station. Il se peut donc qu'un système de traitement complémentaire soit nécessaire et engendre un besoin d'extension de la station sur les parcelles limitrophes.

3.4.2 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 terre 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.

3.4.3 Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est de la compétence de la commune. 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.

3.4.2 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 m³/h à 1 750 m³/h, soit 35 000 m³/jour. L'alimentation en eau brute se fait par le canal latéral à la Garonne avec secours par prise d'eau en gravière. L'eau produite est refoulée vers les réservoirs des Hébrails (R14) à Castelnau, bêche (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).

En attente de données du syndicat : Bilan besoins-ressources en ce qui concerne l'alimentation en eau potable est fortement excédentaire (source SCOT) ; absence de cultures irriguées sur la commune

3.4.3 La défense incendie

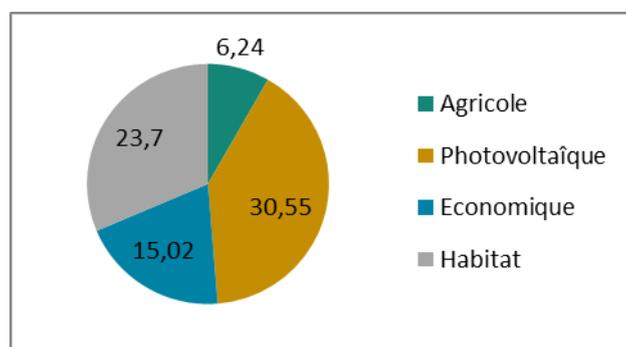
La défense incendie est défaillante sur des secteurs tels que le chemin de Peyrot ou le nord de Gasparou avec la présence de poteaux incendie aux débits insuffisants.

3.5 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.

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 entraîné 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.

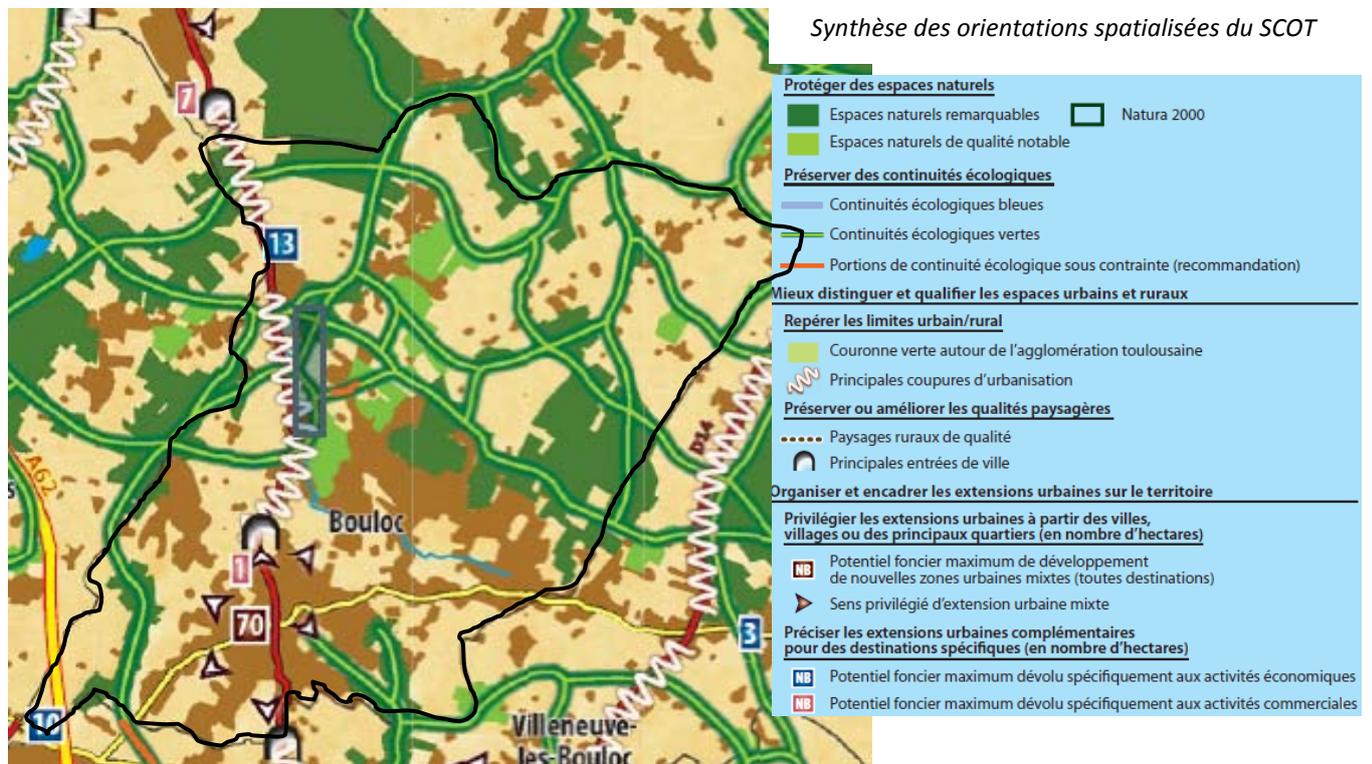


Consommation d'espace par destination sur la période 2002-2014

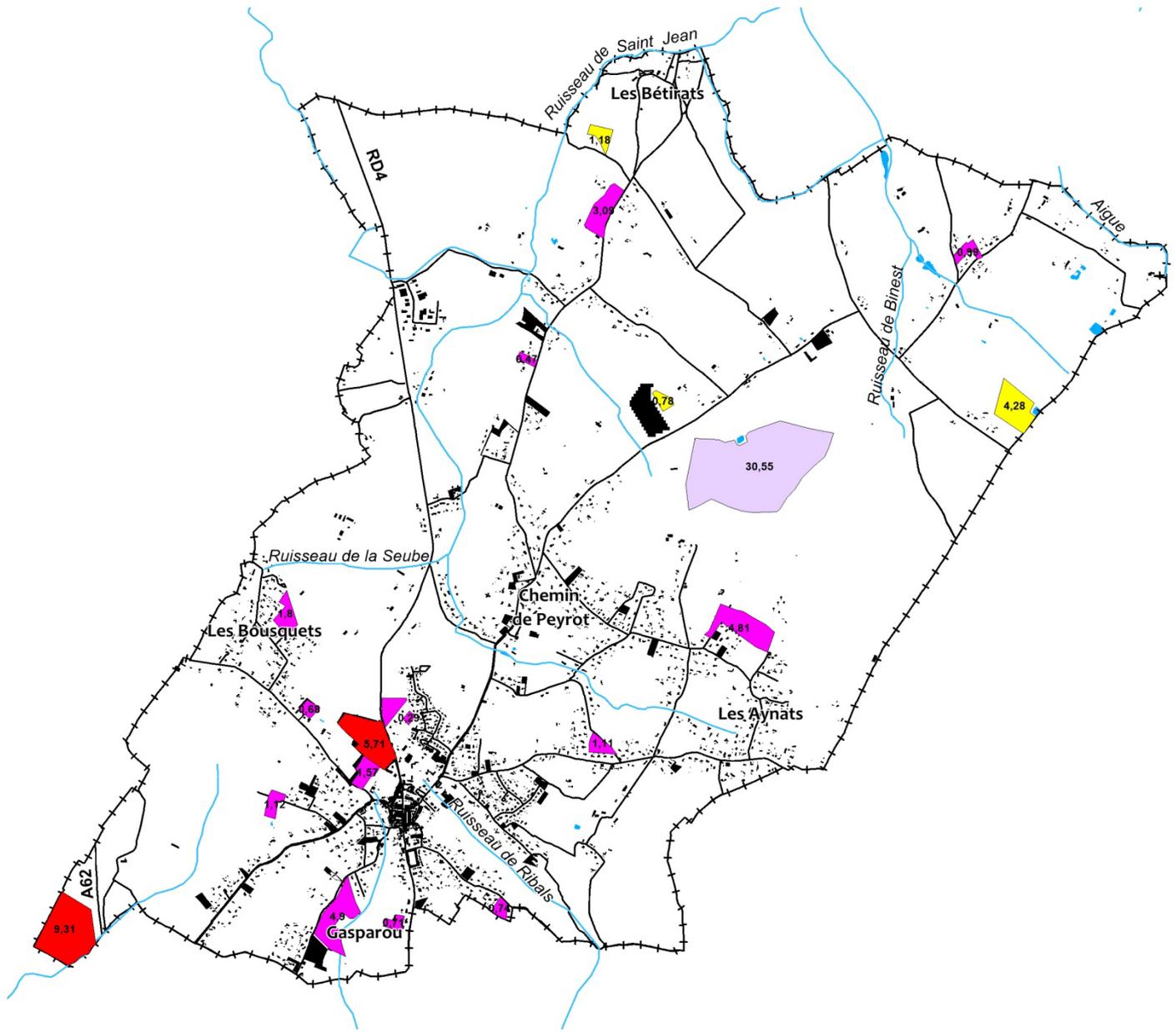
D'importantes opérations urbaines sont encore programmées dans le PLU en vigueur en dehors ou en limite des espaces déjà urbanisés de la commune et pourraient impacter des terres agricoles ou des milieux plus naturels (terres agricoles à Gasparou par exemple, La Tuilerie au contact avec le corridor naturel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



Consommation d'espace depuis 2002 sur la commune de Bouloc



Destination (surfaces en ha)

- Habitat
- Activités économiques
- Photovoltaïque
- Activités agricoles

3.6 La capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

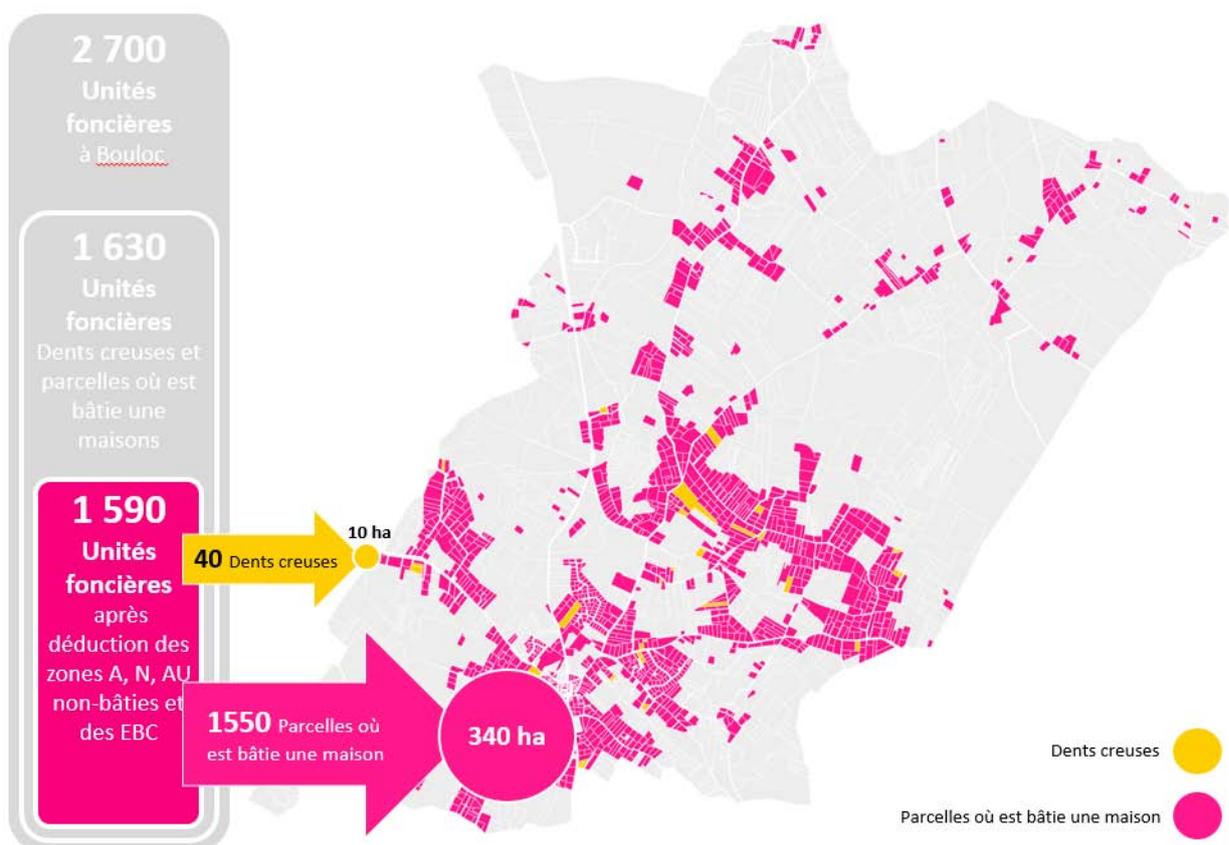
3.6.1 Les différents types de gisements fonciers des espaces bâtis

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 foncières³¹ 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 zones N, A, AU non-bâties et EBC du PLU actuel, on décompte :

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



³¹ Une unité foncière désigne l'ensemble des parcelles contiguës 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 année³². 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. Pour y parvenir, il est nécessaire d'analyser la morphologie des parcelles et les motivations individuelles qui peuvent mener un habitant à imaginer la construction d'un ou plusieurs logements supplémentaires sur sa parcelle.

3.6.2 La typologies des tissus urbains et leur potentiel de densification douce

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'habitat³³ que l'on rencontre sur le territoire de Bouloc peuvent être classées en plusieurs catégories de tissus qui présentent des caractéristiques différentes :

³² A ne pas confondre avec la consommation d'espace en extension urbaine qui a été naturellement plus importante.

³³ Les tissus d'habitat collectif n'ont pas été pris en compte dans la suite de l'analyse car ils ne représentent pas un gisement significatif et ceci pour deux raisons : d'une part, ils ne constituent pas un stock important d'unités foncières (environ 10 % de l'habitat à Bouloc) ; d'autre part, leur gouvernance étant souvent partagée entre plusieurs copropriétaires, la mutation des parcelles d'habitat collectif est beaucoup plus difficile à organiser que la mutation des parcelles d'habitat individuel, qui ne repose que sur la décision d'un ménage.

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 irrégulier. 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 tissu 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 s-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 **1^{er} rang**
- Les parcelles de **2nd rang**
- Les parcelles de **3^{ème} rang et plus**



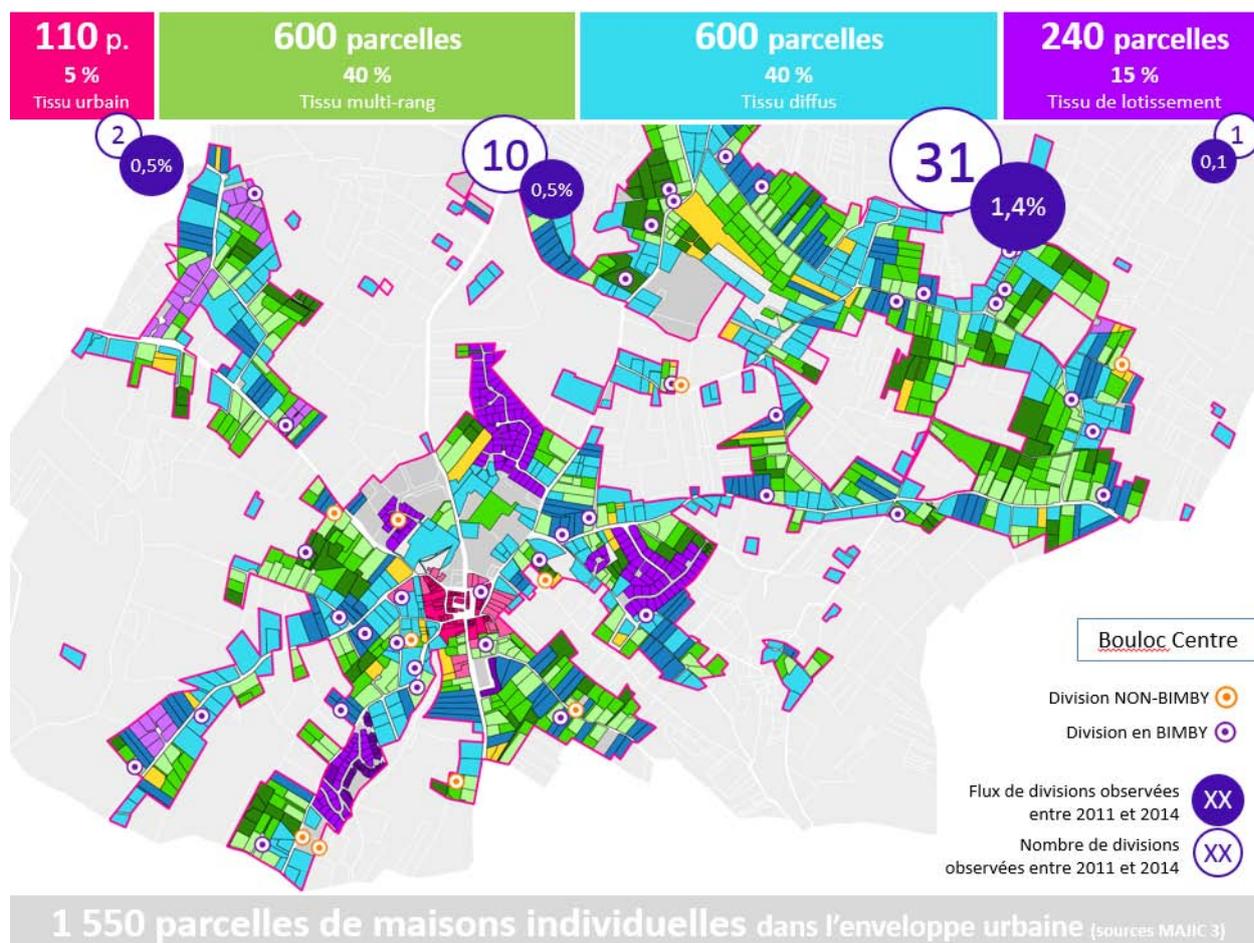
Les tissus de lotissement :*15% des unités foncières d'habitat individuel**Taille médiane des terrains : 800 m²*

- **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.



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.

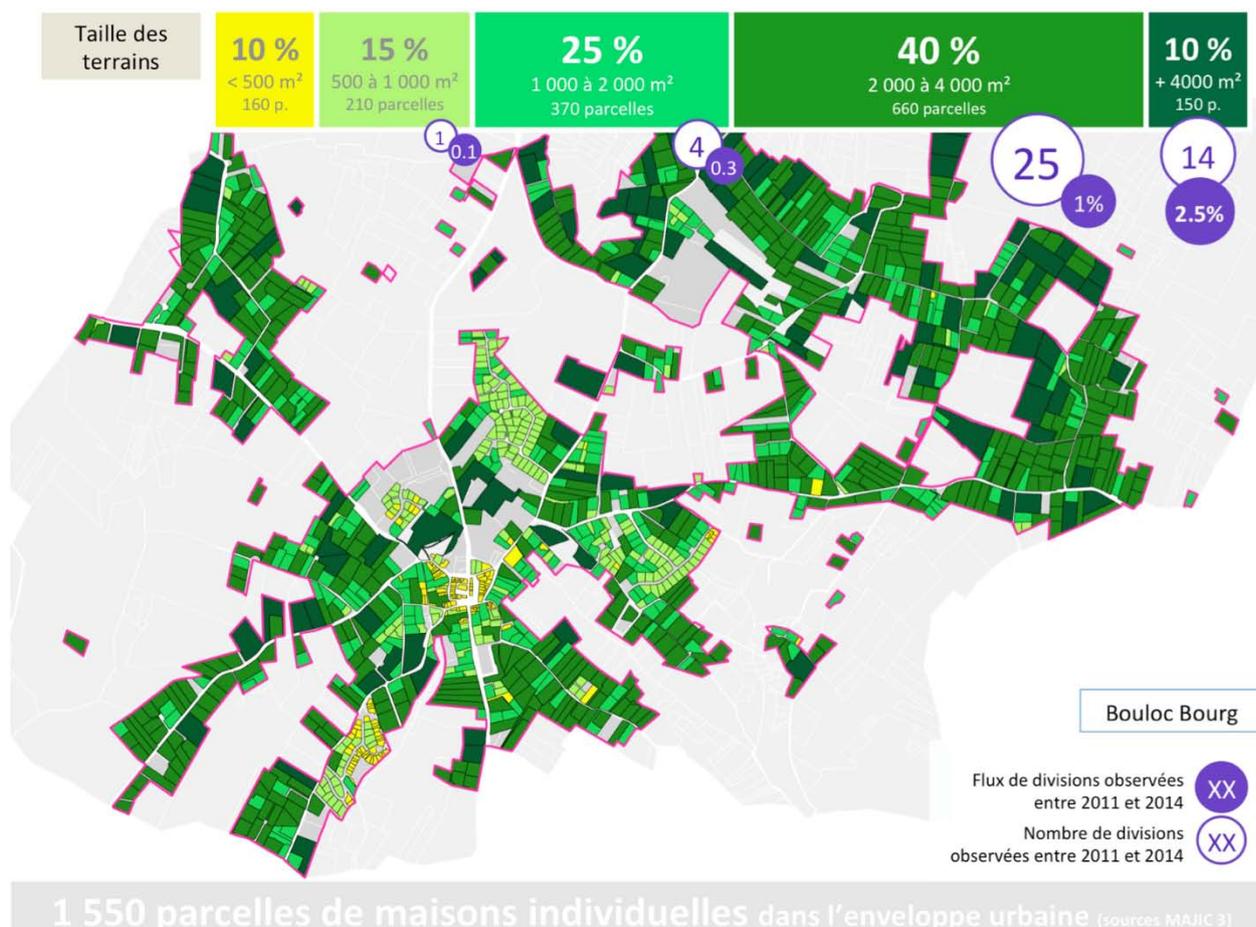


Les typologies de tissus urbains et les rythmes de divisions parcellaires observées de 2011 à 2014.

3.6.3 Dynamiques de mutation existantes et projetés des espaces bâtis : les projets de vie des habitants rencontrés lors des entretiens BIMBY

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.

Lors des week-ends du 2-3 octobre et du 9-10 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.

Propriétaires d'une maison à Boulogne...

Une opportunité pour envisager des projets...

BIMBY

À L'OCCASION DE LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

LA VILLE DE BOULOC VOUS PROPOSE

1 HEURE GRATUITE

AVEC UN ARCHITECTE

POUR RÉFLÉCHIR À VOS PROJETS

4 jours de 9h00 à 19h00

Sur rendez-vous à

LES VENDREDI & SAMEDI

> 2 & 3 Octobre 2015 à la Maison des Associations 36 rue Jean Jaurès

> 9 & 10 Octobre 2015 à la Salle des Fêtes 55 rue Jean Jaurès 31 620 BOULOC

Projets :

- Agrandir en faisant une extension
- Donner une part de mon terrain à mes enfants pour qu'ils puissent y construire leur maison.
- Préparer ma maison à mes vieux jours.
- Vendre une partie de ma parcelle pour financer un projet
- Construire un logement sur ma parcelle pour le mettre en location
- Réhabiliter un bâtiment existant
- Donner mon avis sur l'avenir de mon quartier

Je m'inscris auprès de la Mairie ☎ 05 62 79 94 94 ✉ plurevision@mairie-boulogne.fr

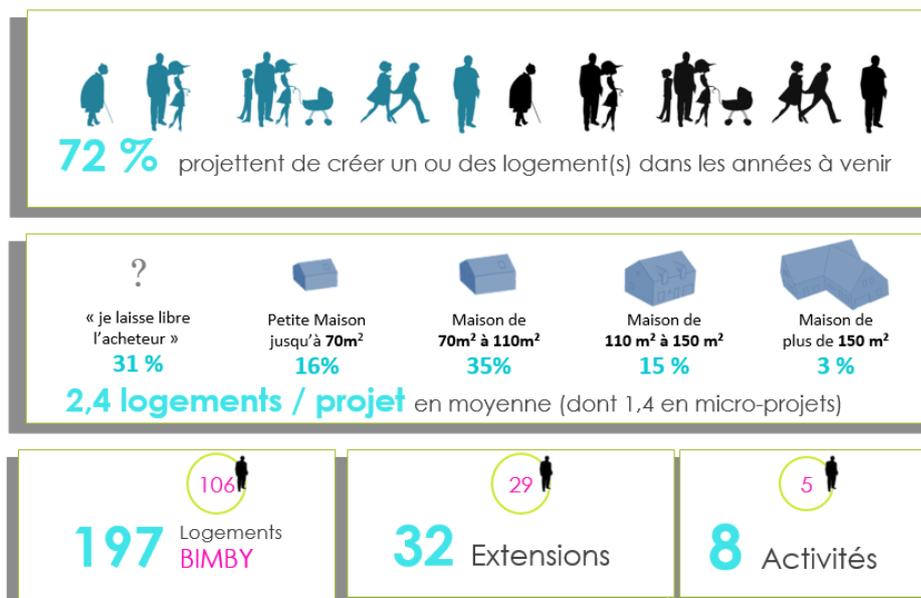
Plus d'infos : ☎ 05 62 79 94 94 ✉ plurevision@mairie-boulogne.fr

Flyer distribué dans les boîtes aux lettres de Boulogne

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 ...



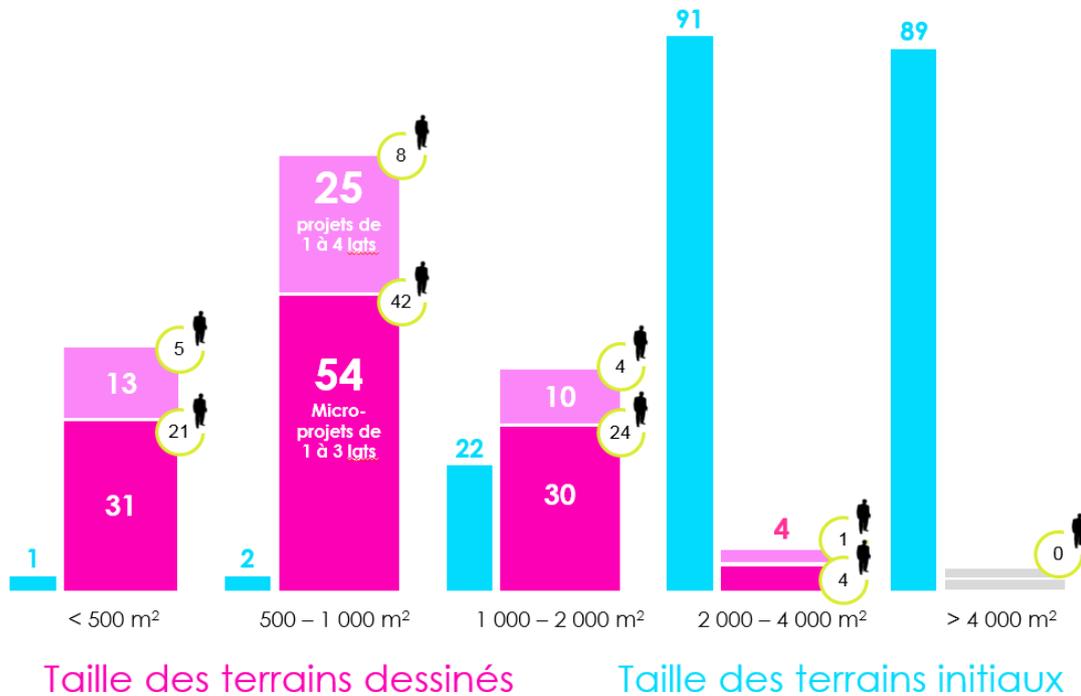
- Augmenter la part du logement locatif et notamment du logement locatif social :



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

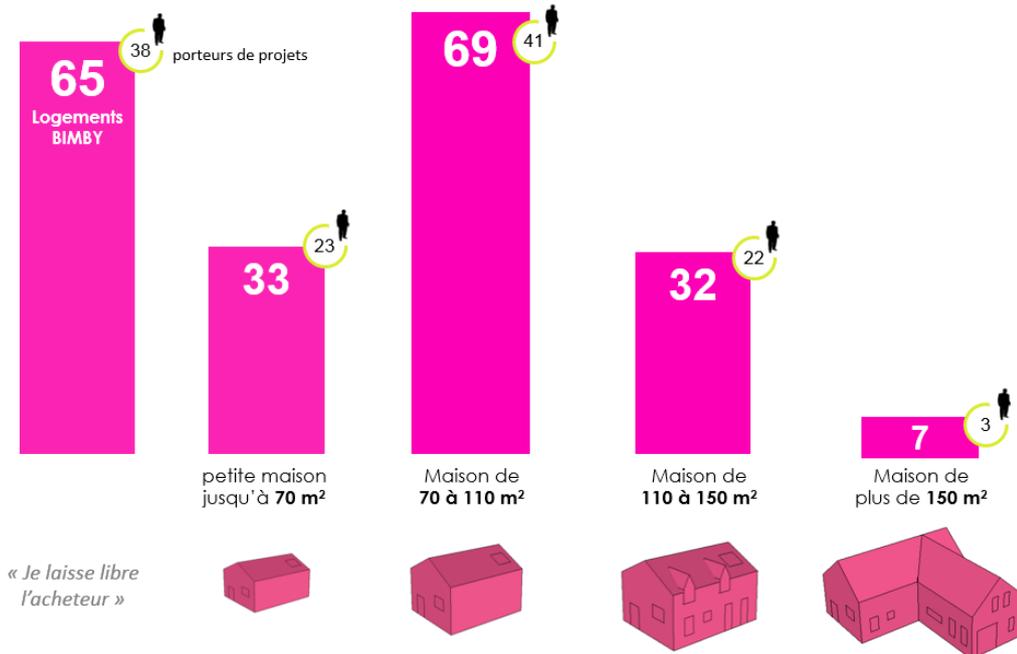
Quelle taille de terrains ?...

*certaines personnes peuvent avoir envisagé la création d'un logement pour eux même



Quelle taille de logement?...

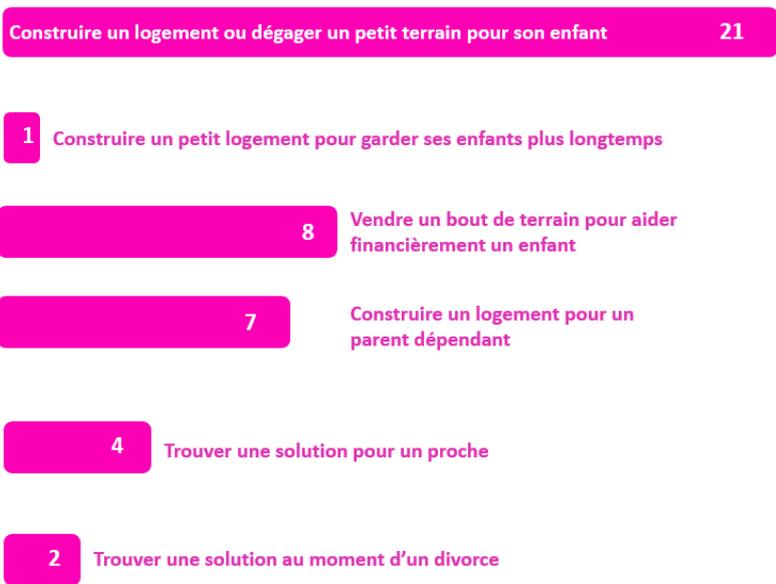
*une même personne peut avoir fait plusieurs types de logement sur une même parcelle



- 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 :

Solidarité familiale

LES RÉSULTATS de l'expérience



- Faciliter l'adaptation du logement des personnes âgées :

Confort / adaptation

Dégager un terrain car le jardin est trop grand

30

Se reconstruire une maison plus adaptée

15

2

Vendre un terrain ou construire un logement sur mon terrain pour avoir un voisin

Construire un logement sur le terrain de ma résidence secondaire pour qu'il y ait une présence toute l'année

Louer une partie de mon logement dont je n'ai plus l'usage

3

Installer mon activité professionnelle dans mon logement

Accueillir un étudiant / système d'entraide

Le potentiel social d'évolution douce des espaces bâtis est donc significatif : pour qu'il soit activé, des efforts d'accompagnement des projets seront peut-être nécessaires, afin de permettre aux projets présentés par les habitants de se réaliser de façon qualitative, et pour que les volumes de projets correspondent aux objectifs de production de logement de la commune.

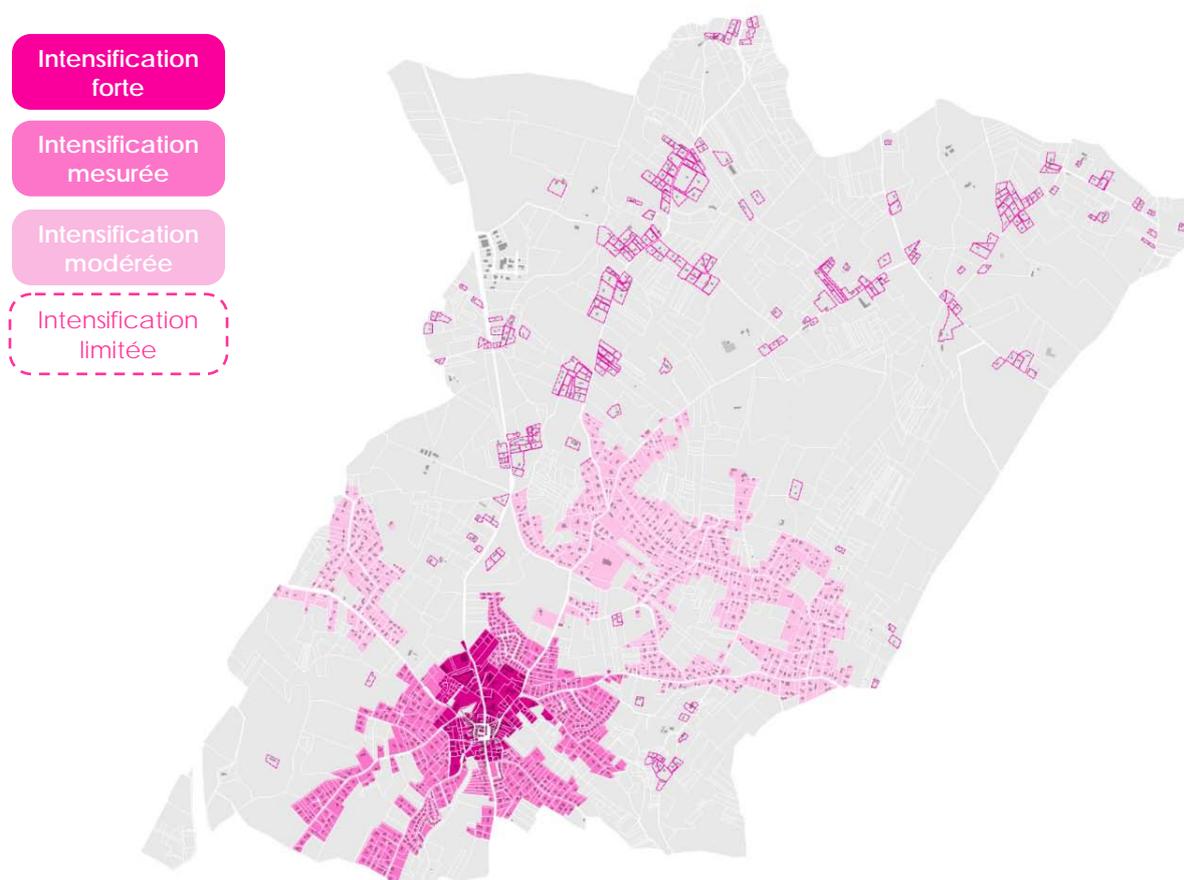
3.6.4 La structure communale au regard de la densification

La structure de l'urbanisation à l'échelle communale détermine, elle aussi, des capacités d'intensification des tissus par zone. 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.

3.6.5 Evaluation du potentiel de construction de logements en intensification

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 contraintes³⁴. 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 :



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).

³⁴ Des habitants ont imaginé la construction d'un nouveau logement sur des parcelles mesurant initialement moins de 500 m²

			Intensification forte	Intensification mesurée	Intensification modérée	Intensification limité
Parcelles bâties	Vitesse d'activation annuelle		0.90%			
	UF entre 1 000 et 2 000 m ²	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 m ²	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.

CHAPITRE 4 ETAT INITIAL DU SITE ET DE L'ENVIRONNEMENT

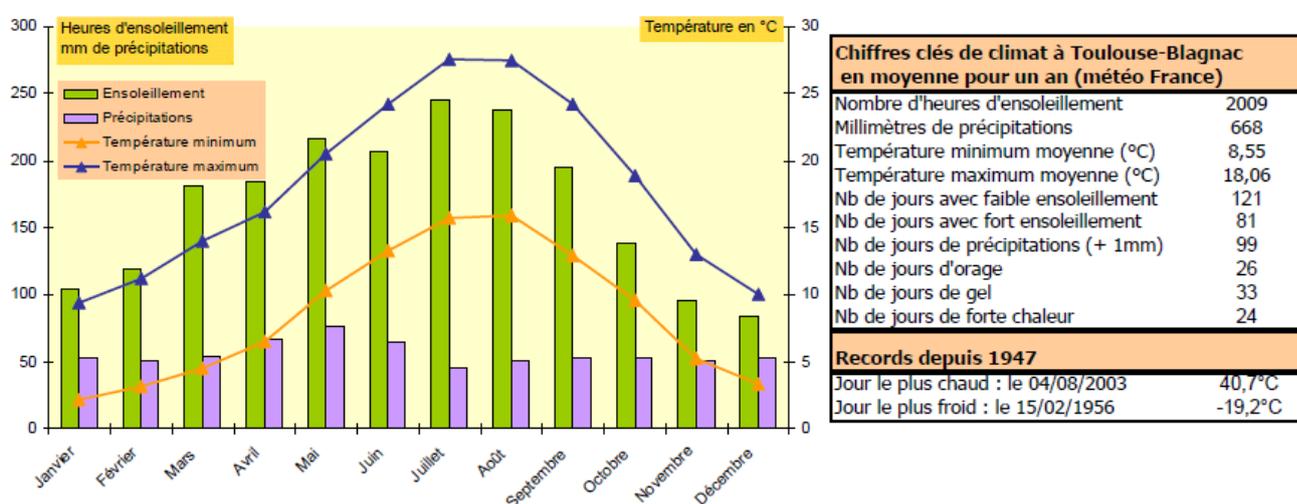
4.1 Le cadre physique

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.



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.

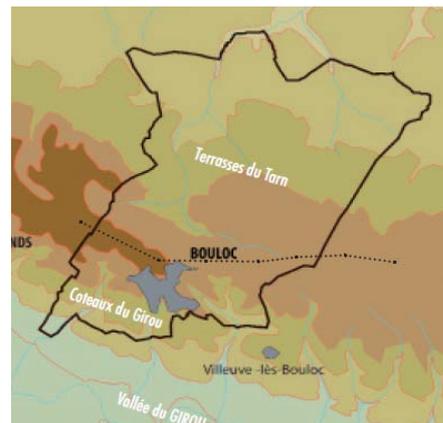
Ce climat a plusieurs conséquences sur le territoire. Tout d'abord, les précipitations et la sécheresse engendrent des aléas qui vont dicter l'occupation du territoire. Les précipitations hivernales et surtout printanières peuvent provoquer des inondations dans des fonds de vallées.

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 boulocaïn et les communes voisines.



Source : CAUE

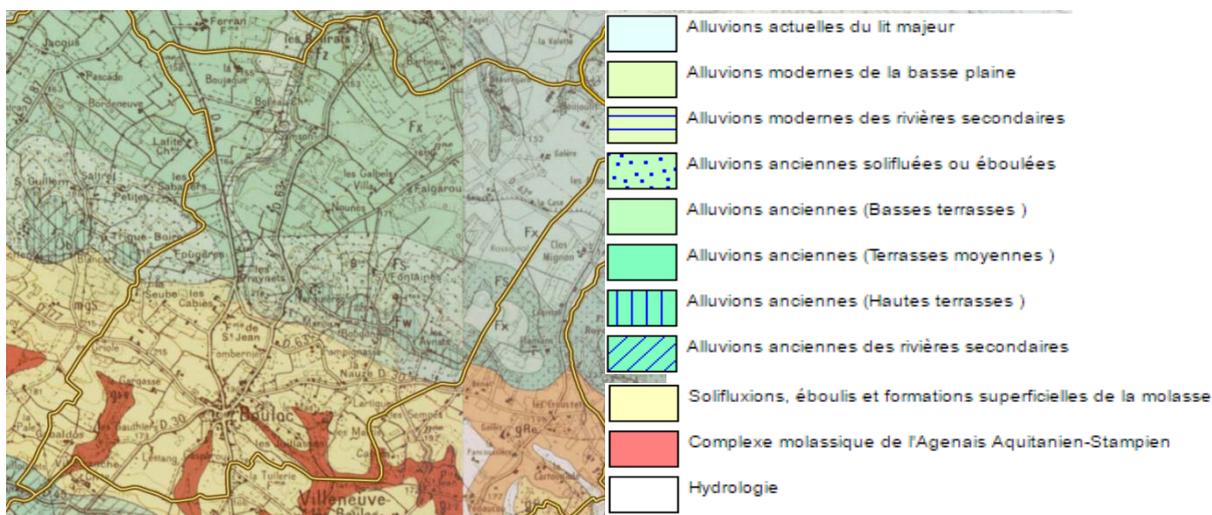
4.1.3 Pédologie et géologie

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 » FRFR315B-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 phosphorées, Pesticides
Masse d'eau FRFR315B-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.

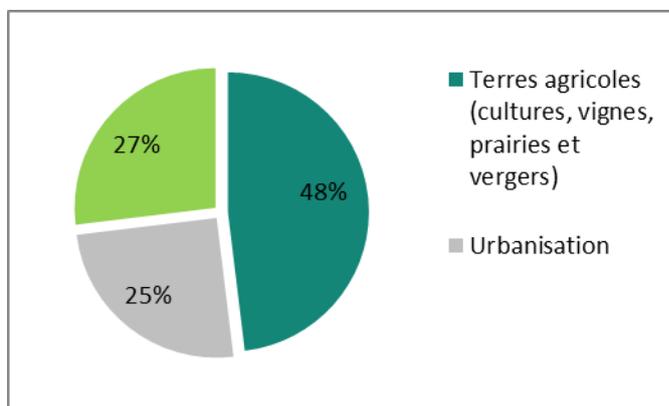
4.1.5 Principaux milieux caractéristiques de la commune

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.



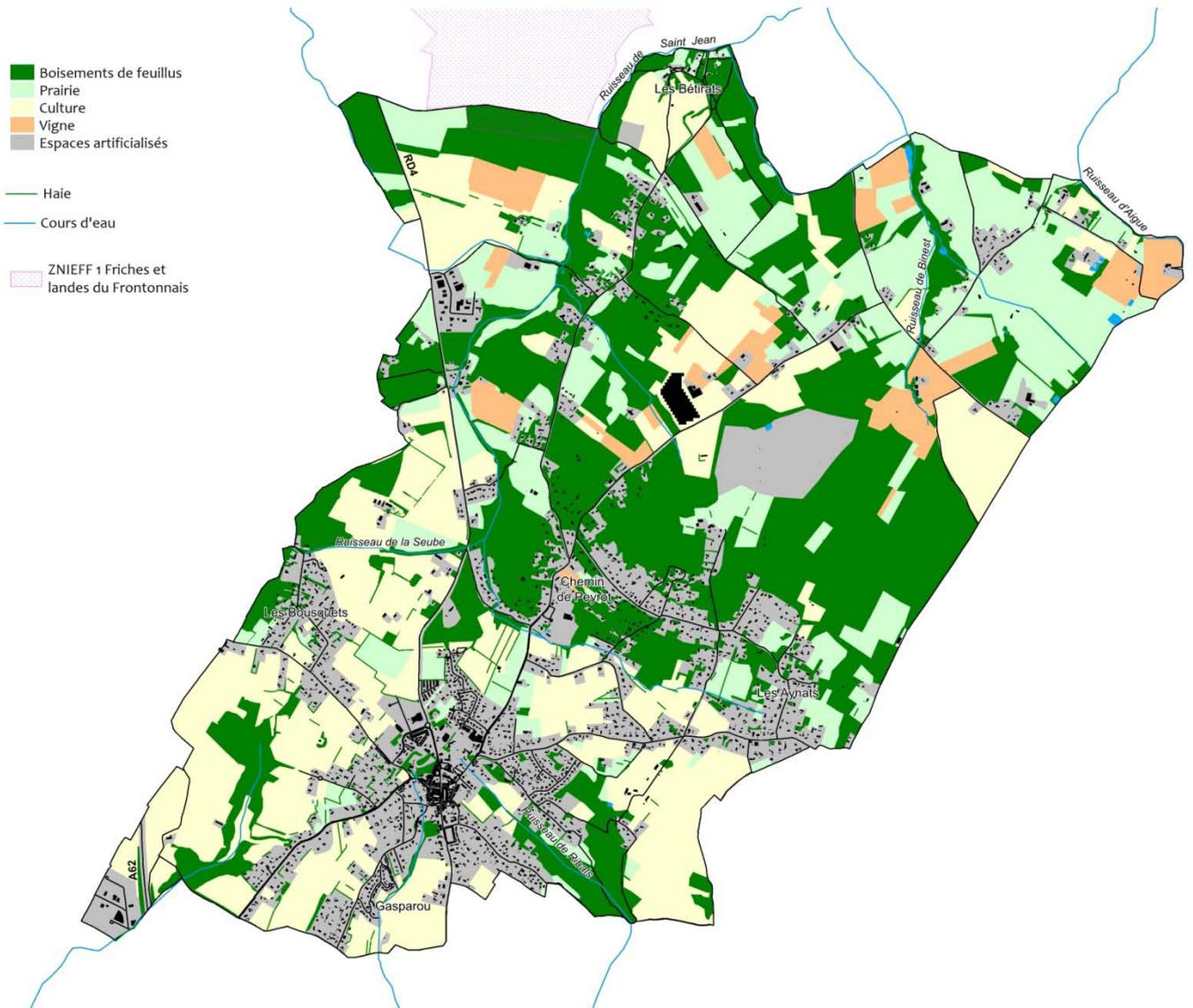
Répartition de l'occupation des sols sur Bouloc
(Source : Conseil départemental Haute Garonne, 2015)

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.

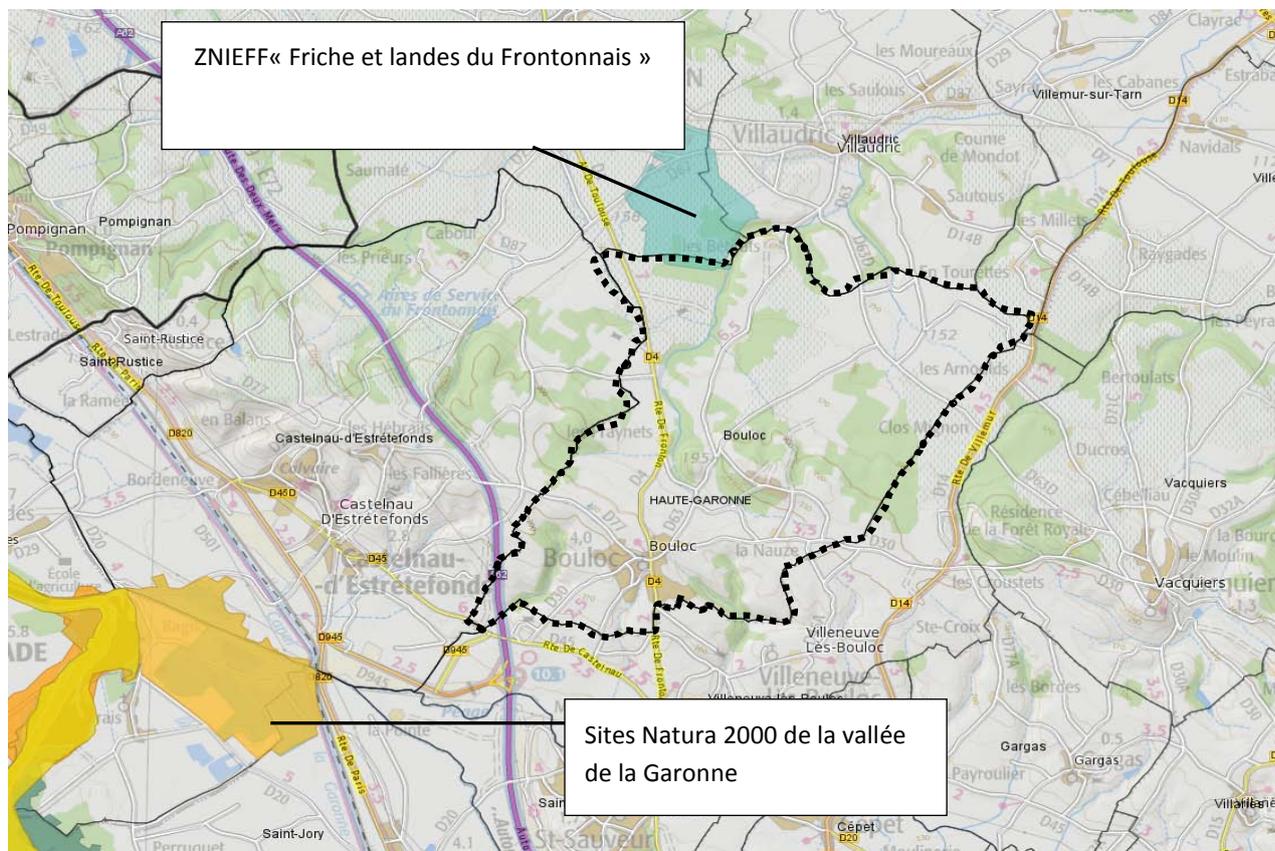
Nous noterons à ce stade que le projet communal doit porter une attention toute particulière à la préservation des espaces et éléments de paysage naturels et agricoles qui constituent des zones de régulation et d'adaptation des aléas climatiques et météorologiques.

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 2^e 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»³⁵.

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

³⁵ 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 formés 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, Sittelle 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, gammarès, 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. 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.

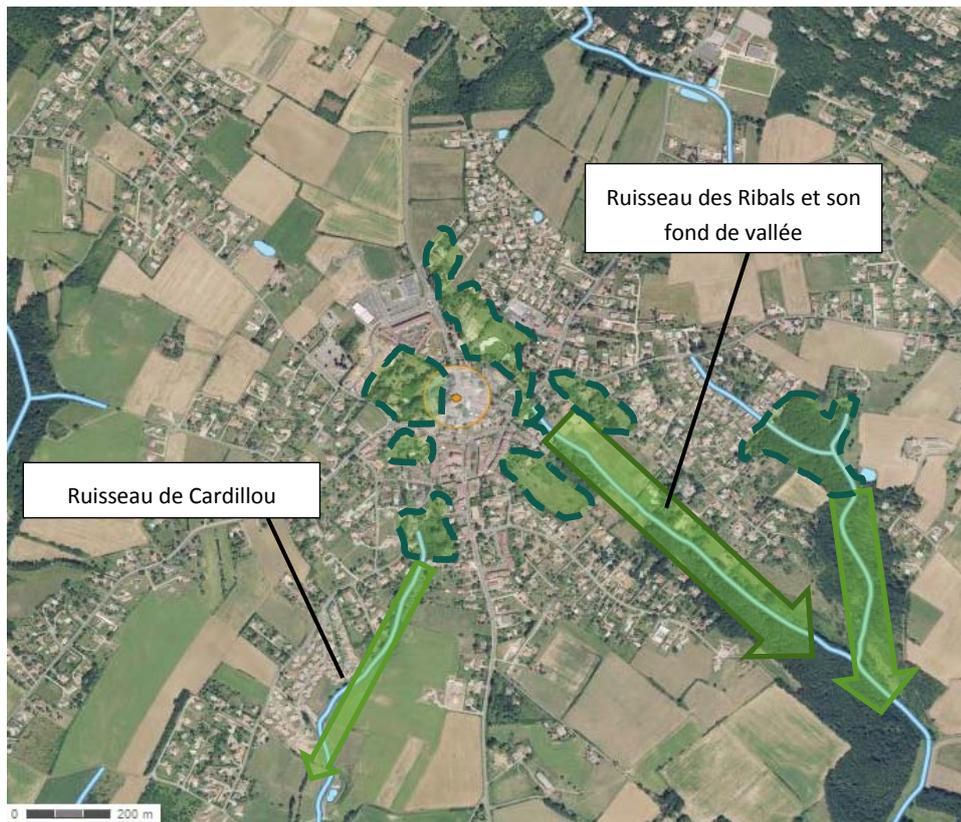
4.2.5 La nature en ville, une opportunité d'amélioration du cadre de vie

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 pénétrance 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 POS actuel. Les alignements d'arbres ne sont pas schématisés.



Schématisation des espaces de « nature » en ville zoomée sur le bourg (source : Géoportail)

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 est d'éviter l'étalement urbain et de recentrer l'urbanisation sur le bourg par la densification de l'urbanisation existante.

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Les continuités écologiques

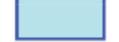
Légende du niveau intercommunal (SRCE)

-  Sous trame des milieux ouverts et semi-ouverts
-  Sous trame des milieux forestiers
-  Réservoir de biodiversité

Légende du niveau communal

- Réservoirs de biodiversité
 -  Réservoir principal
 -  Réservoir secondaire

Principaux continums écologiques

-  Trame bleue
-  Trame verte

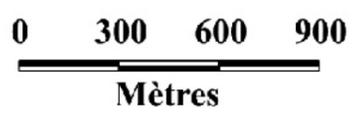
Principales ruptures

-  Infrastructure linéaire
-  Rupture de la trame verte

Occupation des sols et perméabilité

- Milieux structurants*
 -  Boisements de feuillus
- Milieux attractifs*
 -  Prairie
 -  Prairie en cours de fermeture
- Milieux peu fréquentés*
 -  Culture
 -  Vigne
- Milieux répulsifs*
 -  Espaces artificialisés

Sources : BD ORTHO 2013, BD TOPO, SCOT Nord Toulousain



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.

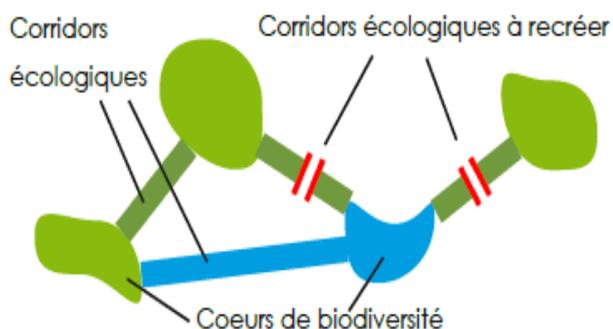
L'identification et la protection de cette TVB est un outil de protection fort de la biodiversité dans l'aménagement du territoire à reporter dans le PADD et le zonage du PLU en particulier. Pour définir cette trame verte et bleue locale (TVB), nous avons croisé les données du Schéma Régional de Cohérence 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.

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

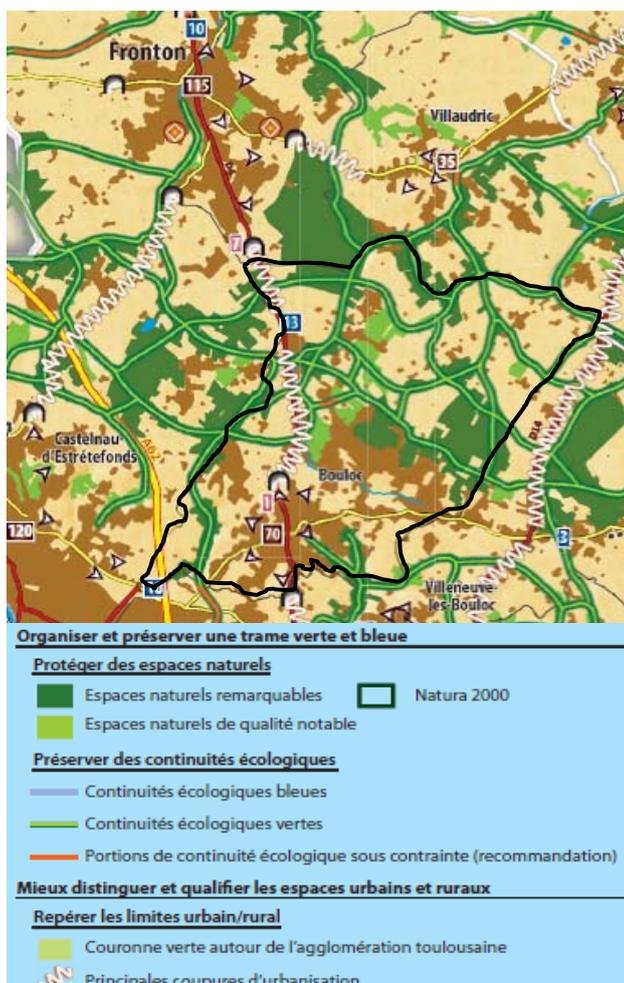
- ✓ Les espaces naturels remarquables : espaces sur lesquels portent des protections réglementaires, des inventaires ZNIEFF et principaux sites forestiers et milieux aquatiques. Ces espaces sont strictement protégés de toute urbanisation.

- ✓ 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.

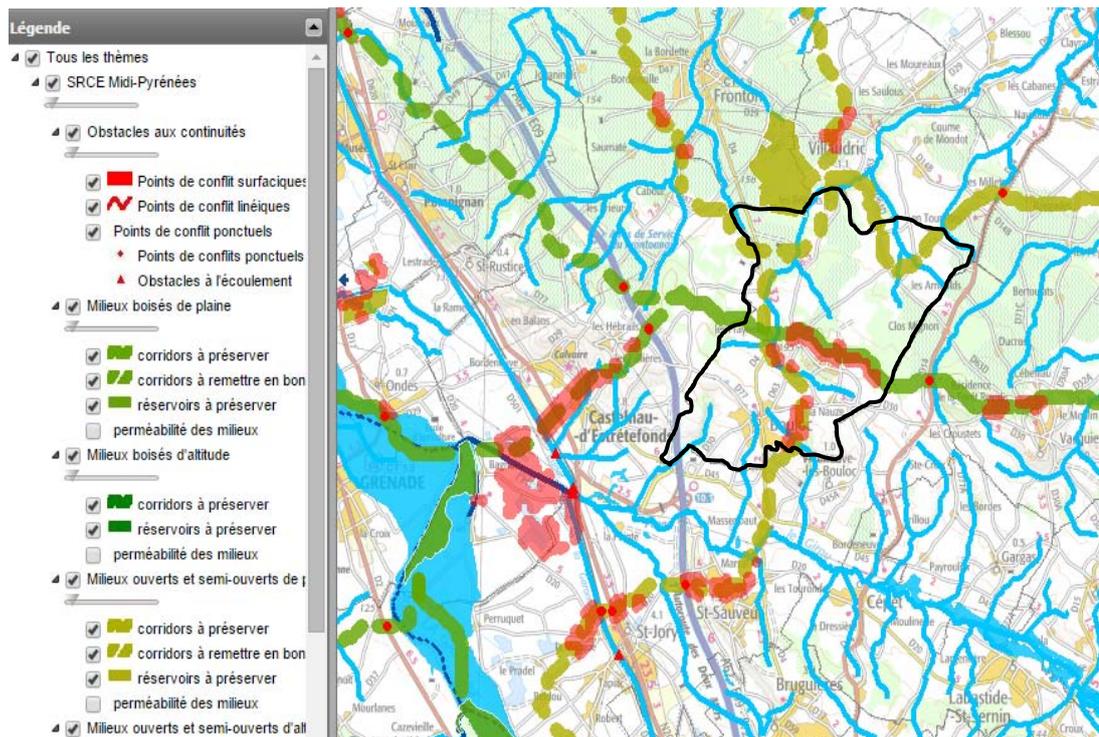
A cela s'ajoutent les « espaces de nature ordinaire » qui peuvent être constitués de haies, de plantations d'alignements, de petits boisements, de parcs, de surfaces en eau, de fossés, de talus, de marais ou encore d'arbres remarquables. Le SCOT renforce la prise en compte de la nature au sein des villes, 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.



Source : SCOT du Nord Toulousain



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 (Castelnaud-Estréfond).

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 à 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 convention 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.

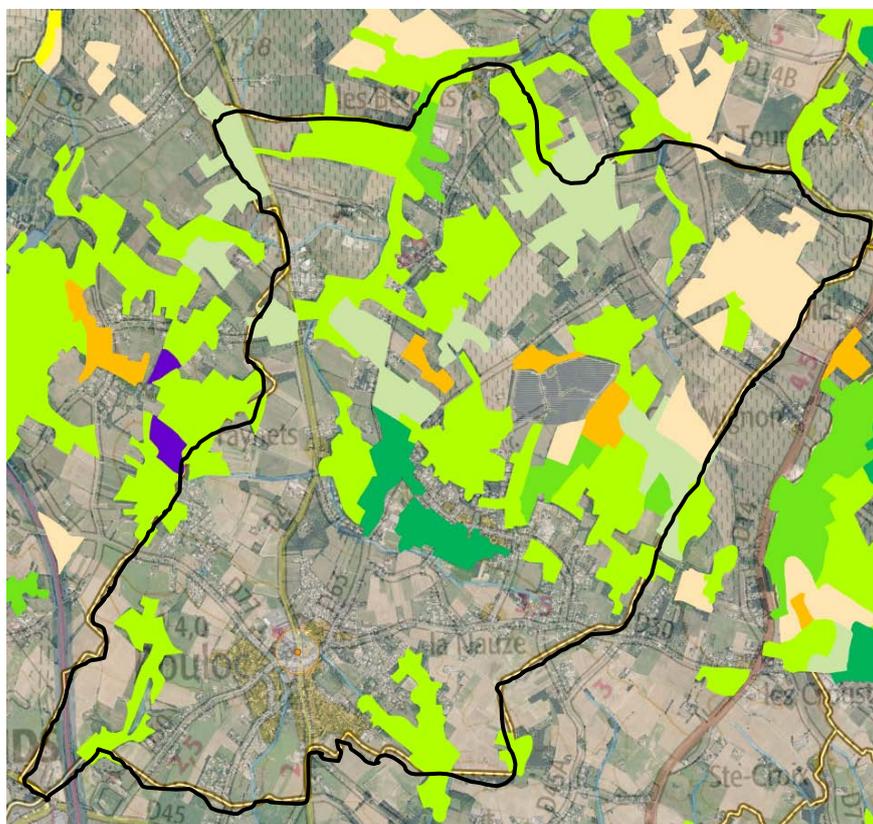
La taille des massifs est variable, mais certains ensembles semblent > 25 ha, seuil à partir duquel les forêts sont soumises à plan de gestion simple. Au-delà de 10 ha, le plan simple de gestion peut être volontaire.

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.

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.



Carte forestière de Bouloc, source : Geoportail

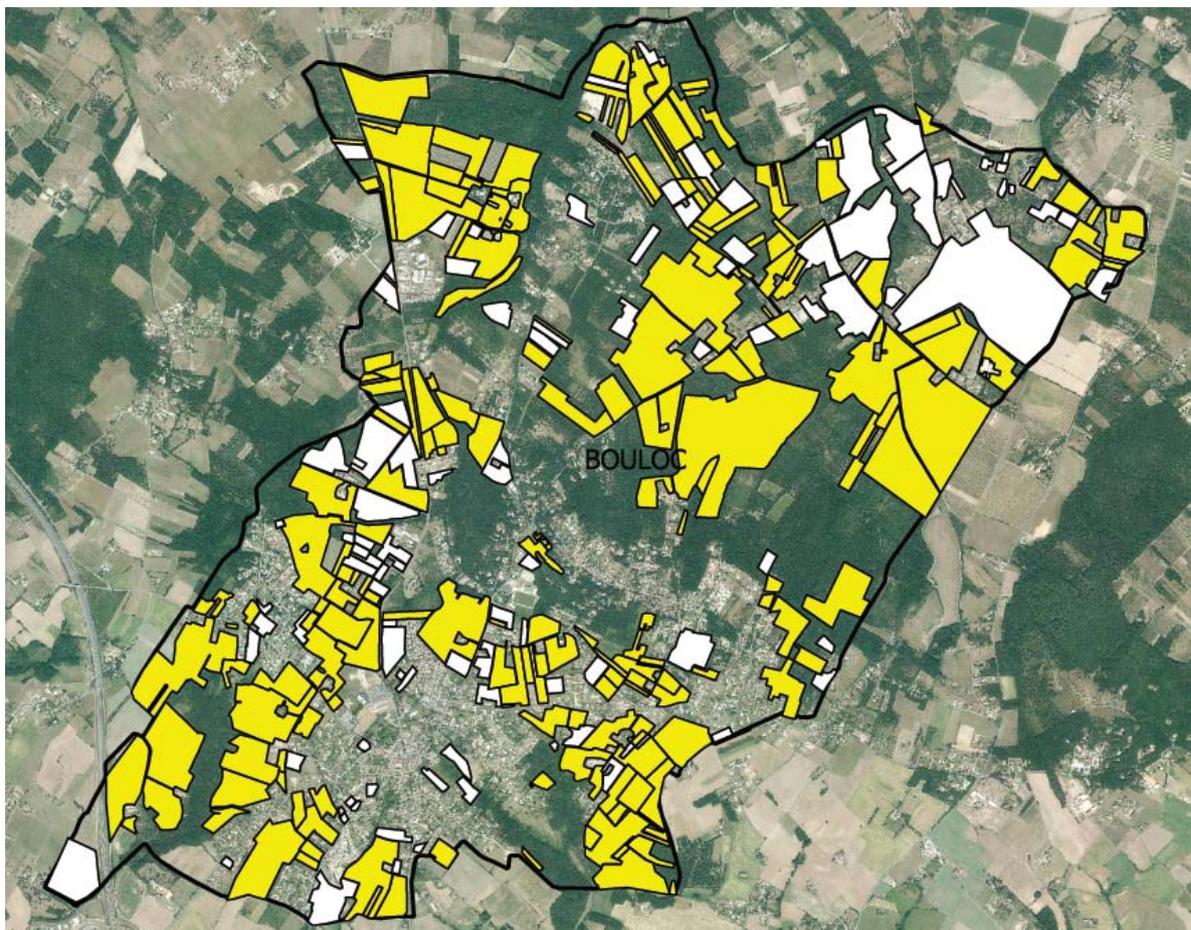
■	Futaie de feuillus
■	Futaie de conifères
■	Futaie mixte
■	Mélange de futaie de feuillus et taillis
■	Mélange de futaie de conifères et taillis
■	Taillis
■	Forêt ouverte
■	Lande
■	Peupleraie

4.3.2 La ressource agricole au contact de la nature et de l'urbanisation³⁶

Données générales

L'histoire de Bouloc, commune périurbaine, située dans l'aire urbaine de Toulouse, reste intimement 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 environ³⁷. 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.



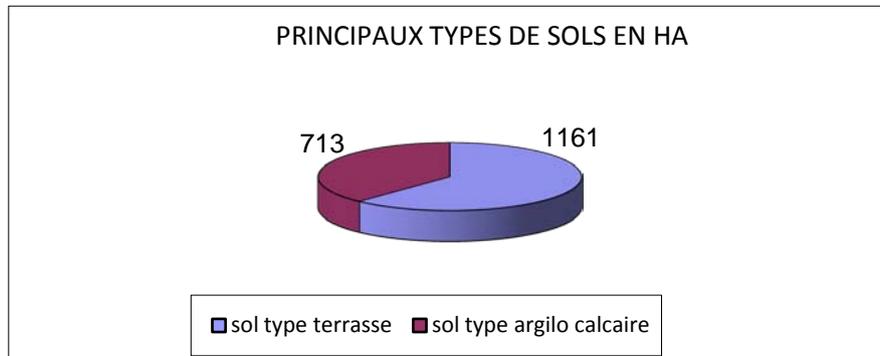
Carte des espaces agricoles recensés sur la commune de Bouloc
(parcelles PAC en jaune et non classées en blanc)

³⁶ Les éléments du diagnostic agricole sont issus de l'étude

³⁷ 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-élevage³⁸).

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

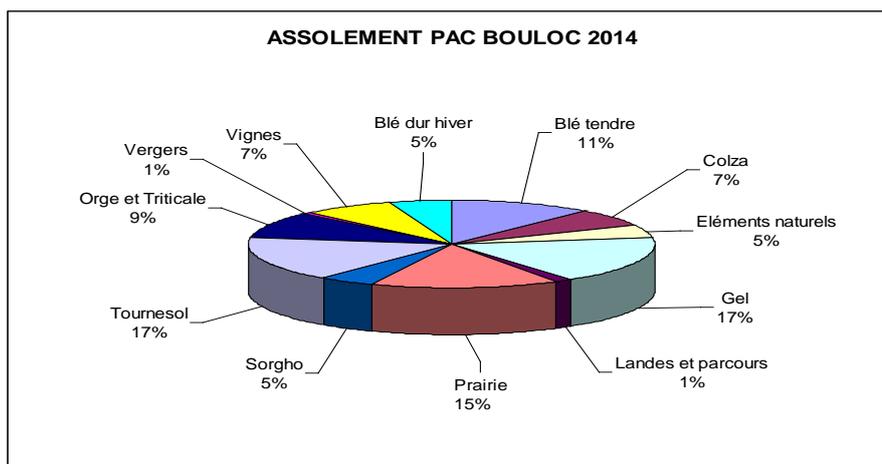
Les cultures de Céréales, Oléagineux et Protéagineux occupent la majorité des terres exploitées par les agriculteurs de la commune. On retrouve le système des grandes cultures céréalières en sec :

- 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.

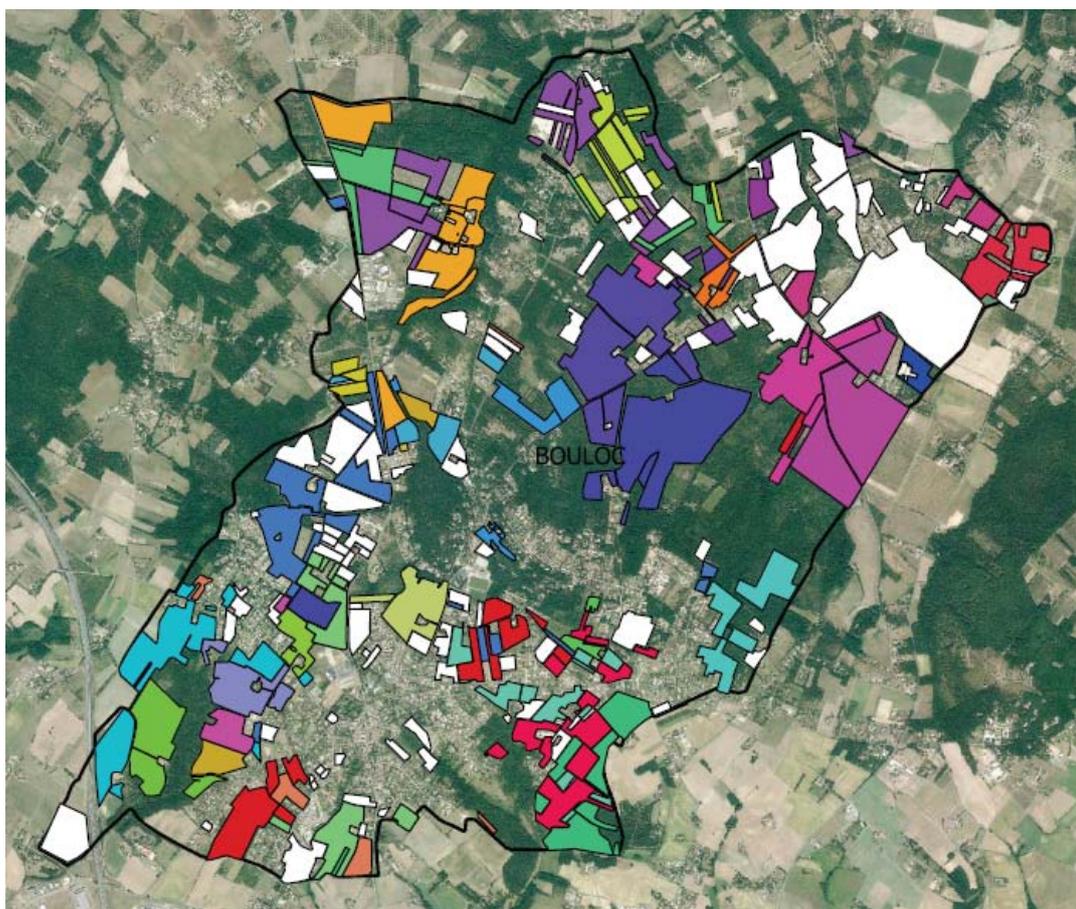
³⁸ RGA 2010

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.



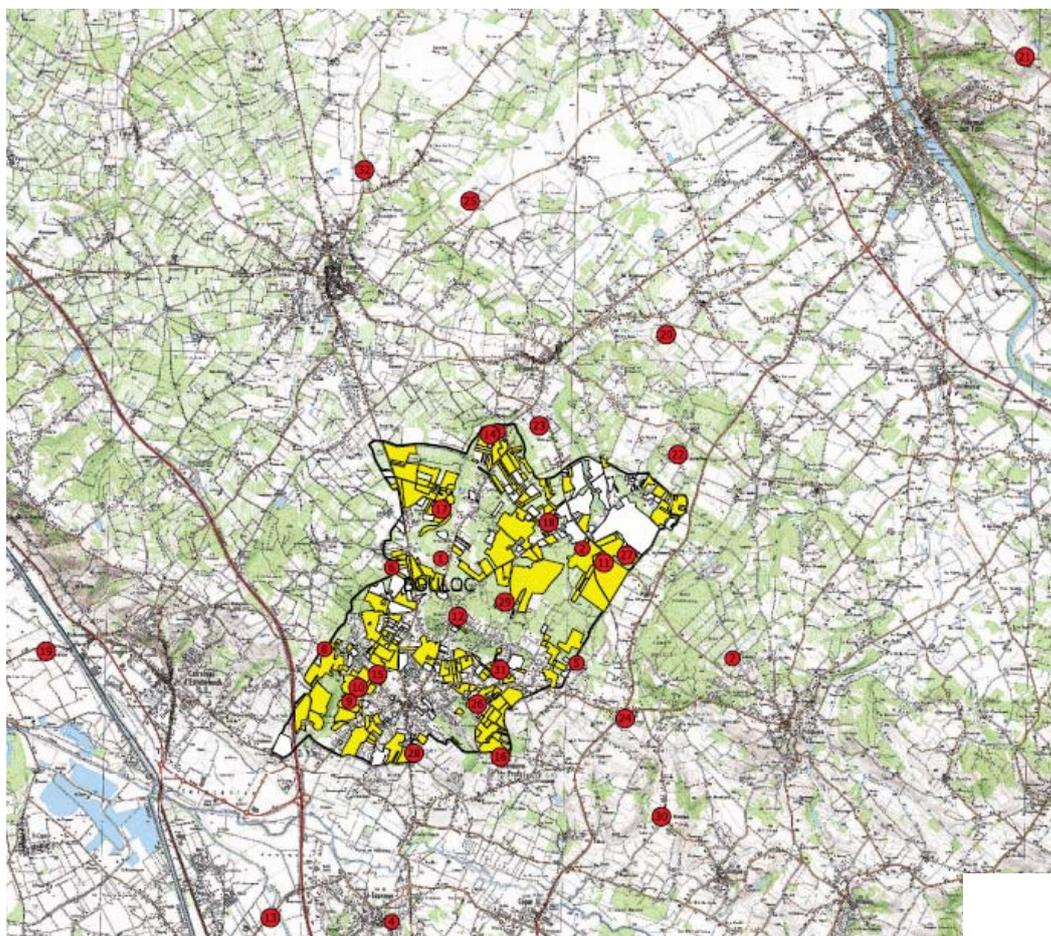
Carte des îlots d'exploitation par propriétaires et des îlots non classés PAC, sur la commune de Bouloc

Sièges d'exploitation et chefs d'exploitation

On dénombre dix-sept exploitations agricoles en activité sur la commune de Bouloc³⁹, (7 exploitants à titre principal, 3 double actifs et 7 retraités), contre 25 en 2000 et 41 en 1988⁴⁰. 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.

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.



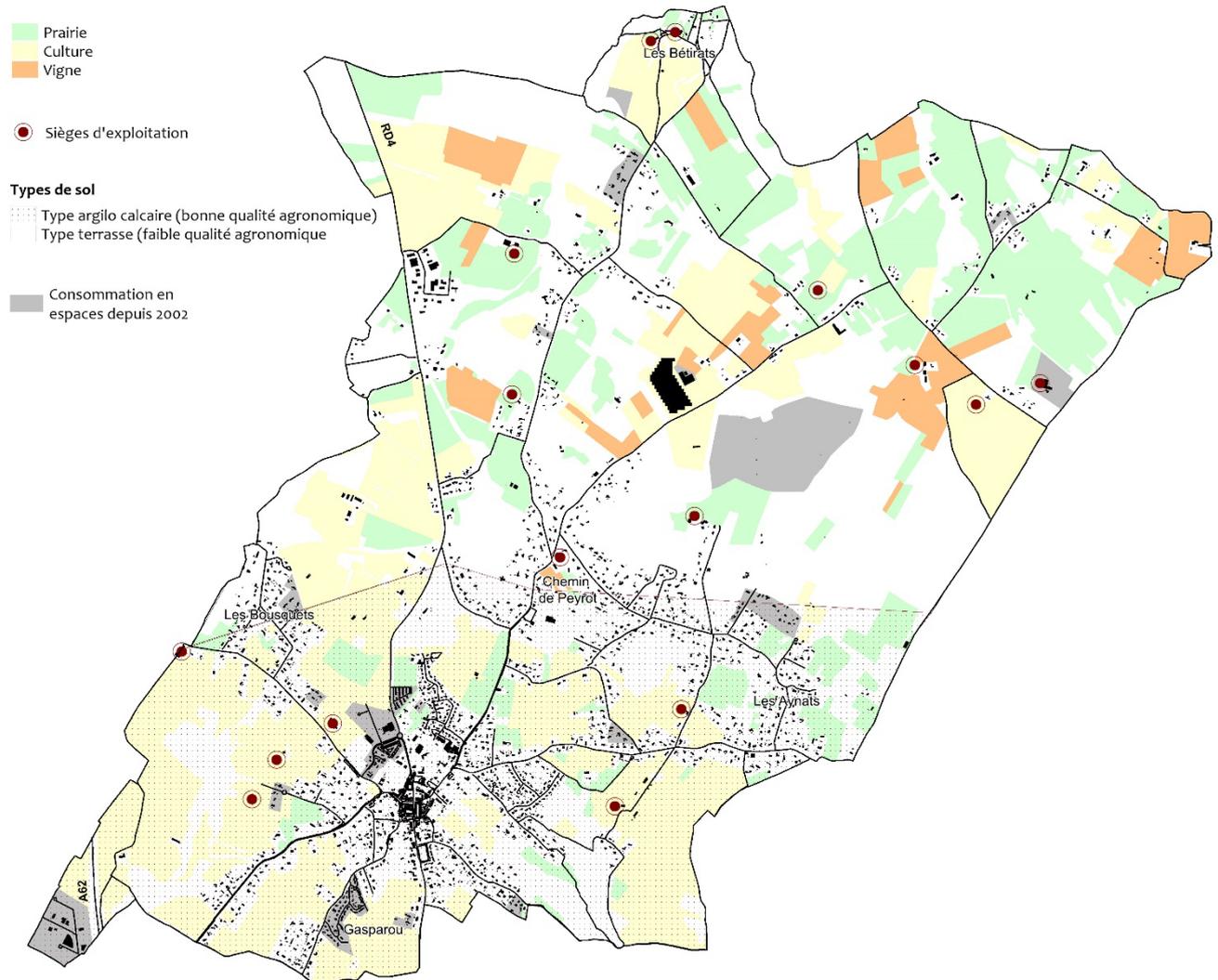
Carte des sièges d'exploitation des agriculteurs exploitant des terres agricoles sur Bouloc

³⁹ 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

⁴⁰ RGA 2010

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'enquête⁴¹
- 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, ...)

⁴¹ 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, maîtriser 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 importants⁴². 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.

⁴² 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 m³).

Tableau : masses d'eau souterraines et objectifs (réglementaires 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).

En attente de données du syndicat : Bilan besoins-ressources en ce qui concerne l'alimentation en eau potable est fortement excédentaire (source SCOT) ; absence de cultures irriguées sur la commune

4.3.4 Potentiel d'approvisionnement par les énergies renouvelables

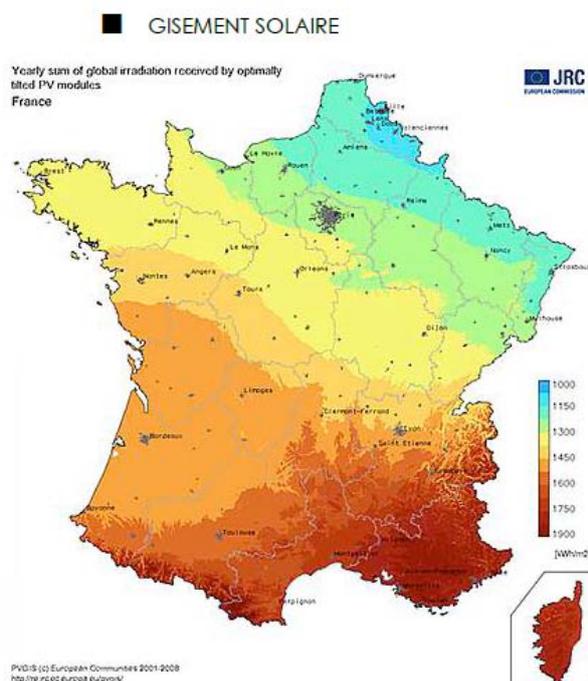
▪ Eolien

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.

▪ 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/m²/an sur une échelle allant de 1000 à 1900 au niveau national (source SCoT).

- Géothermie

Il n'est pas recensé de permis d'exploitation de site 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.

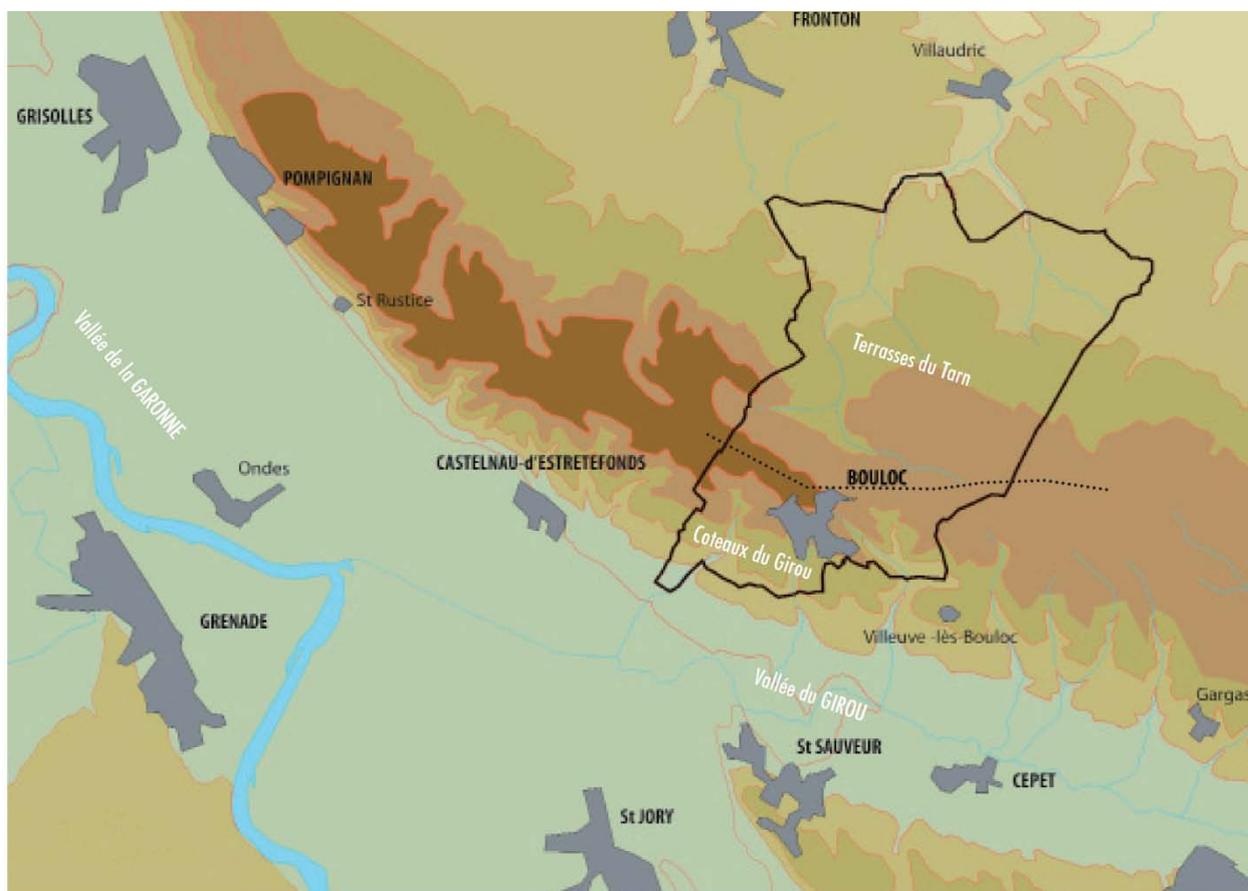
Enfin, en matière énergétique, l'énergie solaire présente le plus grand potentiel de développement à intégrer aux opérations urbaines.

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

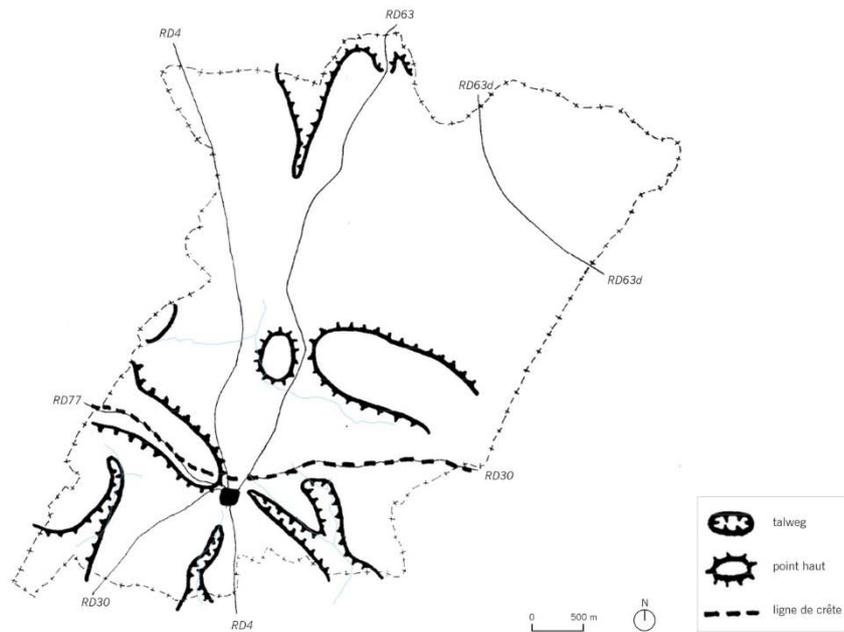
4.4.1 La commune dans son territoire : paysage et patrimoine hérités

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 contrastées, 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).



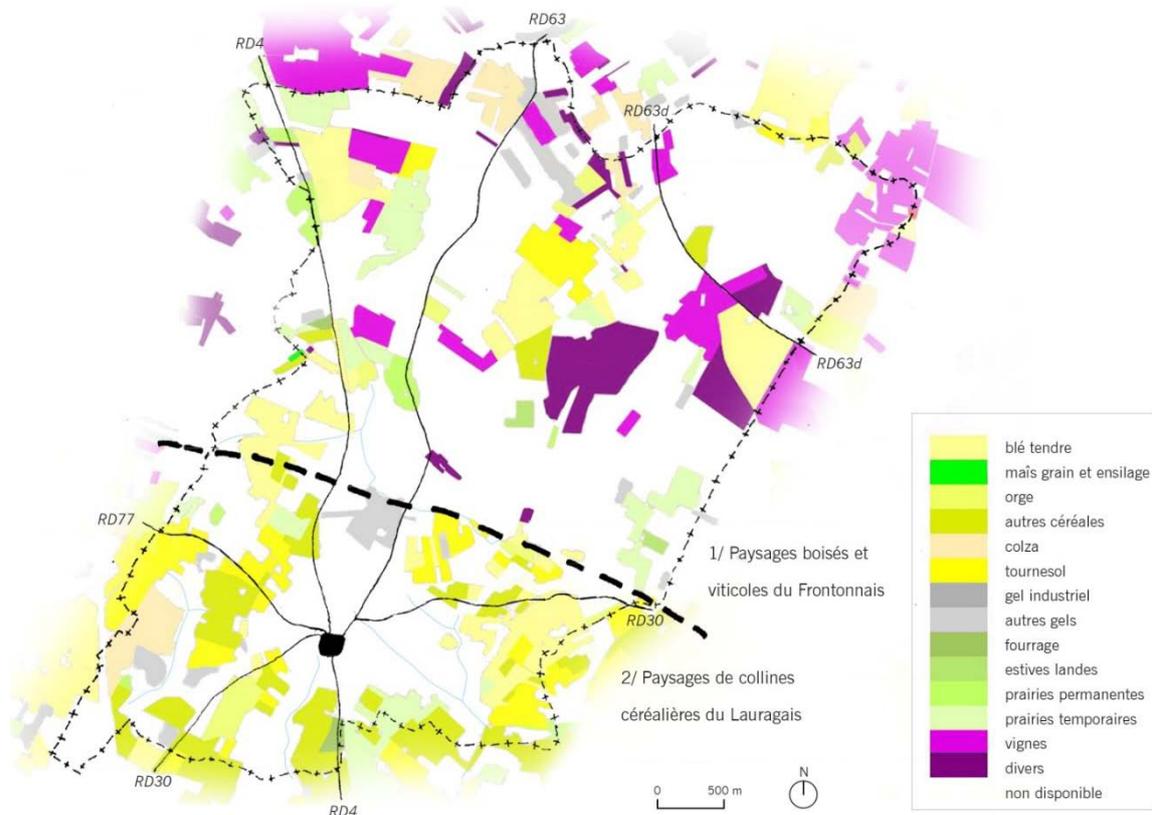
Source : Bouloc, Urbanisme & Paysage – CAUE 31 – Novembre 2015



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.



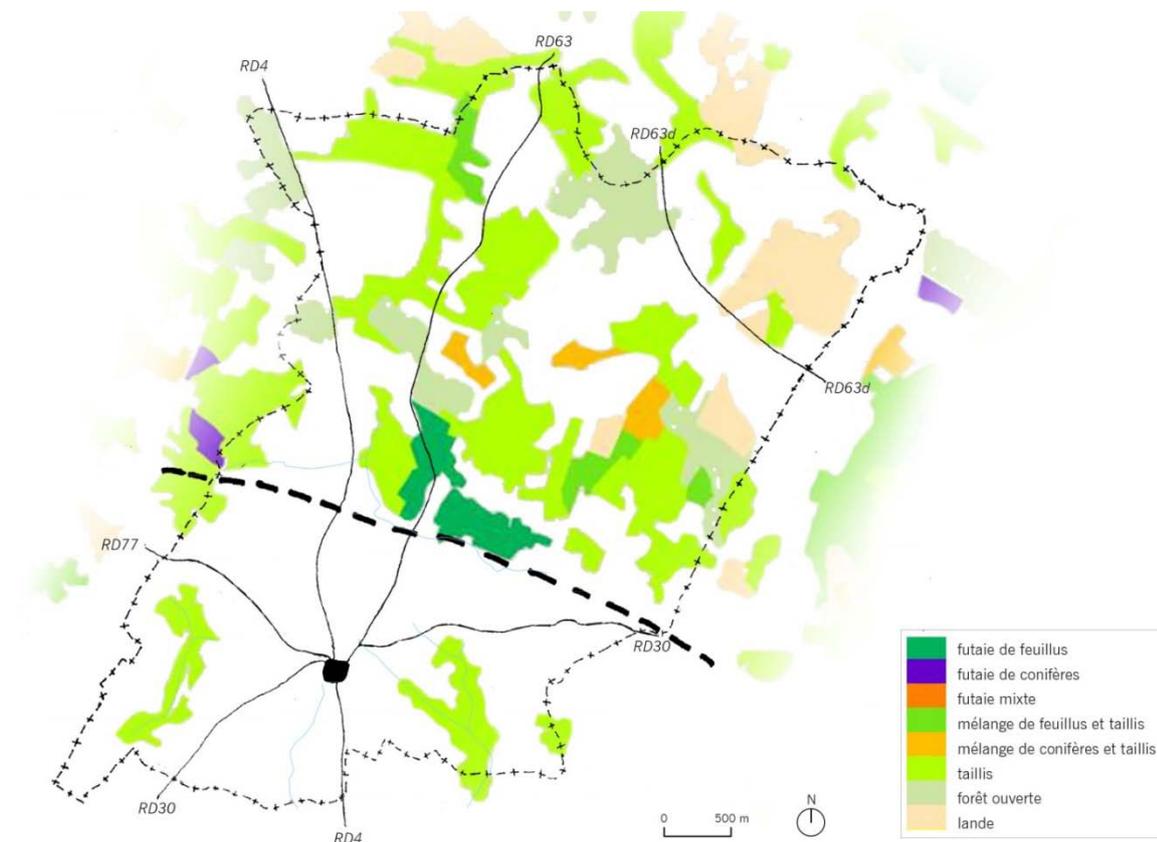
Les entités paysagères : l'occupation des sols, une diversité à préserver

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 »⁴³. 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 »

⁴³ 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	2 / ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL	3 / INTÉGRATION PAYSAGÈRE INFRASTRUCTURES
 Fonds de vallons	 Éléments de patrimoine bâti	 Limites entre espace public et espace privé Plantations de bord de voirie (route de Fronton) Clôtures
 Vues sur le grand paysage	 Promenades en pleine nature	 Secteurs d'activité (Pélissières, Lafitte)
 Espaces agricoles intérieurs	 Chemins de randonnée	 Pôle sportif



😊 Paysages boisés 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 haies 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 secteurs⁴⁴.

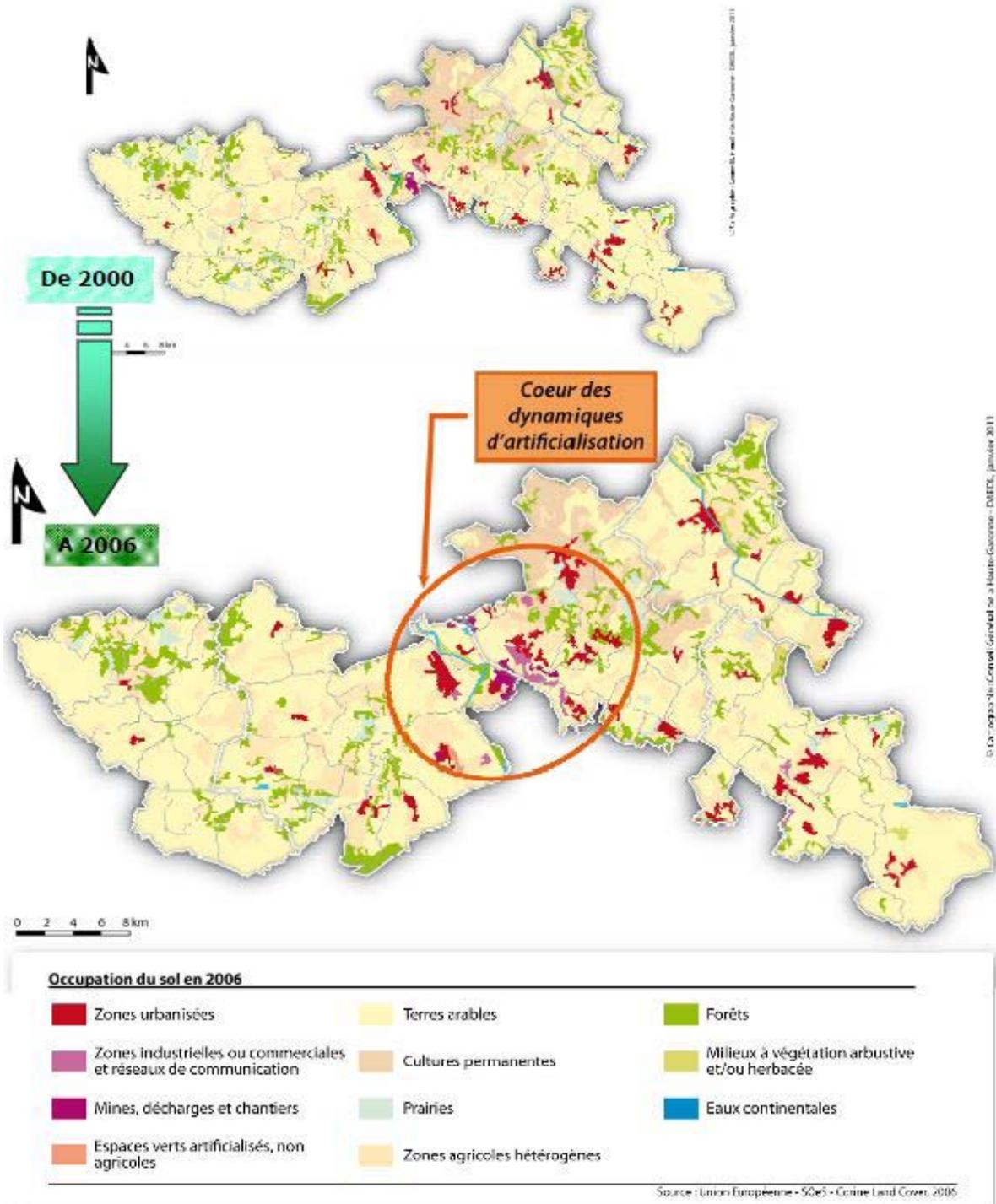
A l'échelle du Nord Toulousain, la consommation foncière a été particulièrement forte de 1998 à 2007 avec près de 219 hectares consommés en moyenne chaque année dont 191,6 hectares pour les logements et 27,4 hectares pour les activités.

Le SCoT Nord Toulousain s'inquiète de ce développement diffus qui perturbe l'image compacte des villes et des villages⁴⁵ 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'Estretfonds 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.

⁴⁴ SCoT Nord Toulousain, diagnostic territorial - Volet 1, pages 74-75

⁴⁵ 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, éparées et isolées, à l'exception du pourtour du noyau villageois.⁴⁶

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 maîtrisées, 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.

⁴⁶ 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

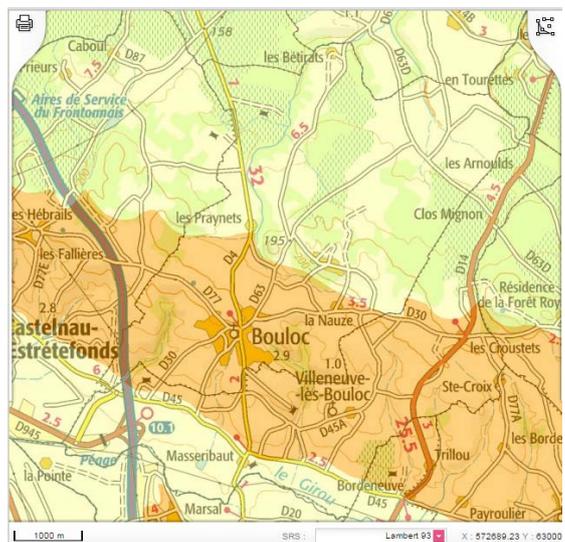
- Risque sismique

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.

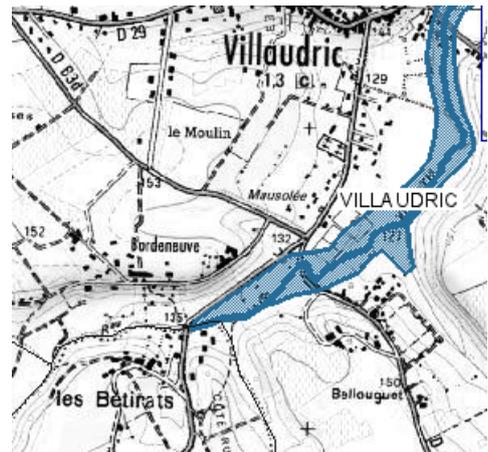
Il impose en particulier la réalisation d'une étude géotechnique avant toute construction et le respect de prescriptions constructives.



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

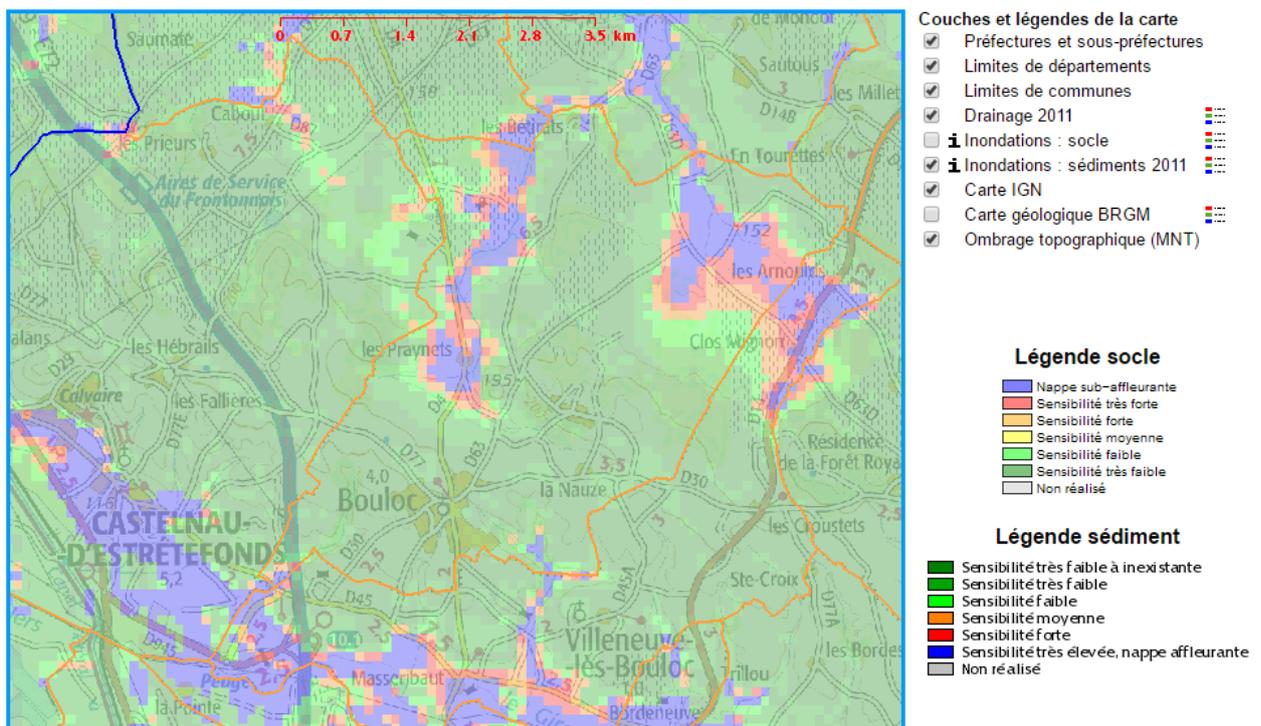
▪ **Risque inondation**

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 influencer 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.

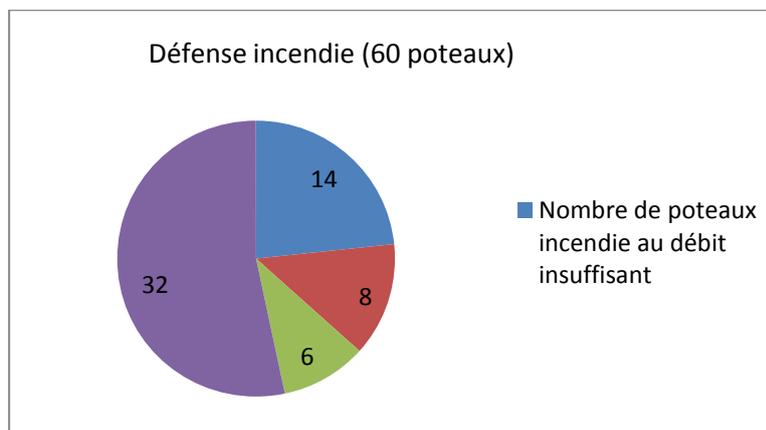
La RD 4 qui traverse la commune et le bourg du Nord au Sud est classée catégorie 3 (impact : 100 m de part et d'autre de la voie) et 4 (impact : 30 m de part et d'autre de la voie). Des marges de recul de l'urbanisation ou des prescriptions phoniques y sont appliquées.

▪ Déchets

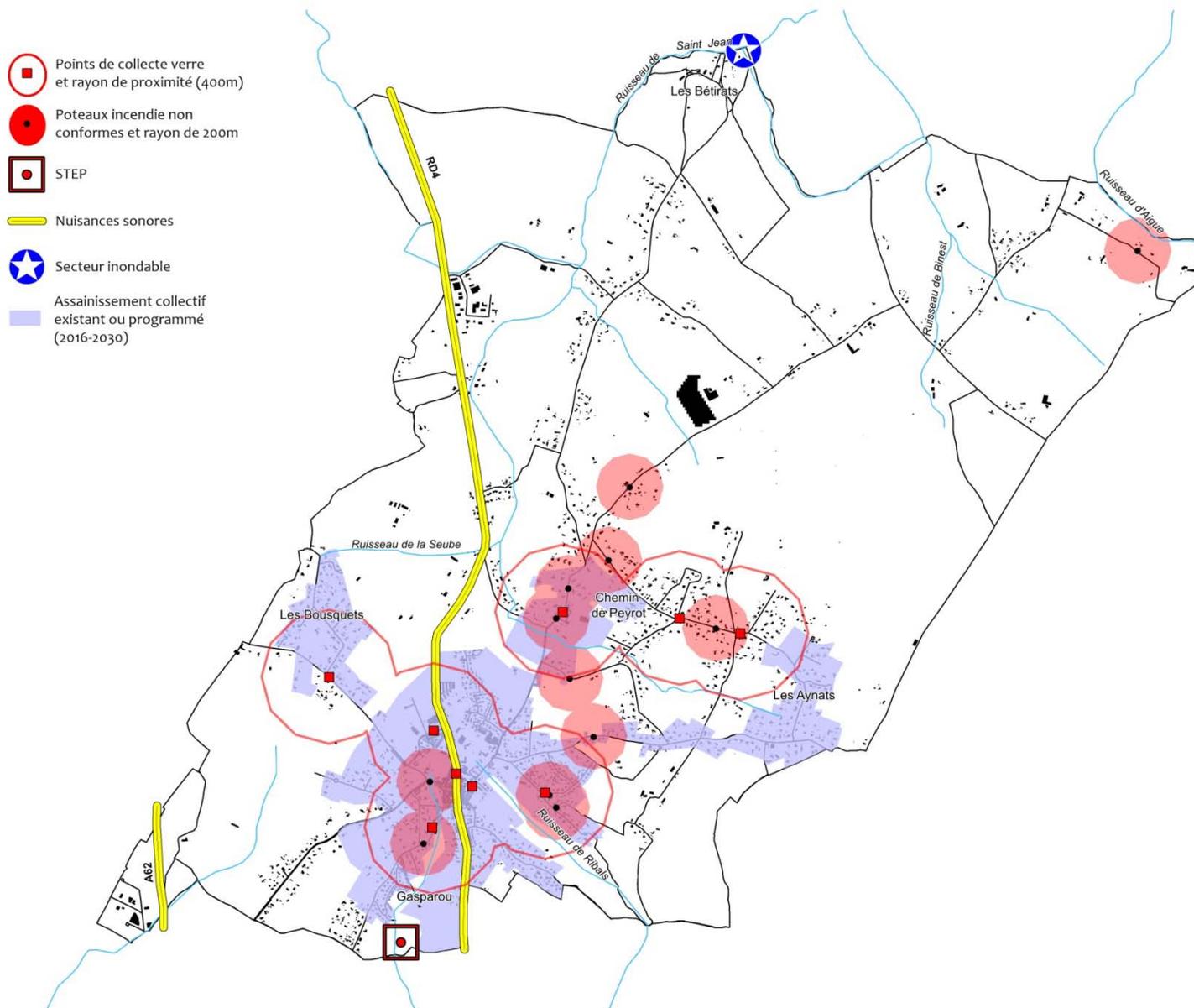
Les ordures ménagères et les déchets recyclables sont collectés en porte à porte. Le verre fait l'objet d'un apport volontaire. De nombreux secteurs urbanisés ne sont pas équipés en point de collecte du verre notamment au Nord (les Bétirats, les Praynets, Beaugard, zone industrielle...). Cinq points 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 SYNTHÈSE 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 boulocaïn 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.

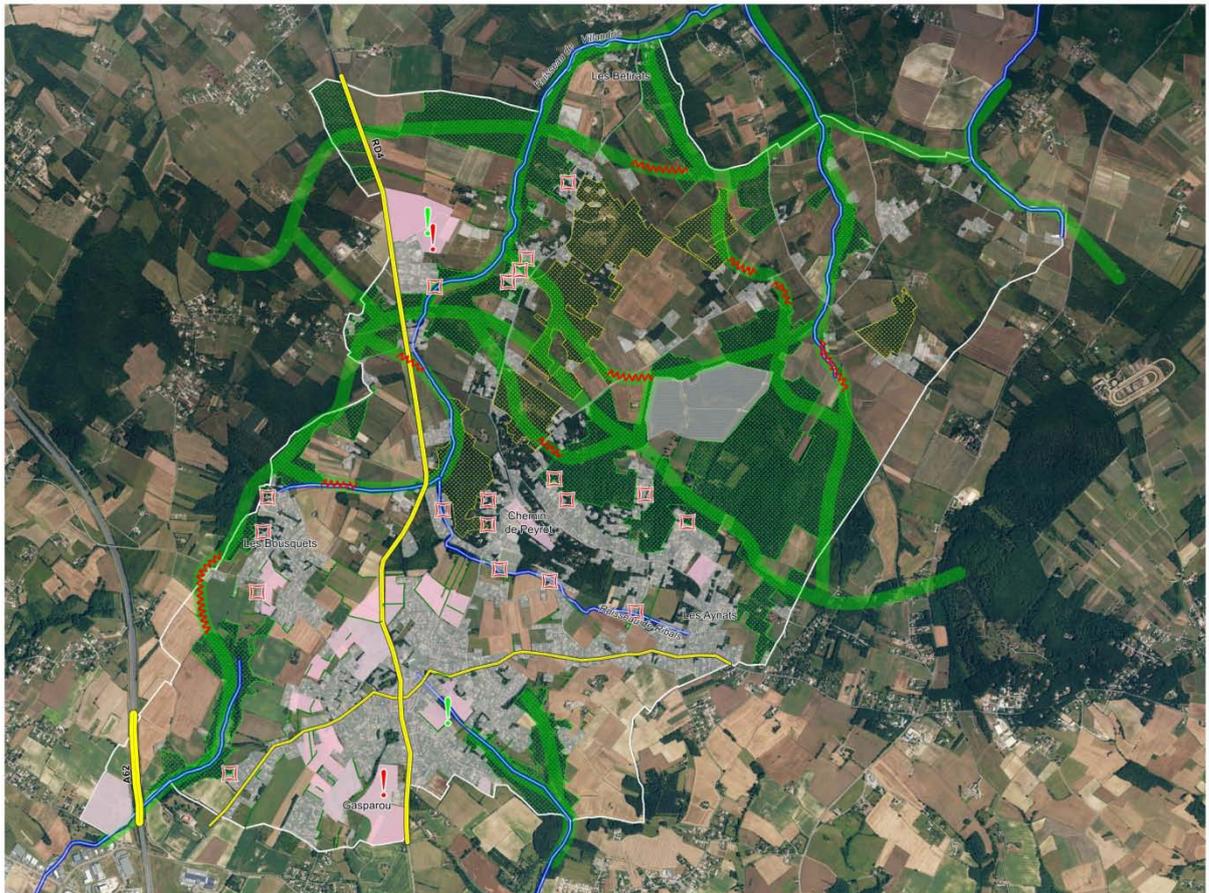
Le projet de schéma directeur assainissement, qui prévoit de raccorder d'ici 2018 les secteurs déjà urbanisés, oriente clairement le PADD vers le **développement des secteurs déjà urbanisés** et desservis au détriment des secteurs potentiels d'urbanisation nouvelle.

Concernant la gestion de la collecte des eaux pluviales, qui relève de la commune et connaît 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.

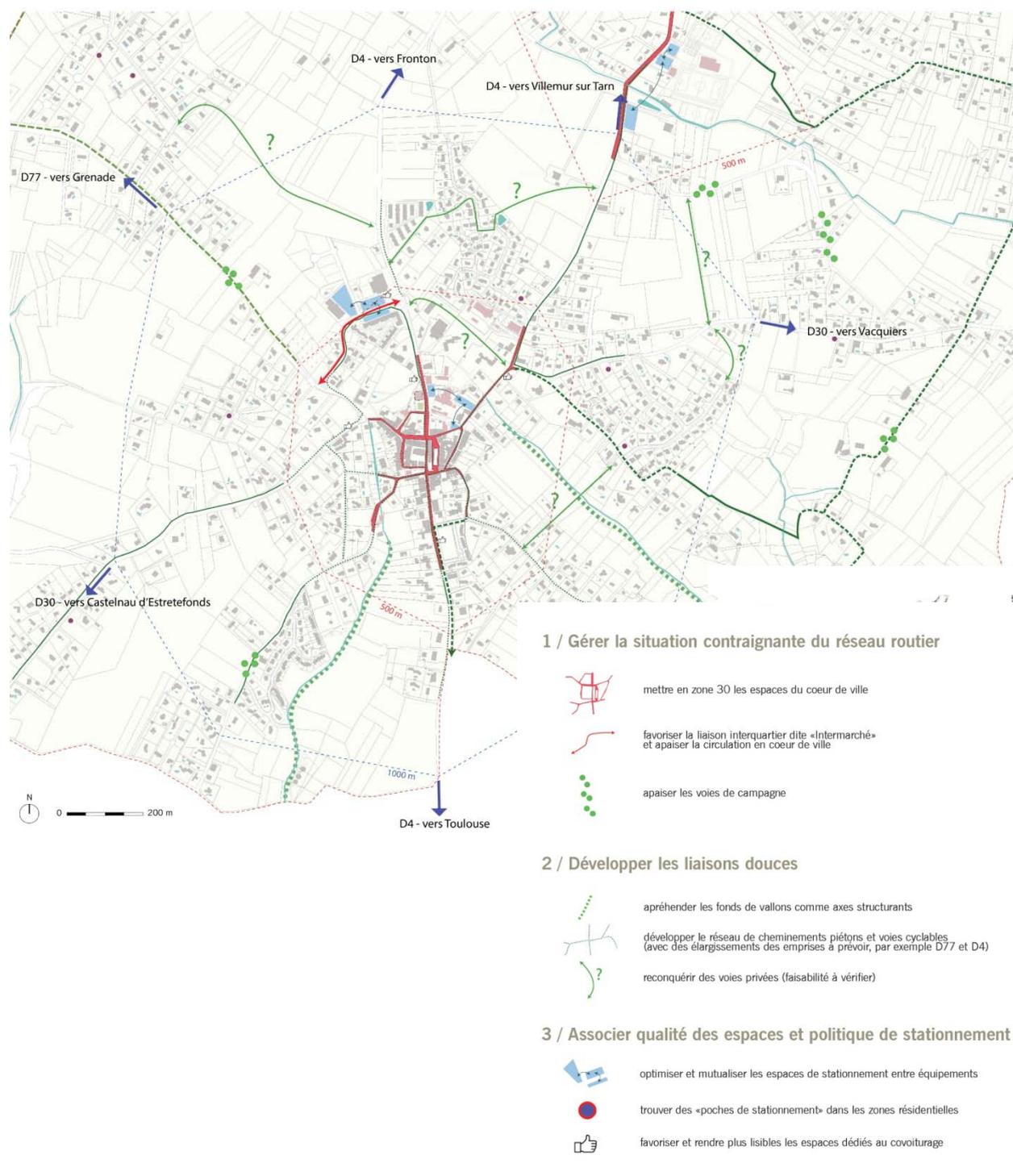
Sur le territoire communal, le centre-bourg, les abords du groupe scolaire et équipements publics sont les secteurs vers lesquels/aux abords desquels convergent les principaux flux et déplacements.

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, rationaliser 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.).

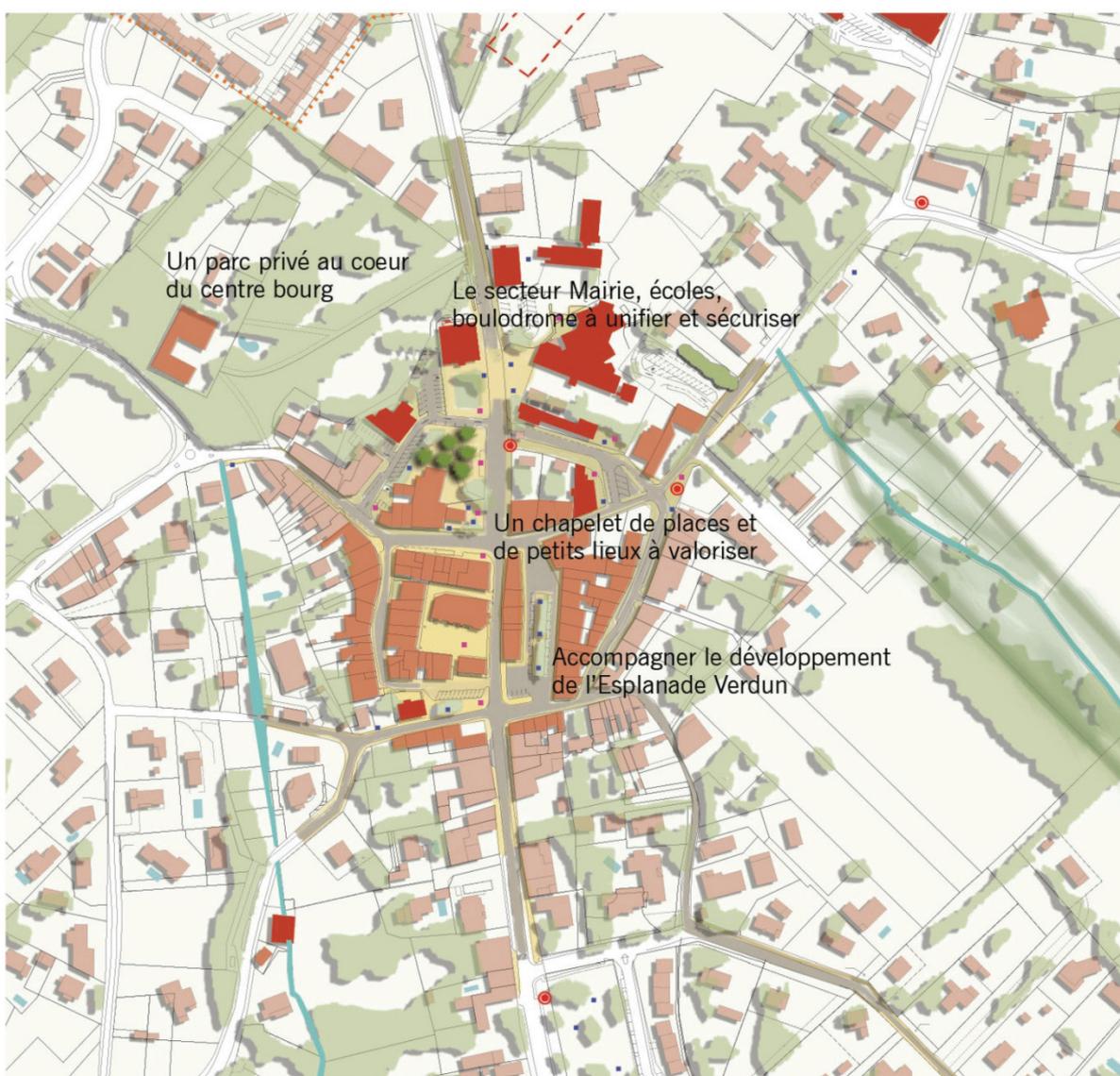
Des équipements à programmer et à réorganiser



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 bien 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

Enjeu d'équipement

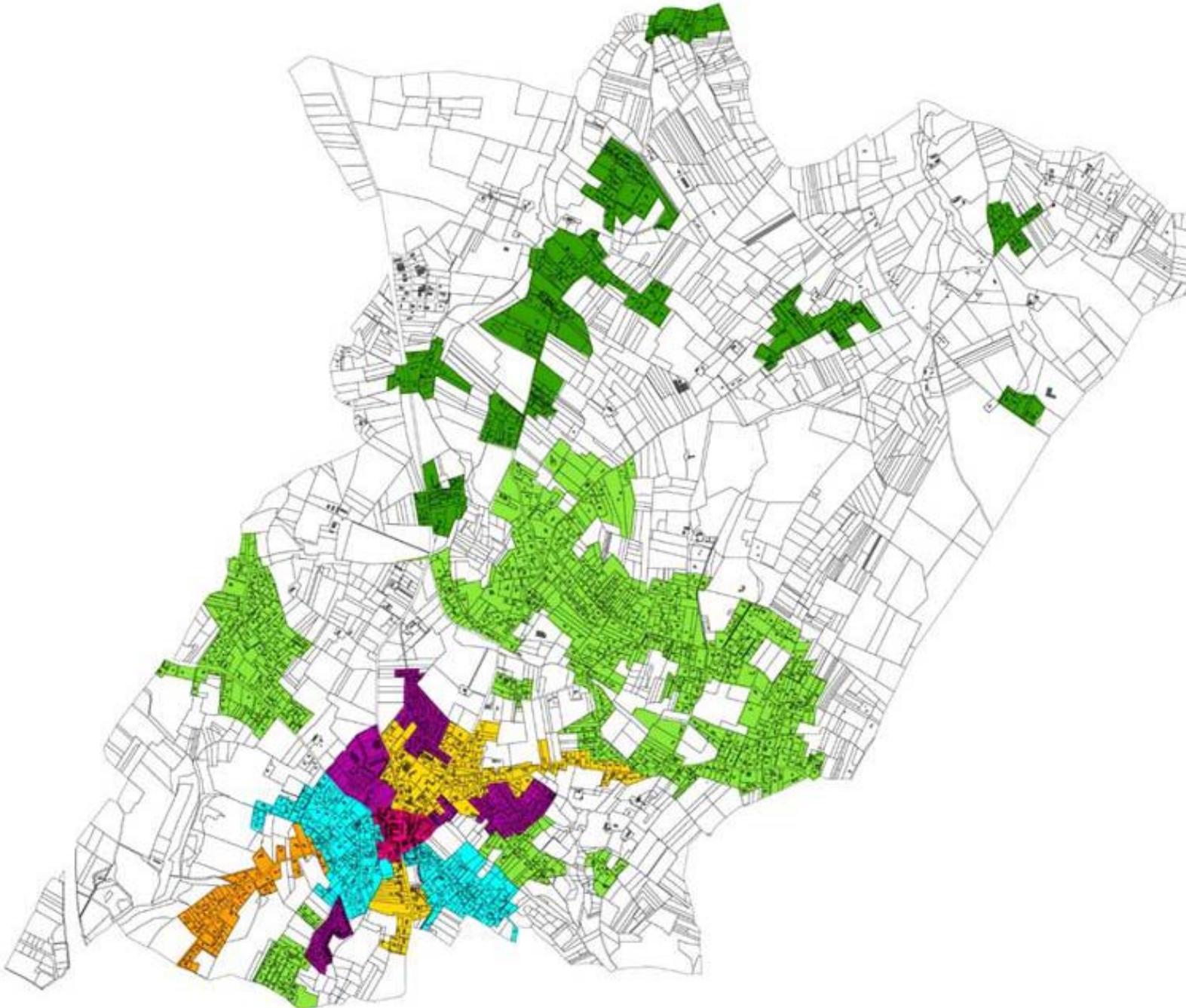
(desserte par le réseau d'assainissement collectif)

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.

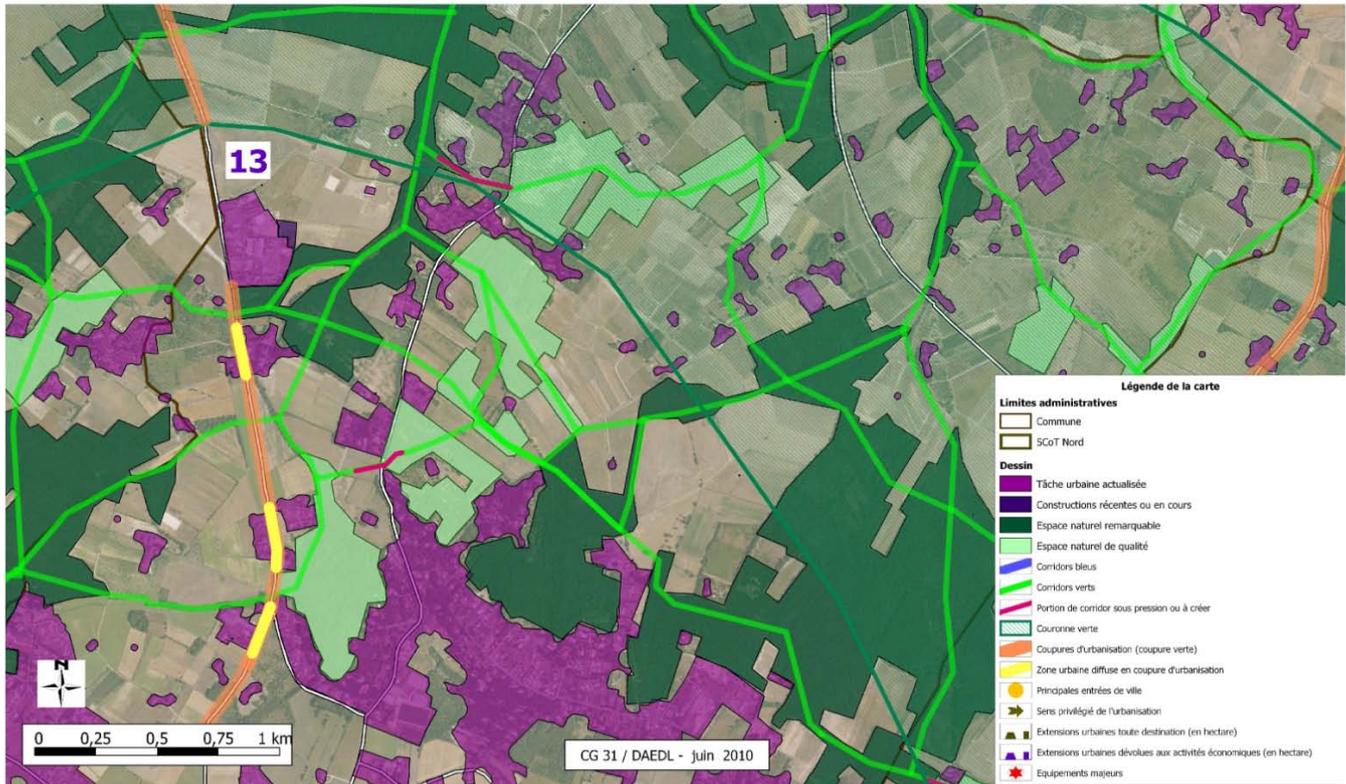
Le processus de production politique de ces choix s'est appuyé, de manière schématique, sur trois éléments :

- 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.

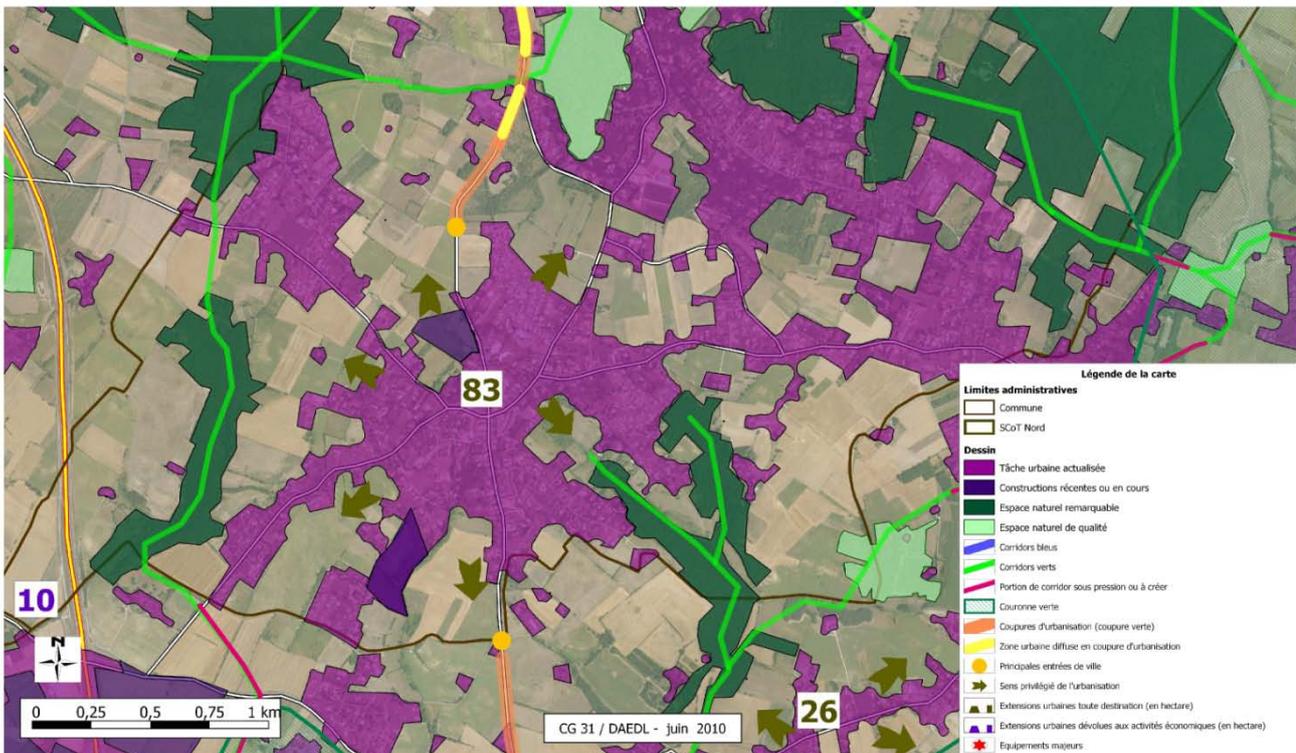
Le positionnement de la municipalité vis à vis des perspectives d'évolution du territoire et des besoins à prendre en compte s'est appuyé largement sur les orientations du SCoT Nord Toulousains, comme point de départ de leurs réflexions, étoffées avec le concours de l'ATD 31 et du CAUE de Haute-Garonne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

rappel des éléments de cadrage

Le SCoT Zoom sur Bouloc Nord



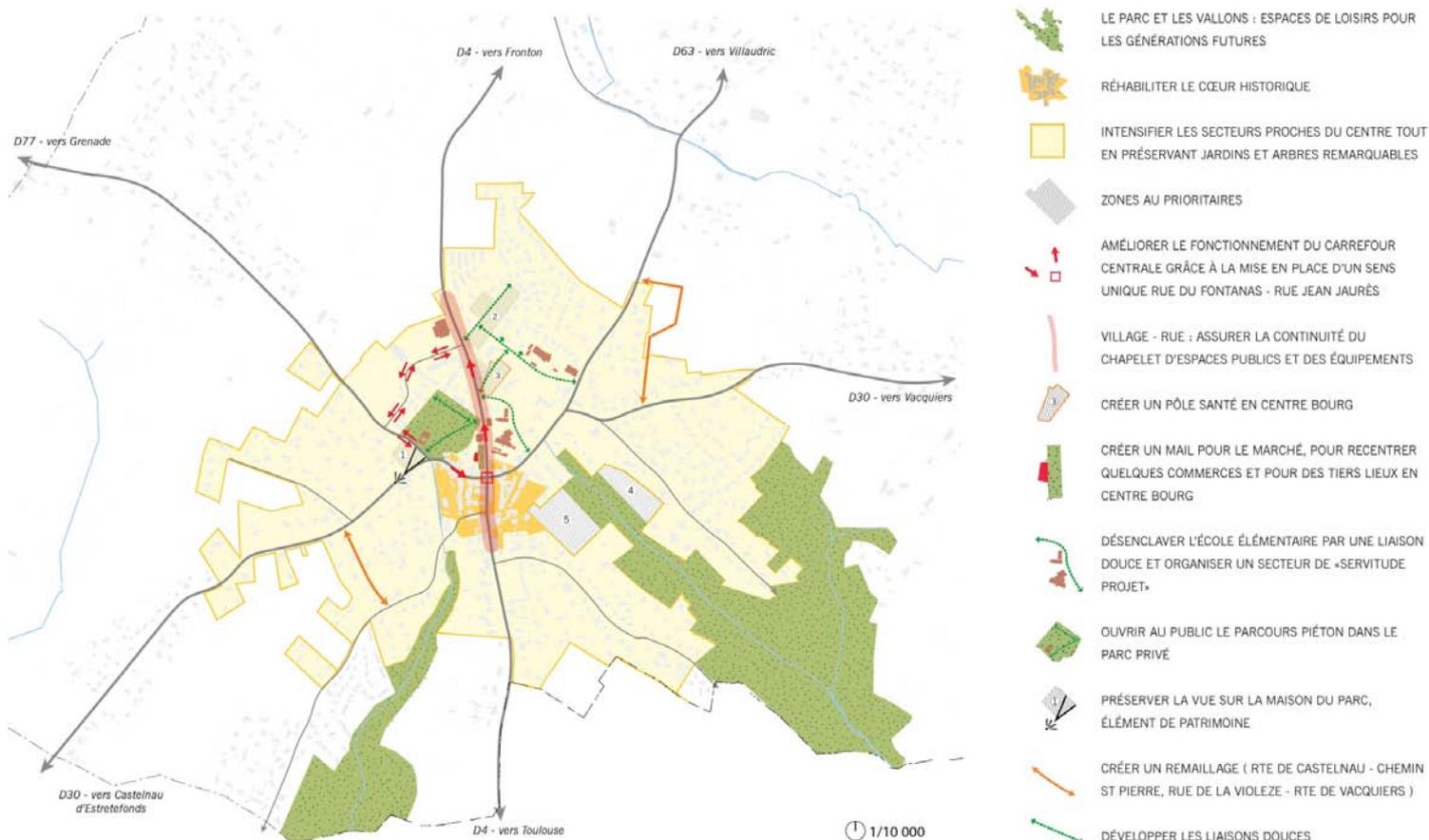
Zoom sur Bouloc Sud



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 :

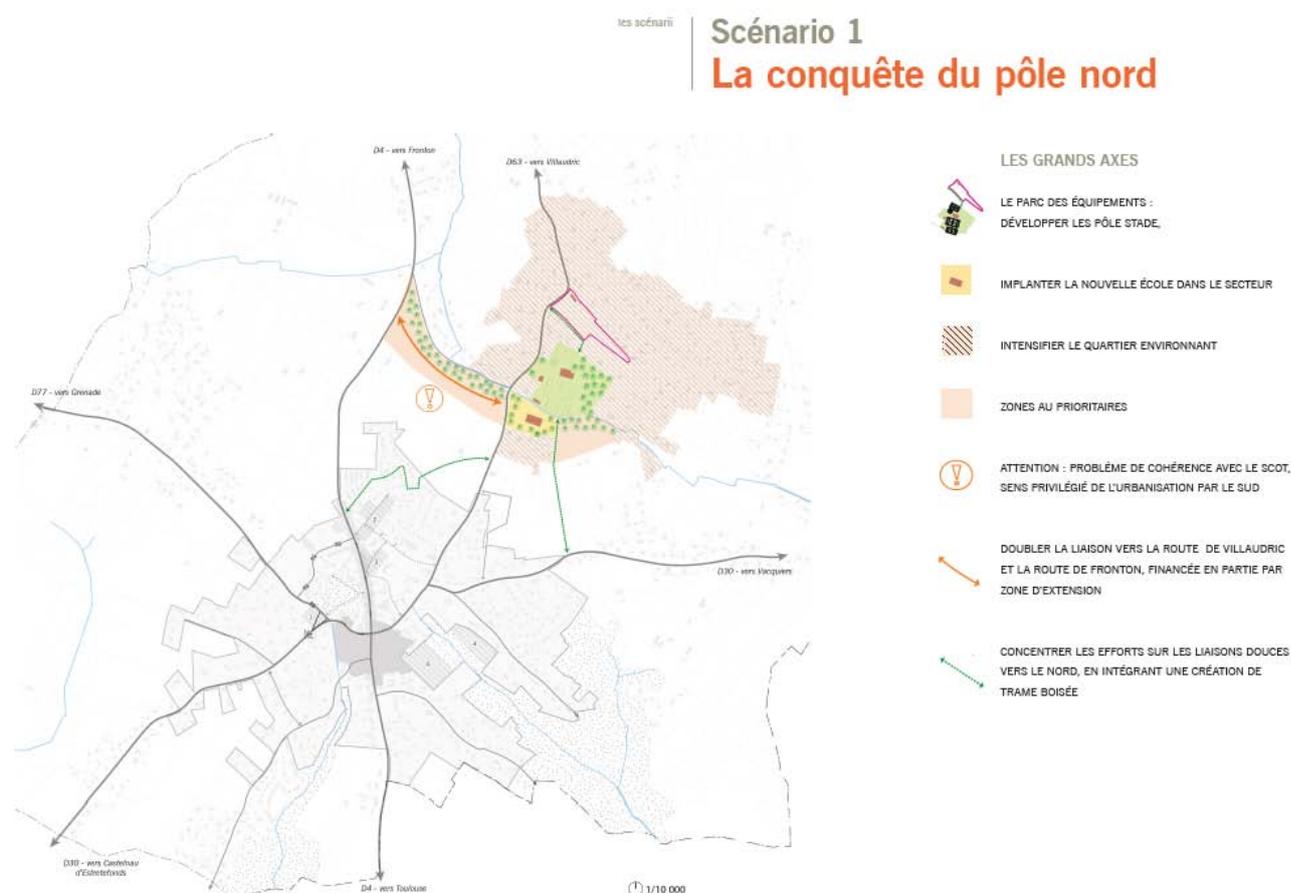
- la protection des parcs et des vallons (notamment les deux grands vallons qui mènent vers le centre).
- la réhabilitation du centre-bourg historique, la réalisation d'un grand mail pour le marché, recentrer quelques commerces de proximité, et installer des tiers-lieux en centre-bourg, l'intensification 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.



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 maîtrisé 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

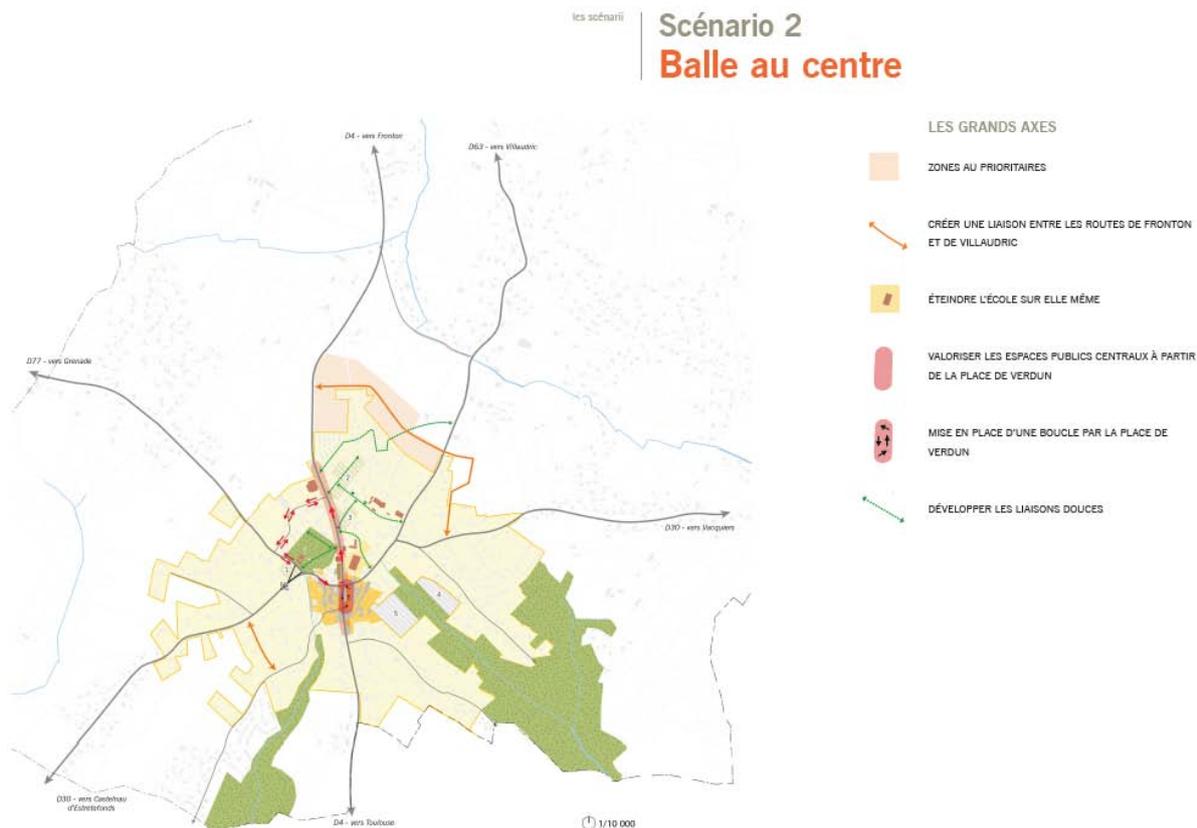
Scenario de la « *Balle au centre* »

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 esr retravaillée pour trouver un dérivatif à la route de Villaudric et se connecter à la route de Vacquié 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.

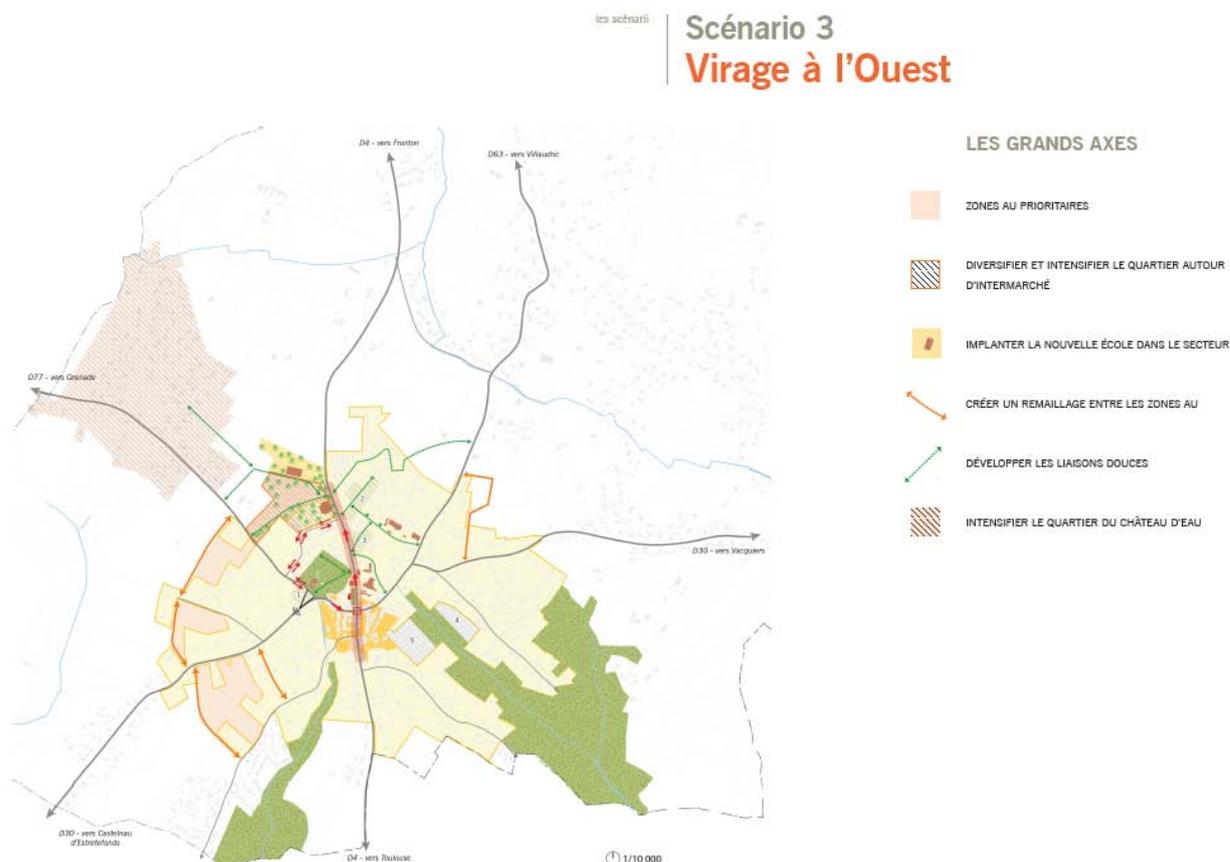


Points positifs	Points négatifs
Préservation de certains espaces agricoles, urbanisés dans le scenario 1	Positionnement du groupe scolaire ?
Scenario qui traite et valorise le centre-bourg	Une croissance urbaine davantage en intensification qu’en extension urbaine, moins de consommation d’espace naturel/agricole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

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 recreation 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 enrichissement 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 Vacquié, 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 disparaître l'agriculture. L'avenir de la station-service suscite beaucoup d'inquiétude, tout comme l'avenir de l'agriculture, pour laquelle des propositions concrètes ont été émises.

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.

