



département de HAUTE-GARONNE

COMMUNE DE

VILLENEUVE-LES-BOULOC

RÉALISÉ PAR : bureau d'études **ADRET**

26 Rue de Chaussas 31 200 Toulouse TÉL : 05-61-13-45-44 FAX : 05-17-47-54-72
E-Mail: Adret.Environnement@wanadoo.fr



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEUXIEME REVISION

3.1

**PROJET D'AMENAGEMENT ET
DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

SOMMAIRE

LES AXES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE DE VILLENEUVE-LES-BOULOC	3
I – LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET LA GESTION DES RISQUES	5
II – LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES	8
III – LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER..	11
IV – LE DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET HARMONIEUX DE LA COMMUNE.....	14
V –L'AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE	20

LES AXES DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DE VILLENEUVE- LES-BOULOC

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de la commune de VILLENEUVE-LES-BOULOC fait suite au diagnostic présenté dans le rapport de présentation. Il est l'expression des orientations du projet de la Municipalité de VILLENEUVE-LES-BOULOC, et constitue un cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement et d'urbanisme qu'engagera la commune dans le cadre du document d'urbanisme PLU. Le projet doit répondre au souci de développement durable, en ce sens qu'il doit satisfaire les besoins de développement des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. En d'autres termes, le projet d'aménagement et de développement durables doit respecter les principes fondamentaux suivants :

- l'équilibre entre d'une part les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, les besoins en matière de mobilité et d'autre part une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, ainsi que la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel,
- la qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville,
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile,
- La sécurité et la salubrité publiques,

- La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature,
- La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques,
- La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Conformément à l'article L151.5 du code de l'urbanisme, le PADD définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ; il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune ; il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD de la commune de VILLENEUVE-LES-BOULOC est articulé autour des axes suivants qui reprennent les enjeux déjà mis en évidence dans le rapport de présentation du diagnostic :

- 1 - la protection du patrimoine naturel et la gestion des risques,
- 2 - la préservation des espaces agricoles,
- 3 - la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et paysager,
- 4 - le développement urbain maîtrisé et harmonieux de la commune,
- 5 - l'amélioration du cadre de vie

I – LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET LA GESTION DES RISQUES

1 ▶ L'ENJEU :

La commune de Villeneuve-les-Bouloc possède un milieu naturel pauvre dans la vallée du Girou banalisée par l'activité agricole, assez riche sur le coteau (bois de chênes, prairies de fond de vallon) et surtout sur la moyenne terrasse (bois de chêne, plantation de résineux, landes), qu'il convient de protéger.

2 ▶ RAPPEL du DIAGNOSTIC

2.1 ♦ Le milieu naturel (hors prés et pacages) de la commune totalise 16% de la surface communale, équitablement réparti entre les landes et les bois, localisé surtout dans la partie nord de la commune et dans une moindre mesure dans le coteau. Les habitats (=milieux naturels homogènes) correspondants sont caractéristiques de la région toulousaine, avec une influence atlantique (avec la présence de la Chênaie-Charmaie / Chênaie-Frênaie) combinée à une influence méditerranéenne avec la présence de la Chênaie thermophile ; ils dénotent aussi l'influence de la qualité des sols de la commune (avec tout particulièrement la Chênaie acidiphile sur les sols acides localisés au nord de la commune). Les bois et les landes présents dans la commune participent globalement à la biodiversité ordinaire ; certains de ces habitats présentent un intérêt patrimonial plus marqué : il en est ainsi pour les bois de feuillus mûres (présence d'arbres âgés), les pelouses siliceuses (tonsures correspondant pour l'essentiel à d'anciennes vignes), la lande sèche à Callune (habitat d'intérêt communautaire) présente ponctuellement.

2.2 ♦ Composante à la fois des milieux naturels et des surfaces agricoles, les prés de fauche et les pacages représentent 8.1% de la surface communale ; pratiquement absents dans la vallée du Girou, ils sont localisés sur le coteau et dans la partie nord du territoire communal. Leur intérêt environnemental est globalement faible mais certains prés de fauche présentent un intérêt environnemental marqué (pré maigre de fauche, habitat d'intérêt communautaire) pour peu qu'ils bénéficient d'un faible niveau d'intrants.

2.3 ♦ L'analyse de la trame verte et bleue montre la présence de 2 corridors principaux identifiés par le SRCE, complétés par plusieurs corridors recensés par le SCOT (= intitulés continuités écologiques par le SCOT), dont 2 sous contrainte (soumis à une forte anthropisation). Le maillage de haies est relativement faible (18m/Ha), et inégalement réparti ; globalement, ce maillage joue un rôle de corridors secondaires. L'ensemble constitue des corridors de déplacement indispensables pour la faune locale.

2.4 ♦ La faune communale est relativement riche, avec notamment la présence d'espèces patrimoniales, notamment des amphibiens (comme le Crapaud calamite, le Pélodyte ponctué, le Triton marbré...) et surtout des oiseaux (avec l'Aigle botté, l'Alouette lulu, le Busard cendré, le Busard Saint Martin, la Pie grièche écorcheur...) ; la faune présente montre un territoire au milieu naturel préservé (du moins localement, surtout dans la partie nord de la commune). La flore est plus banale, à l'exception de la flore des pelouses

siliceuses, avec la présence notable du Sérapias en cœur, espèce protégée au niveau régional.

2.5 ♦ Au total, même si aucun espace naturel n'est protégé par l'Etat (absence de ZNIEFF...), le milieu naturel décrit dans les paragraphes précédents présente un réel intérêt environnemental à l'échelle de la commune, et au-delà, les secteurs enfrichés localisés au nord du territoire communal ayant les mêmes habitats que ceux qui ont motivé la création de la ZNIEFF des « Friches et landes du Frontonnais » située à 3Km.

2.6 ♦ Le Girou constitue la limite sud de la commune ; sa qualité des eaux est médiocre (état écologique) à mauvais (état chimique) ; le Girou souffre de sa forte anthropisation (artificialisation, rehaussement, endiguement des berges), mais aussi des pollutions agricoles diffuses et de la pression des rejets de stations d'épuration. Le Girou est par ailleurs classé en zone vulnérable à la pollution par des nitrates d'origine agricole et en zone sensible à l'eutrophisation. La commune fait partie du SDAGE Adour-Garonne, et du SAGE Hers Mort – Girou (arrêté d'approbation le 24/05/2018).

2.7 ♦ Un petit nombre de zones humides de faible extension ont été recensées (prés méso-hygrophiles, Saulaie, fragments d'Aulnaie), ainsi que plusieurs mares.

2.8 ♦ Le Girou est responsable de fréquents débordements ; il a fait l'objet d'une étude hydraulique réalisée par la DREAL (ex DIREN) qui a cartographié la zone inondable (cartographie informative des zones inondables).

3 ► ORIENTATIONS GENERALES

3.1 à 3.2 ♦ Préservation des principaux milieux naturels de la commune, principalement des vallons (vallons d'Angages, de St-Christal, de Font-Grande, de la forêt de Vacquiers). Dans ces milieux naturels, des mesures réglementaires sont prises, notamment en termes d'occupations et utilisations du sol admises afin d'assurer leur protection.

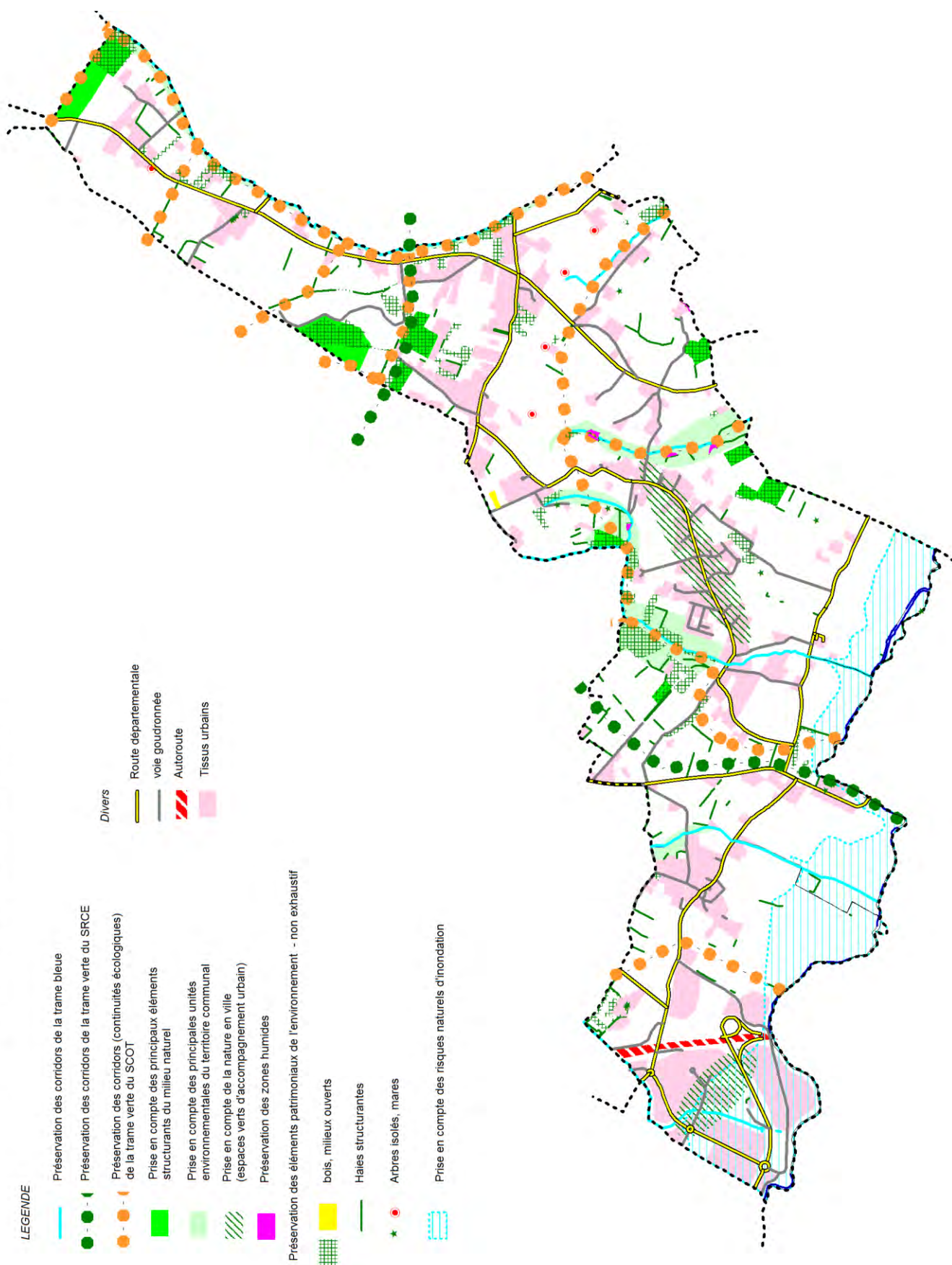
3.1 ; 3.3 ; 3.7 ♦ Protection des principaux bois de la commune, des haies, alignements et arbres isolés remarquables, des ripisylves en bon état, mais aussi des haies ou alignements structurants, ainsi que des mares et des zones humides des milieux ouverts.

3.3 ♦ Prise en compte des corridors écologiques identifiés par le SRCE et par le SCOT ainsi que espaces naturels remarquables identifiés par le SCOT.

3.6 à 3.8 ♦ Préservation / amélioration de la qualité des eaux du Girou et de ses affluents, prise en compte des risques d'inondation. La création de la station d'épuration, réalisée en 2003, a largement amélioré les impacts des charges polluantes domestiques sur la qualité des eaux du Girou ; cette politique sera poursuivie, notamment à travers les zones à urbaniser qui seront systématiquement desservies par le réseau d'assainissement collectif.

3.8 ♦ Prise en compte des secteurs réputés inondables selon la carte informative de la DREAL (mise en évidence des aléas forts et faibles). Réalisation d'un règlement particulier dans ces secteurs.

LA PROTECTION DU PATRIMOINE NATUREL ET LA GESTION DES RISQUES
DE LA COMMUNE DE VILLENEUVE-LES-BOULOC



II – LA PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES

1 ▶ L'ENJEU :

La protection des espaces agricoles constitue un enjeu fort dans cette commune encore empreinte d'une forte ruralité.

2 ▶ RAPPEL du DIAGNOSTIC

2.1 ♦ La commune de VILLENEUVE-LES-BOULOC repose sur la molasse stampienne (coteau), localement recouverte par les alluvions plus récentes du Quaternaire : alluvions de la moyenne terrasse de la Garonne et du Tarn (partie nord de la commune), alluvions plus récentes du Girou (au sud) ; des éboulis et solifluxions issues des terrasses alluviales ainsi que des formations résiduelles issues de la molasse complètent la composition géologique du territoire communal.

2.2 ♦ Les sols de la commune sont globalement de bonne potentialité agronomique tant dans la vallée du Girou que sur le coteau ; seuls les sols issus de la moyenne terrasse ont une potentialité agronomique faible mais ils sont bien valorisés par la vigne.

2.3 ♦ L'activité agricole est importante dans la commune : 62% de la surface communale est utilisée par l'agriculture (source inventaires ADRET) ; la commune compte 15 exploitants agricoles en 2010 (source RGA) en net repli depuis 10 ans (24 exploitants agricoles selon le RGA 2000). Une partie du terroir est valorisée par le drainage, l'irrigation, ou la viticulture (au nord). L'activité agricole est mixte : la céréaliculture est largement dominante dans la vallée du Girou et sur le coteau, ayant bénéficié d'investissements en irrigation et en drainage, notamment dans la vallée du Girou ; la viticulture, qui bénéficie d'une AOC Fronton, est localisée dans la moyenne terrasse alluviale Garonne/Tarn. Bien que subissant la crise générale de l'agriculture française, ces deux formes d'agriculture se maintiennent, par un agrandissement des exploitations céréalières, ou par des niches en viticulture (chais particuliers).

2.4 ♦ Les rares bâtiments d'élevage en activité dans la commune (bergerie au lieu-dit « la Tuilerie », écurie « aux Sudriers ») sont situés en dehors des tissus urbains et ne constituent pas un enjeu d'urbanisation en terme de distance de réciprocité prévue par le code rural.

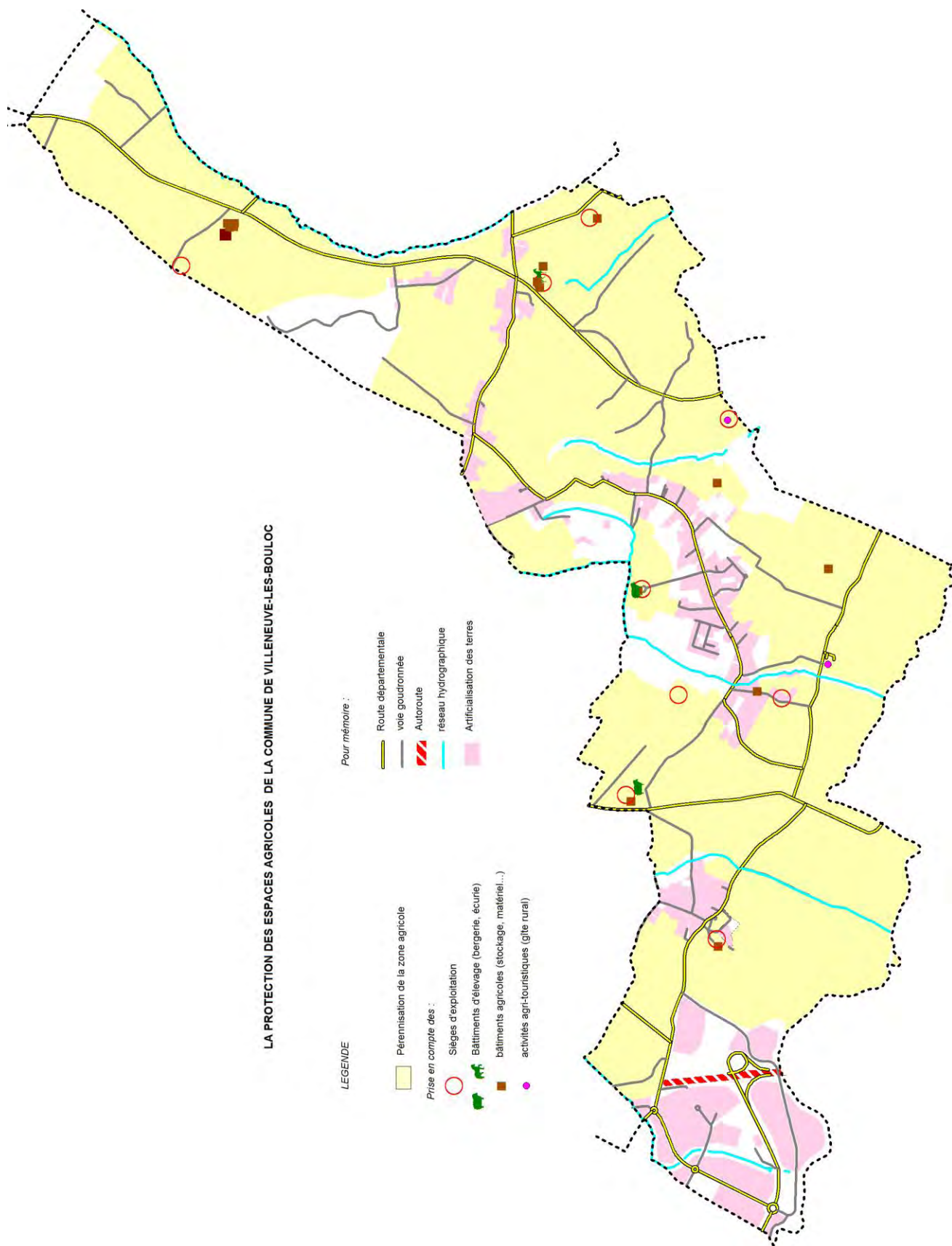
3 ▶ ORIENTATIONS GENERALES

3.1 ♦ Maintien de l'activité agricole passant par la préservation des espaces à vocation agricole. L'objectif consiste dans la pérennisation d'une zone agricole A fonctionnelle, notamment en limitant au plus près le développement des mitages, source de conflits

d'usages, et en prévoyant les extensions de l'urbanisation dans la continuité immédiate du village, sans toutefois interdire a priori les changements d'activité.

3.2 ♦ Conformément au code de l'urbanisme, le règlement de la zone agricole est très strict en ce qui concerne :

- les possibilités de construction, limitées aux seuls bâtiments liés et nécessaires à l'activité agricole. La loi ALUR introduit cependant la notion de STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées ; un STECAL a été identifié pour l'agrandissement de l'entreprise GOMILA destiné à permettre sa mise aux normes. Ailleurs, les constructions existantes à usage d'habitation sans lien avec l'agriculture restent classées en zone A mais pourront toutefois bénéficier d'une extension mesurée et de constructions d'annexes à l'habitat,
- les possibilités de changement de destination, conformément à la loi pour l'avenir de l'agriculture (article L151.11) ; elles sont limitées à un petit nombre de bâtiments revêtant un caractère patrimonial intéressant.



III – LA PRÉSERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BÂTI ET PAYSAGER

1 ▶ L'ENJEU :

Bien que dépourvue d'un centre ancien historique, la commune possède une richesse patrimoniale avérée à travers la présence de plusieurs vestiges archéologiques et d'un patrimoine bâti de qualité (parcs et châteaux).

2 ▶ RAPPEL du DIAGNOSTIC

2.1 ♦ Près d'une dizaine de sites archéologiques ont été recensés par la DRAC dans la commune de VILLENEUVE-LES-BOULOC : 2 sites préhistoriques ont été inventoriés (plaine d'Hautier et Cap de l'Homme) ; les autres sont historiques (stations antiques de Salustre et de Foundedis, églises et cimetières de Saint-Pierre, Saint-Christal et Sainte-Croix, établissement rural antique de Fontréal, dépotoir antique de la Mouyssaguese).

2.2 ♦ Le village est dépourvu de centre historique ; seule l'église du XIXème siècle, de belle facture, présente un intérêt architectural marqué dans le centre-bourg.

2.3 ♦ Le château de Villefranche, construit à partir du XVIème siècle, est inscrit à l'inventaire des Monuments Historiques (29 avril 2005) ; il a fait l'objet d'une étude paysagère réalisée en 2012 à la demande de la commission régionale du patrimoine et des sites, visant à limiter les impacts visuels à ses abords.

2.4 ♦ Plusieurs autres châteaux ou maisons de maître (Masseribaut, Villeneuve, Galois), dotés de parcs souvent remarquables, ainsi que des anciens corps de ferme patrimoniaux sont également implantés dans le territoire communal.

2.5 ♦ Le petit patrimoine bâti est réduit dans la commune (2 pigeonniers de type « pied-de-mulet »).

2.6 ♦ Un petit nombre de bâtiments situés dans le terroir agricole, inhabités, et sans enjeu pour l'agriculture, revêt un caractère patrimonial intéressant (confer axe II).

2.7 ♦ Le SCOT a identifié sur le territoire communal une couronne verte en bordure du Girou qui joue un rôle de tampon vis-à-vis de l'urbanisation de l'agglomération toulousaine. Dans la commune, elle correspond à un milieu ouvert agricole structuré par la ripisylve de la rivière.

2.8 ♦ Les vallons secondaires ont entaillé l'assise molassique, donnant lieu à des entités paysagères de qualité.

2.9 ♦ Un petit nombre d'arbres isolés (platanes) dans le centre du village, et d'alignements (platane, mûriers) présentent un intérêt paysager (arbres repères dans le paysage ; patrimoine historique et culturel des alignements de mûriers).

3 ► ORIENTATIONS GENERALES

3.1 ♦ Protection du patrimoine archéologique (sites de Saint-Pierre, Saint-Christal, Sainte-Croix).

3.2 ♦ L'église constitue un bâti remarquable à protéger.

3.3 ♦ Prise en compte de l'étude paysagère du château de Villefranche (mise en conformité).

3.4 ♦ Préservation et valorisation des autres châteaux, maisons de maître et leur parc d'accompagnement, ainsi que d'anciens corps de ferme traditionnels.

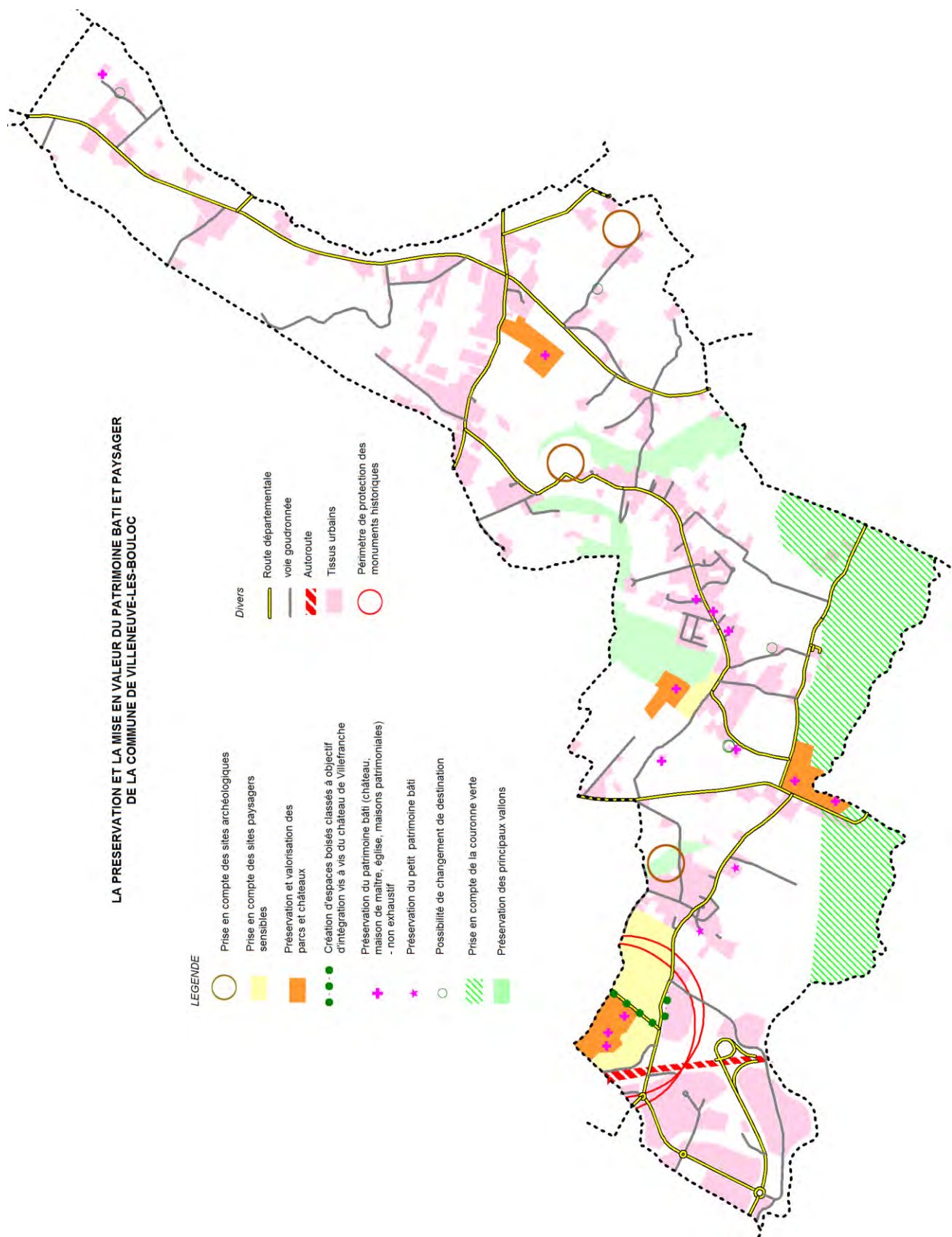
3.5 ♦ Protection du petit patrimoine bâti.

3.6 ♦ Mise en valeur de bâtiments d'intérêt patrimonial situés dans le terroir agricole, inhabités et qui ne sont pas susceptibles de compromettre l'activité agricole.

3.7 ♦ Prise en compte de la couronne verte dans la vallée du Girou.

3.8 ♦ Préservation de l'intégrité paysagère des vallons secondaires (confer aussi axe I).

3.9 ♦ Préservation des arbres paysagers repères (arbres isolés ; alignements).



IV – LE DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET HARMONIEUX DE LA COMMUNE

1 ▶ L'ENJEU :

Commune de la 3^{ème} couronne toulousaine, VILLENEUVE-LES-BOULOC a connu une forte croissance démographique au cours des dernières années. Dépourvue d'un véritable centre dans le village, la commune projette de se doter d'un centre urbain dont la taille devra être équilibrée afin de lui assurer un développement maîtrisé et harmonieux.

2 ▶ RAPPEL du DIAGNOSTIC

2.1 ♦ Avec une population de 1392 habitants (inventaire INSEE 2014), portée à 1489 habitants en 2015 (source Mairie), la commune de VILLENEUVE-LES-BOULOC affiche une croissance de l'ordre de 2.6% par an (période 1999/2014).

2.2 ♦ La croissance démographique de VILLENEUVE-LES-BOULOC provient essentiellement de l'accueil de nouveaux arrivants, majoritairement de jeunes couples avec enfants ; la pyramide des âges est bien équilibrée (mieux qu'en 1999), avec notamment un fort taux de jeunes et un taux élevé d'actifs.

2.3 ♦ Le parc de logements est essentiellement à base de résidences principales ; les résidences secondaires sont marginales ; les logements vacants représentent 4.7% du parc de logements en 2015 (données Filocom). La quasi-totalité des logements construits sont des maisons individuelles (93%) ; le pourcentage d'appartements a cependant nettement augmenté (7% en 2014 contre moins de 2% en 1999). Pour autant, les logements locatifs stagnent dans la même période (15% de locataires en 2014 contre 13% en 1999) ; les logements locatifs sociaux dans la commune totalisent 3.5% du parc (INSEE 2014) et sont très récents (aucun LLS en 2012). La taille des ménages, actuellement estimée par l'INSEE à 2.7 hbts/L pourra être de l'ordre de 2.5 hbts/L en 2030 sur la base de l'évolution constatée par l'INSEE depuis 1990, et en tenant compte de la demande du SCOT de produire des logements locatifs et locatifs sociaux. Par ailleurs, la C.C.F (communauté de communes du Frontonnais) a réalisé un PLH (programme local de l'habitat) qui s'impose au PLU.

2.4 ♦ L'habitat récent, très étiré, s'est développé de part et d'autre de la RD45a ; la mise en place de l'assainissement collectif ces dernières années a permis de densifier ce tissu urbain mais la création d'un véritable cœur de village doit encore être poursuivie et constitue un des enjeux forts du développement communal ; 3 zones d'urbanisation diffuse complètent la zone urbaine résidentielle de la commune : les zones d'urbanisation du "Communal" et de St-Pierre, ainsi qu'une urbanisation étirée le long de la RD 30, au pied de la moyenne terrasse. Plusieurs secteurs de mitage sont par ailleurs disséminés

dans la commune : dans la vallée du Girou, sur le coteau, ainsi que sur la moyenne terrasse.

2.5 ♦ L'activité économique revêt une importance considérable qui dépasse largement le contexte communal, avec l'implantation dans les années 1990 de la ZAC Eurocentre, plate-forme multimodale d'importance régionale à cheval sur Villeneuve-les-Bouloc et Castelnau-d'Estretfonds ; aujourd'hui, Eurocentre est pratiquement à saturation. A proximité, a été récemment créée la zone d'activités de Pythagore à cheval avec la commune de Bouloc. En dehors de ces 2 pôles, on notera la présence d'un petit nombre d'entreprises artisanales, mais l'absence de commerces et de services de proximité.

2.6 ♦ La station d'épuration (STEP) a une capacité nominale de 1000 EqH ; elle est actuellement à 50% de sa charge ; sur la base de 2.5 habitants par logement, la commune peut y raccorder 200 nouveaux logements.

2.7 ♦ L'alimentation en eau potable est dans l'ensemble correctement assurée dans la commune, à l'exception de 3 secteurs urbanisés qui souffrent de carences (quartier Saint-Pierre ; secteur de Galitran ; secteur le long de la RD14 au nord de l'ancien centre d'enfouissement technique de Flamans).

2.8 ♦ La défense incendie est globalement correctement assurée dans la commune avec un taux de 70% de points d'eau aux normes (47 points d'eau incendie (PEI) aux normes actuelles sur les 67 que compte la commune).

2.9 ♦ Le réseau d'électrification de la commune est dans un état satisfaisant et ne constitue pas un enjeu. Par contre, le recours aux énergies renouvelables est encouragé, à travers notamment le projet d'implanter d'une centrale photovoltaïque au sol à l'emplacement de l'ancien centre d'enfouissement technique de Flamans.

2.10 ♦ Les infrastructures numériques constituent un enjeu, notamment dans le village et dans la partie nord de la commune : le très haut-débit est encore absent ; la situation du haut débit est contrastée : 34% des logements sont alimentés par un débit moyen théorique de 8 à 30 Mbits/s (Zac Eurocentre et quartier St-Pierre) ; 40% des logements bénéficient d'un débit légèrement inférieur (3 à 8 Mbits/s en vert sur la carte) ; les autres logements (25% en bleu) ont moins de 3 Mbits/s.

2.11 ♦ Le développement urbain doit tenir compte de la préservation du milieu naturel, des espaces agricoles, des paysages et des zones inondables.

3 ► ORIENTATIONS GENERALES

3.1 à 3.2 ♦ La commune souhaite conforter la croissance démographique de ces dernières années en la portant à 2.0% par an, pour tenir compte de la proximité immédiate de la ZAC Eurocentre et de l'échangeur de l'A62. L'analyse des capacités de densification dans les zones urbaines montre que 5.6 Ha sont disponibles à la densification des dents creuses et des divisions parcellaires, à l'exception du quartier de Saint-Pierre (carences en alimentation en eau potable) :

CAPACITES DE DENSIFICATION OFFERTES PAR LE PLU ACTUEL DE VILLENEUVE-LES-B. A DES FINS RESIDENTIELLES (HORS ZONES AU)			
	Divisions parcellaires	Dents creuses	TOTAL CONSTRUCTIBLE
données brutes	6,3	3,7	10,0
dont quartier Saint-Pierre (1)	1,5	0,3	1,8
données corrigées (2)	2,4	3,4	5,8
(1) On ne peut pas prendre en compte les divisions parcellaires et les dents creuses en raison de l'impossibilité de desservir le quartier Saint-Pierre en réseau AEP			
(2) On estime que seuls 50% des divisions parcellaires existantes pourront être construites dans la durée du PLU			
(3) Données 2018 sur la base de PC accordés jusqu'en fin décembre 2017			
Données exprimées en Hectares			

3.3 ♦ Le tissu urbain existant est presque exclusivement orienté sur l'habitat individuel pavillonnaire. Un effort de mixité urbaine permettra un meilleur équilibre social (logements locatifs, logements locatifs sociaux), ainsi qu'indiqué dans l'article L101.2 du code de l'urbanisme et demandé par le SCOT et le PLH ; il portera sur la production de logements locatifs et de logements locatifs sociaux (LLS) dans le centre-bourg pour tendre à l'objectif préconisé par le SCOT de 25% de logements locatifs dont 40% de logements locatifs sociaux (P106). Les besoins en logements sont de l'ordre de 240 logements, dont le calcul est détaillé dans le tableau suivant :

BESOINS DE LOGEMENTS A VILLENEUVE LES BOULOC	
OBJECTIF D'ACCROISSEMENT DE POPULATION RETENU	2,0% PAR AN TM : 2,5
POPULATION MAIRIE 2015	1481
POPULATION MAIRIE 2030	1993
ACCROISSEMENT 2015-2030	512
BESOINS DE LOGEMENTS EN ACCROISSEMENT DE POPULATION (AP)	204
BESOINS DE LOGEMENTS EN DESSERREMENT DES MENAGES (D)	44
REHABILITATION DE LOGEMENTS VACANTS (LV)	7
TOTAL DES BESOINS DE LOGEMENTS (BL= AP+D-LV)	241

Le PLH impose par ailleurs la production 15 logements par an ; le PLU est donc compatible avec le PLH quand il prévoit 90 logements sur une période de 6 ans, entre 2019 et 2024. Le PLU prévoit la production de 8 LLS + une résidence seniors de 15 logements entre 2019 et 2024. Le PLU est donc compatible avec le PLH qui demande une production de 2.5LLS/a entre 2017 et 2022.

3.4 ♦ L'urbanisation de la commune devra favoriser la centralité du bourg conformément au SCOT (prescriptions P6, P118) ; a contrario, les quartiers excentrés devront respecter le principe de construction restreinte conformément au SCOT (P119). Ainsi, l'urbanisation de la commune devra se poursuivre dans les dents creuses du village (en prenant également en compte les possibilités de division parcellaire) dans un objectif de densification ; par contre, l'extension des mitages devra être proscrite pour des raisons ayant trait au paysage, à la consommation d'espaces agricoles, à des problématiques de réseaux et de transport... En plus des dents creuses l'urbanisation de la commune se fera également par des extensions urbaines à travers les zones AU ; à cet effet des schémas d'organisation des zones AU (confer pièce n° 3.2 du dossier PLU, orientations d'aménagement et de programmation) sont étudiés dans le détail afin que ces zones AU

soient aménagées dans la plus grande cohérence et qu'elles s'organisent harmonieusement dans le tissu bâti existant.

3.5 ♦ En matière de développement économique la commune souhaite permettre la mise aux normes d'entreprises (GOMILA) et encourager la création de commerces et services de proximité et d'un cabinet médical dans le centre-bourg. Le PLU prend en compte les activités économiques présentes sur les zones d'Eurocentre et de Pythagore et permet leur évolution.

3.6 à 3.10 ♦ Les contraintes en terme d'alimentation en eau potable sont à mettre en parallèle à la prise en compte du principe de construction restreinte affiché par le SCOT (P119) ; ainsi le renforcement du réseau AEP ne peut pas constituer une priorité dans les secteurs qu'il n'est pas prévu de densifier ; il sera cependant étudié et pris en compte progressivement pour un meilleur confort de leurs habitants, ce qui devrait localement améliorer parallèlement la défense incendie. Les économies d'énergie et l'utilisation des énergies renouvelables seront encouragées dans le cadre du PLU (projet de ferme photovoltaïque à Flamans ; cahier de recommandations concernant l'architecture bioclimatique). Les communications numériques seront améliorées sous l'égide du Conseil Départemental.

3.8 ♦ La défense incendie sera progressivement améliorée dans la durée du PLU (mise aux normes des points d'eau incendie défaillants).

3.11 ♦ L'urbanisation ne devra pas se développer au détriment du milieu naturel, ni dans les zones inondables. Par ailleurs, l'urbanisation de la commune devra tenir compte de la qualité des paysages, ainsi que de la préservation du terroir agricole en évitant que ne se développe le mitage.

3.12 ♦ Conformément à la loi du Grenelle 2 de l'environnement, retranscrit dans l'article L. 151.5 du code de l'urbanisme, le PADD doit afficher les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'analyse détaillée de la consommation d'espaces à travers les permis de construire accordés au cours des 12 dernières années permet de définir la surface consommée actuellement par logement ; elle est de 1190 m²/logement, soit 8.4 Logements/Ha.

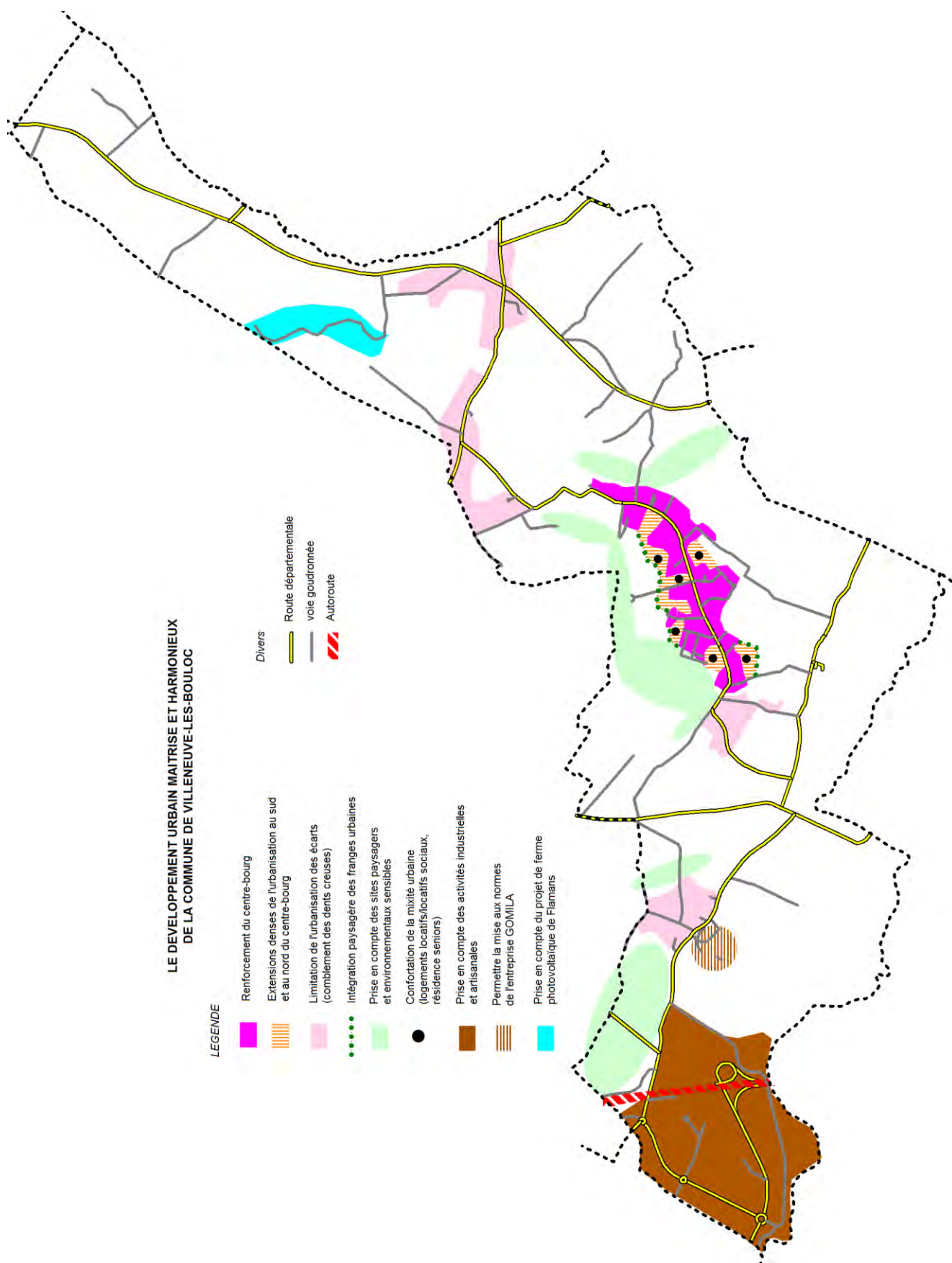
L'objectif de modération de consommation d'espaces agricoles et naturels affiché par la commune consiste à augmenter la densité dans la fourchette de 13 à 17 Logements/Ha en moyenne ; une telle densité est compatible avec la prescription du SCOT (P116) ; elle revient à augmenter la densité urbaine d'un facteur allant de 1.5 à 2.0 ; cet objectif est une moyenne qui cache une certaine disparité dans la densification voulue par la commune : dans les dents creuses (voire les divisions parcellaires), la densité sera vraisemblablement inférieure ; dans les zones AU, la densité pourra être supérieure.

Sur la base de 13 à 17 L/Ha, les besoins en logements s'élèvent à 204 logements pour atteindre l'objectif d'une augmentation de population de 2.0% par an, sur la base de 2.5 habitants/L. La surface correspondante est de 12.0 à 15.7Ha. A cette surface, il faut ajouter le besoin correspondant à des fins de desserrement des ménages (44 logements, soit un besoin compris entre 2.6 à 3.4Ha) et retrancher la surface économisée par la mise sur le marché d'un quart du parc de logements vacants (entre 0.4 et 0.5Ha). La surface disponible (dents creuses + divisions parcellaires) étant de 5.8Ha, le besoin en extension de l'urbanisation totalise donc une surface comprise entre 8.4 et 12.8Ha :

BESOINS EN CONSOMMATION D'ESPACES A VILLENEUVE LES BOULOC		
HYPOTHESE	2,0% PAR AN et 13L/Ha	2,0% PAR AN et 17L/Ha
BESOINS EN NOMBRE DE LOGEMENTS	204	204
BESOINS EN ACCROISSEMENT DE POPULATION (AP) (Ha)	15,7	12,0
BESOINS EN DESSERREMENT DES MENAGES (D) 44 L	3,4	2,6
REHABILITATION DE 1/4 DES LOGEMENTS VACANTS (LV) : 26/4 L (Ha)	0,5	0,4
TOTAL DES BESOINS DE CONSOMMATION BC= AP+D-LV	18,6	14,2
DENTS CREUSES (DC) + DIVISIONS PARCELLAIRES RETENUES (DP) (Ha)	5,8	5,8
BESOINS EN EXTENSION DE L'URBANISATION = BC-(DC+DP)	12,8	8,4

L'extension prévue de la STEP n'entraînera pas de nouvelle consommation d'espace, les terrains ayant déjà été acquis par la commune.

3.13 ♦ Afin de maîtriser le développement urbain, d'adapter les équipements publics au fur et à mesure des besoins et de lisser sur la durée du PLU l'arrivée de nouveaux habitants, un échancier, qui figure dans la pièce "orientation d'aménagement et de programmation", sera mis en place.



V – L'AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE

1 ► L'ENJEU :

Le développement urbain de VILLENEUVE-LES-BOULOC doit être accompagné par un rééquilibrage qui doit porter sur la centralité du bourg, les déplacements, la qualité paysagère du village...

2 ► RAPPEL du DIAGNOSTIC

2.1 ♦ Malgré la création récente de lotissements, le village est encore dépourvu d'un véritable centre-bourg ; ce constat est conforté par l'absence, en dehors des équipements publics, de commerces et de services de proximité.

2.2 ♦ La RD45a, qui traverse le village, a récemment bénéficié d'un traitement urbain sur une grande partie de son tracé, avec notamment la création d'une liaison douce qui améliore la sécurité des usagers.

2.3 ♦ La commune est bien pourvue en équipements publics : écoles maternelle et primaire ; salle polyvalente ; terrain de multisport petits jeux, médiathèque, salle des associations ; l'offre en équipements publics pourrait cependant être confortée.

2.4 ♦ Dans le village, des espaces verts ont été aménagés ces dernières années dans la continuité de lotissements (Lartigate) ; des liaisons douces ont été réalisées dans ces derniers, mais le réseau de déplacements doux est à poursuivre pour irriguer les différents équipements publics (et notamment scolaires).

2.5 ♦ En dehors du village, plusieurs aménagements de chemins de promenade ont été réalisés, ou sont à l'étude : chemin de Saint-Cristal (ré-ouvert par un chantier d'insertion), chemin de Grisou (prolongement du trottoir existant jusqu'au lotissement « les Hauts de Bellevue » au lieu-dit « Grisou »), chemin d'Arnautet... Ce réseau de liaisons douces pourrait encore être amélioré.

2.6 ♦ La voiture constitue de très loin le principal moyen des déplacements malgré la présence du réseau de bus inter-urbain géré par le Conseil Départemental. Le réseau routier souffre de 2 principaux points noirs sécuritaires : le récent aménagement (2015) du carrefour de la RD14 x RD30 devrait améliorer la sécurité (réalisation d'un tourne-à-gauche) ; le carrefour de Masseribaut (RD4 x RD45) a également été récemment aménagé (2013) ce qui a permis de réduire sensiblement sa dangerosité. La vitesse des véhicules reste cependant trop élevée, notamment sur l'axe de la RD45 à la hauteur du hameau de Saint-Pierre. Dans le village, la mise en place d'une zone 30 au niveau de l'école permet une meilleure sécurisation des habitants.

2.7 ♦ Le réseau d'électrification de la commune est dans un état satisfaisant et ne constitue pas un enjeu. L'éclairage public est récent, et pratiquement neuf tant le long de la RD45a qu'à l'intérieur des principaux lotissements. Des horloges astronomiques avec

varianteurs d'intensité ont été mises en place pour lutter contre la pollution lumineuse et diminuer le coût de l'éclairage. La commune est partie prenante du projet de ferme photovoltaïque sur le site de l'ancien centre d'enfouissement technique de Flamans. Les infrastructures numériques ont une capacité contrastée, limitée dans les écarts notamment.

2.8 ♦ Plusieurs activités de loisir sont pratiquées dans la commune et participent à la vie socio-éducative des habitants.

3 ► ORIENTATIONS GENERALES

3.1 ♦ Réalisation d'un véritable centre-bourg, avec création d'une orientation d'aménagement et de programmation mêlant logements résidentiels (notamment en locatif ainsi qu'un programme de logements seniors) et commerces et services de proximité, à l'échelle de la population communale

3.2 ♦ Poursuite du traitement urbain de la RD45a dans la traversée du village par une tranche prévue entre la rue des Cartounades et le chemin de Plaine Basse.

3.3 ♦ Renforcement des équipements publics, notamment en terme d'équipements sportifs et de loisirs, par la construction d'une salle des fêtes et d'un terrain de grands jeux.

3.4 et 3.5 ♦ Poursuite de la politique en faveur des liaisons douces dans le village afin de relier en toute sécurité les différents équipements publics établis de part et d'autre de la RD45a (Ecole au nord ; Mairie, aire de jeux, salle de sport... au sud) et sur le reste du territoire communal (création d'une liaison douce entre le hameau de Saint-Pierre et le village, par exemple par le tracé suivant : chemin de Gasparou – chemin de la Gallenne). Prise en compte des activités de loisirs (pension de chevaux, centres équestres...).

3.7 ♦ Finalisation du projet de ferme photovoltaïque. Amélioration des infrastructures numériques en préparant le très haut débit par des obligations réglementaires (mise en place de fourreaux dans les opérations groupées en vue de la fibre optique).

3.8 ♦ Prise en compte des activités de loisirs ne relevant pas des équipements publics (pension de chevaux, centre équestre...).

