

Préfecture de Tarn-et-Garonne
Commune de
BOUILLAC

**CARTE
COMMUNALE**



RAPPORT DE PRESENTATION

Avant-propos

Se substituant aux « Modalités d'Application du Règlement National d'Urbanisme (MARNU) », les cartes communales préservent leur simplicité et leur souplesse. Elles sont désormais de véritables documents d'urbanisme dont la légitimité a été renforcée, s'agissant :

- du principe de démocratie locale, par une enquête publique obligatoire,
- de l'accessibilité du document approuvé, qui doit être tenu à la disposition du public,
- de la pérennité du document, par la suppression du délai de validité de 4 ans,
- de la décentralisation, par la délivrance des autorisations d'occupation des sols par les communes qui le décident.

Les communes dotées d'une carte communale peuvent désormais mettre en place un droit de préemption en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement.

Pour autant, la carte communale reste un document simple : elle comprend un rapport de présentation et un document graphique seul opposable aux tiers.

Elle ne comprend pas de règlement, c'est le règlement national d'urbanisme (RNU) qui s'applique.

Pour des communes confrontées à des enjeux d'urbanisme importants (pression foncière en augmentation, requalification d'espaces publics, aspect architectural...), un plan local d'urbanisme (PLU) peut être mieux adapté.

Avant de choisir d'élaborer une carte communale, il est donc fortement recommandé de mener une réflexion préalable qui doit permettre de décider si la carte communale est bien l'outil approprié.

extrait de la brochure du ministère des transports de l'équipement du tourisme et de la mer
de juin 2005 concernant les cartes communales

La commune de Bouillac ne possède à ce jour aucun document d'urbanisme de planification

Le conseil municipal en date du 20 décembre 2005 a souhaité mettre en place une carte communale afin de gérer son urbanisation face à une pression foncière qui se fait sentir, due à la proximité de l'agglomération toulousaine.

La carte communale est un document de planification opposable au tiers devant déterminer les conditions permettant d'assurer (art L121-1 du code de l'urbanisme) :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

Le dossier de carte communale doit se composer :

l'Urbanisme)

d'un rapport de présentation : (Article R 124-2 du Code de

1° Analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique ;

2° Explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L. 110 et L. 121-1, pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées ; en cas de révision, il justifie, le cas échéant, les changements apportés à ces délimitations ;

3° Evalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

de documents graphiques (Articles L. 124-2 et R 124-3 du Code de l'Urbanisme), opposables aux tiers :

Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où

1° les constructions sont autorisées

2° les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

3° Ils peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Les annexes

Servitudes
Réseaux

SOMMAIRE

ETAT INITIAL DE LA COMMUNE DE BOUILLAC.....	5
I- Les composantes physiques; le territoire.....	6
I-1-Situation administrative, géographique et superficie.....	6
I-2 relief et hydrographie.....	9
I-3- voies de communication.....	10
II-Occupation des sols actuelle.....	11
II-1 les principaux modes d'occupation.....	11
II-2 Structures urbaines.....	11
II-3 urbanisation récente ou projetée.....	13
III- Patrimoine naturel; Paysage; perception de la commune.....	14
III-1- Patrimoine naturel.....	14
III-2- Paysage, perception de la commune.....	15
IV- Architecture et patrimoine bâti.....	19
V- Espaces publics, voiries, équipements et réseaux.....	20
VI- Population.....	21
VII- L'habitat.....	22
VIII- Activités économiques et sociales.....	24
VIII-1- L'activité économique et sociale.....	24
VIII-2- L'activité agricole.....	24
IX- les servitudes d'utilités publiques.....	26
CARTES DE SYNTHESE SUR LES ENJEUX DU TERRITOIRE DE BOUILLAC.....	27
PREVISIONS DE DEVELOPEMENT.....	33
I- hypothèse et objectifs d'aménagement.....	34
I-1-Espaces non urbanisés à maintenir.....	34
I-2- Critères généraux de définition des espaces d'extension urbaine.....	34
II - Perspectives de développement.....	35
à l'horizon 2020.....	35
CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES SECTEURS.....	37
I- Choix de par le code de l'urbanisme.....	38
I-1- Principe d'équilibre.....	38
I-2 - principe de mixité.....	38
I-3 - principe de développement durable.....	38
II- Choix en réponse aux spécificités communales.....	39
INCIDENCES DU PROJET DE CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT.....	43
I - Evaluation des incidences sur l'environnement.....	44
I-1 - Incidences sur les milieux naturels fragiles ou protégés.....	44
I-2 - Incidences sur les espaces agricoles.....	44
I- 3 - Incidences sur les paysages.....	44
II - Prise en compte du souci de la préservation de l'environnement et de sa mise en valeur.....	44
II-1 Protection des ressources naturelles.....	44
II-2 Protection des animaux et des végétaux - diversité de la faune et de la flore.....	45

I- Les composantes physiques; le territoire

I-1-Situation administrative, géographique et superficie

La commune de Bouillac appartient à plusieurs regroupements de communes tels que

- le syndicat mixte intercommunal des eaux de Verdun sur Garonne – Beaupey – Bouillac qui assure la production et la distribution d'eau potable,
- le syndicat mixte intercommunal pour l'enlèvement et l'élimination des ordures ménagères de Grisolles-Verdun sur Garonne.

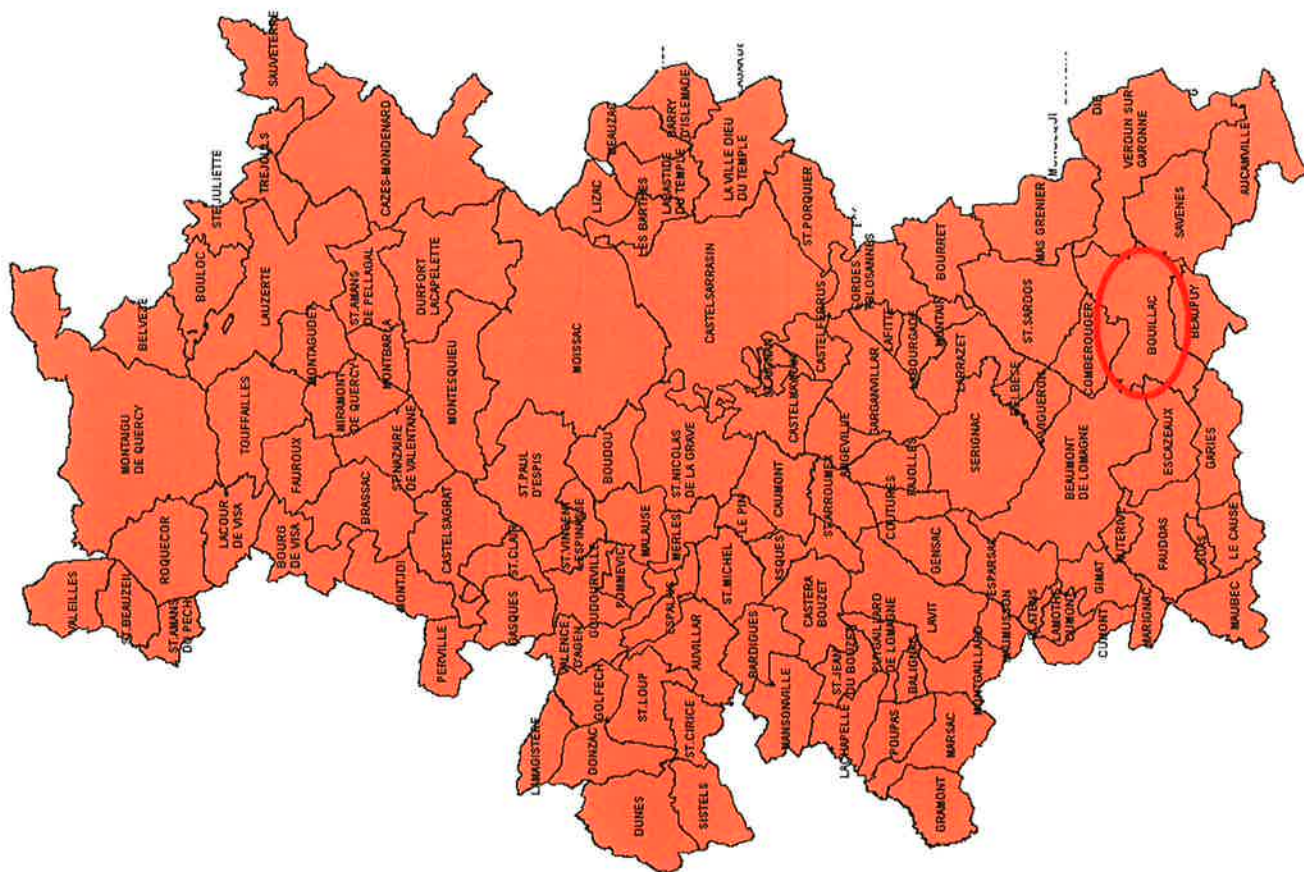
La commune adhère au Pays de Garonne Quercy et Gascogne qui regroupe 113 communes et qui s'articule autour de Castelsarasin.

Le Syndicat Mixte du Pays a pour objet l'exercice d'activités d'études, d'animation et de gestion nécessaire à la définition du périmètre d'étude et à l'élaboration de la charte du Pays Garonne-Quercy-Gascogne.

Il est compétent pour :

- assurer la représentation générale des collectivités adhérentes dans la démarche de reconnaissance du « Pays Garonne-Quercy-Gascogne », notamment aux différents stades du périmètre d'étude et d'élaboration de la charte,
- être mandataire de l'ensemble des collectivités adhérentes pour conclure un contrat de pays, conformément à l'article 13.1 du volet territorial du Contrat de Plan,
- assurer également la représentation générale des collectivités adhérentes dans une démarche d'initiative communautaire.

Le pays est en cours de structuration.



LE PAYS DE GARONNE QUERCY GASCOGNE

ETAT INITIAL DE LA COMMUNE DE BOUILLAC

Commune rurale de 474 habitants (données INSEE 2006), elle fait partie du canton de Verdun sur Garonne regroupant 9 communes.

Elle appartient à la communauté de communes du Pays de Garonne et Gascogne qui a la même délimitation administrative que le canton. 8690 habitants ont été recensés en 2006 sur le territoire communal.

La communauté de communes assiste les communes dans l'aménagement du territoire en ayant intégré dans ses statuts les compétences suivantes (extraits des statuts opposables en mai 2009):

1) compétences obligatoires :

a - Aménagement de l'espace :

- Etudes, actions, réalisations de toutes opérations d'intérêt communautaire devant concourir à l'aménagement de l'espace :
 - * Acquisition, gestion et rétrocession de réserves foncières.
 - * Harmonisation des règles de construction.

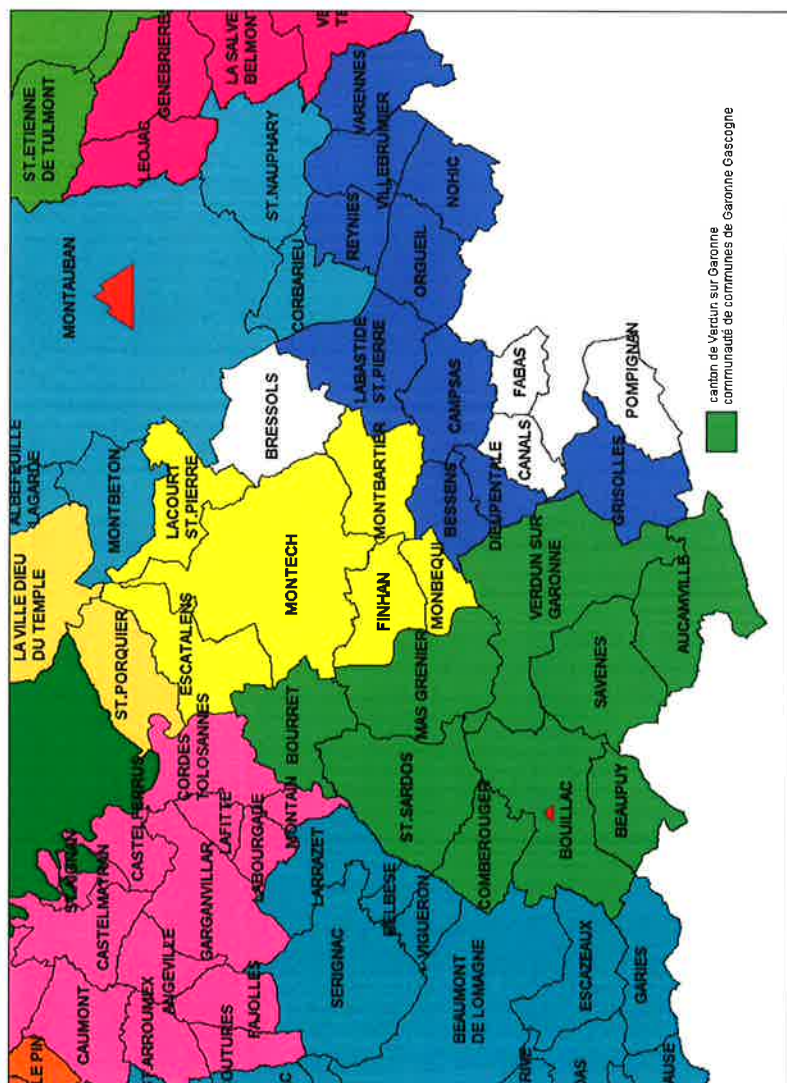
b - Actions de développement économique :

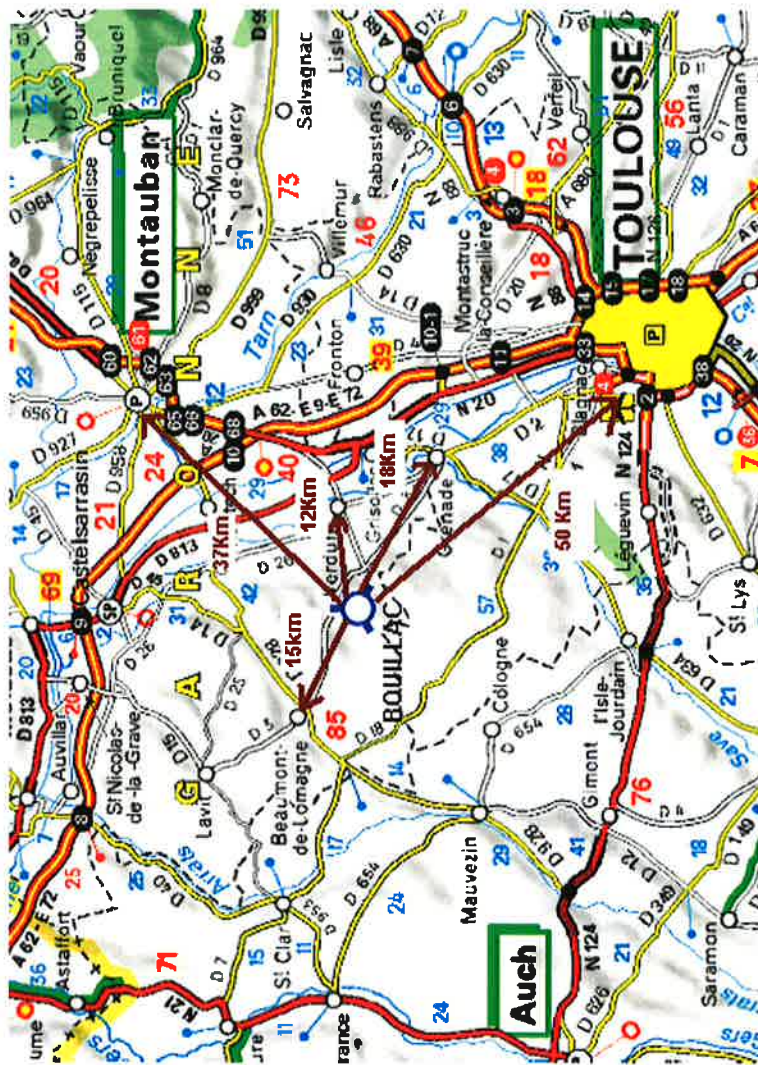
- Promotion des zones d'activité économique, création d'ateliers relais, recherche de partenaires, publicité.
- Engagement d'actions pour lutter contre la désertification rurale.
- Développement et gestion du tourisme communautaire :
- * Actions de commercialisation et de communication par l'Office Intercommunal de Tourisme.
- * Développement de l'hébergement à vocation touristique, hôtellerie, gîtes.

2) compétences optionnelles :

b - Politique du logement et du cadre de vie :

- Mise en place d'opérations d'intérêt communautaire concernant le logement et l'amélioration du cadre de vie :
- * Les opérations programmées d'amélioration de l'habitat (O.P.A.H.)
- * Réhabilitation du patrimoine ancien ou de caractère.





La commune de Bouillac est située presque à la limite sud du département du Tam et Garonne juste au nord de la commune de Beaupuy.

Le bourg de Bouillac se situe à 12 km de Verdun sur Garonne (commerces et services), chef lieu de canton, à 18 km de Grenade (commerces), à 15 Km de Beaumont de Lomagne (commerces) à 37 km de Montauban (bassin d'emploi commerces et services) préfecture du Tam et Garonne et se situe à une quarantaine de kilomètre de l'agglomération toulousaine (Haute Garonne) grand bassin d'emploi.

Le territoire communal couvre une superficie de 3045 hectares. Le bourg centre est la zone bâtie la plus importante mais elle comporte quelques hameaux et des sièges d'exploitations agricoles ou habitations isolées. La commune accueille pour principale activité l'agriculture et en particulier céréalière.

Enjeux: s'appuyer sur les nouveaux moyens mis en place dans ces structures plus importantes pour permettre l'aménagement du territoire dans un contexte durable. mettre à profit la situation géographique et l'influence de l'aire urbaine toulousaine.

BOUILLAC : UN RELIEF TRÈS MARQUÉ

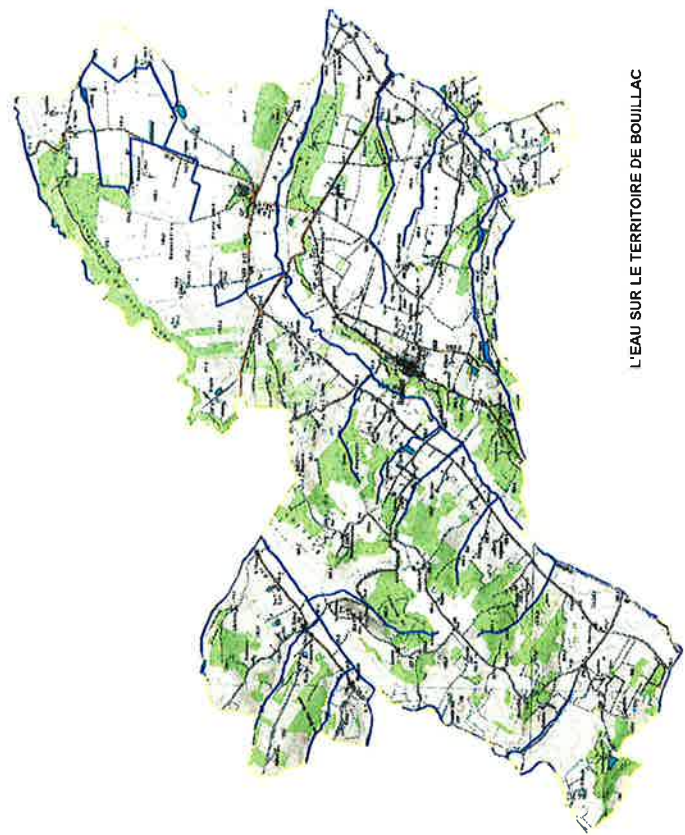
La commune se situe dans sa totalité dans le bassin versant de la Garonne. Son relief lui vaut de nombreux talwegs où se nichent des ruisseaux de plus ou moins grande importance. Il existe également des petits lacs parsemés sur le territoire.

La commune est dans sa totalité dans une zone vulnérable à la pollution par les nitrates d'origine agricole, et sensible à l'eutrophisation.

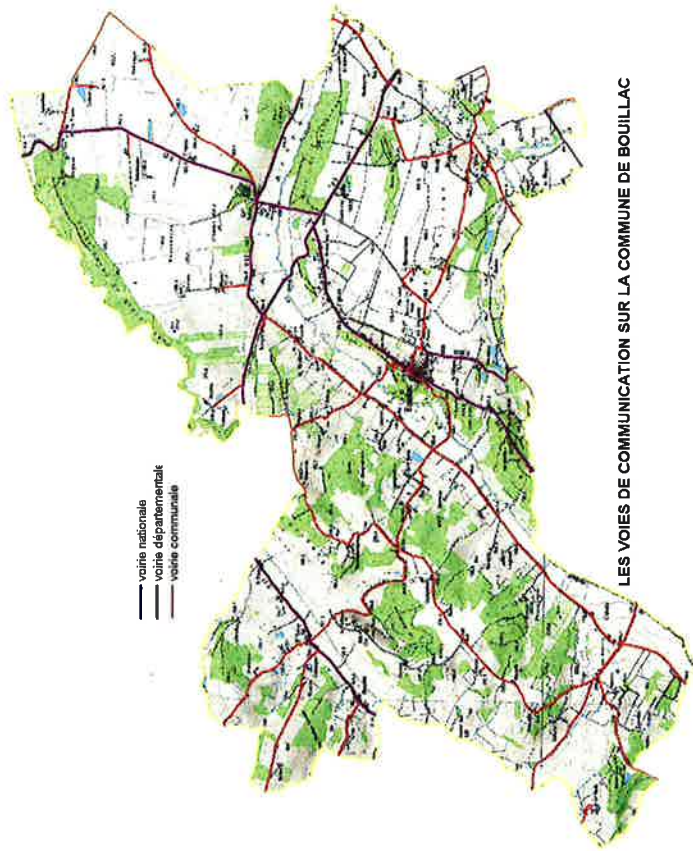
Enjeux: protéger les fortes pentes de la construction; adapter les constructions au relief communal et respecter les perspectives et cônes de vues qu'il engendre. préserver les milieux aquatiques et protéger ou améliorer la qualité de l'eau

The map displays a complex terrain with various elevation levels. A network of lines represents communication infrastructure, and a cadastral map is overlaid on the topographic data. The legend indicates the following categories:

- Élévation (m):** 0-5, 5-10, 10-15, 15-20, 20-25, 25-30, 30-35, 35-40, 40-45, 45-50, 50-55, 55-60, 60-65, 65-70, 70-75, 75-80, 80-85, 85-90, 90-95, 95-100, 100-105, 105-110, 110-115, 115-120, 120-125, 125-130, 130-135, 135-140, 140-145, 145-150, 150-155, 155-160, 160-165, 165-170, 170-175, 175-180, 180-185, 185-190, 190-195, 195-200, 200-205, 205-210, 210-215, 215-220, 220-225, 225-230, 230-235, 235-240, 240-245, 245-250, 250-255, 255-260, 260-265, 265-270, 270-275, 275-280, 280-285, 285-290, 290-295, 295-300, 300-305, 305-310, 310-315, 315-320, 320-325, 325-330, 330-335, 335-340, 340-345, 345-350, 350-355, 355-360, 360-365, 365-370, 370-375, 375-380, 380-385, 385-390, 390-395, 395-400, 400-405, 405-410, 410-415, 415-420, 420-425, 425-430, 430-435, 435-440, 440-445, 445-450, 450-455, 455-460, 460-465, 465-470, 470-475, 475-480, 480-485, 485-490, 490-495, 495-500, 500-505, 505-510, 510-515, 515-520, 520-525, 525-530, 530-535, 535-540, 540-545, 545-550, 550-555, 555-560, 560-565, 565-570, 570-575, 575-580, 580-585, 585-590, 590-595, 595-600, 600-605, 605-610, 610-615, 615-620, 620-625, 625-630, 630-635, 635-640, 640-645, 645-650, 650-655, 655-660, 660-665, 665-670, 670-675, 675-680, 680-685, 685-690, 690-695, 695-700, 700-705, 705-710, 710-715, 715-720, 720-725, 725-730, 730-735, 735-740, 740-745, 745-750, 750-755, 755-760, 760-765, 765-770, 770-775, 775-780, 780-785, 785-790, 790-795, 795-800, 800-805, 805-810, 810-815, 815-820, 820-825, 825-830, 830-835, 835-840, 840-845, 845-850, 850-855, 855-860, 860-865, 865-870, 870-875, 875-880, 880-885, 885-890, 890-895, 895-900, 900-905, 905-910, 910-915, 915-920, 920-925, 925-930, 930-935, 935-940, 940-945, 945-950, 950-955, 955-960, 960-965, 965-970, 970-975, 975-980, 980-985, 985-990, 990-995, 995-1000, 1000-1005, 1005-1010, 1010-1015, 1015-1020, 1020-1025, 1025-1030, 1030-1035, 1035-1040, 1040-1045, 1045-1050, 1050-1055, 1055-1060, 1060-1065, 1065-1070, 1070-1075, 1075-1080, 1080-1085, 1085-1090, 1090-1095, 1095-1100, 1100-1105, 1105-1110, 1110-1115, 1115-1120, 1120-1125, 1125-1130, 1130-1135, 1135-1140, 1140-1145, 1145-1150, 1150-1155, 1155-1160, 1160-1165, 1165-1170, 1170-1175, 1175-1180, 1180-1185, 1185-1190, 1190-1195, 1195-1200, 1200-1205, 1205-1210, 1210-1215, 1215-1220, 1220-1225, 1225-1230, 1230-1235, 1235-1240, 1240-1245, 1245-1250, 1250-1255, 1255-1260, 1260-1265, 1265-1270, 1270-1275, 1275-1280, 1280-1285, 1285-1290, 1290-1295, 1295-1300, 1300-1305, 1305-1310, 1310-1315, 1315-1320, 1320-1325, 1325-1330, 1330-1335, 1335-1340, 1340-1345, 1345-1350, 1350-1355, 1355-1360, 1360-1365, 1365-1370, 1370-1375, 1375-1380, 1380-1385, 1385-1390, 1390-1395, 1395-1400, 1400-1405, 1405-1410, 1410-1415, 1415-1420, 1420-1425, 1425-1430, 1430-1435, 1435-1440, 1440-1445, 1445-1450, 1450-1455, 1455-1460, 1460-1465, 1465-1470, 1470-1475, 1475-1480, 1480-1485, 1485-1490, 1490-1495, 1495-1500, 1500-1505, 1505-1510, 1510-1515, 1515-1520, 1520-1525, 1525-1530, 1530-1535, 1535-1540, 1540-1545, 1545-1550, 1550-1555, 1555-1560, 1560-1565, 1565-1570, 1570-1575, 1575-1580, 1580-1585, 1585-1590, 1590-1595, 1595-1600, 1600-1605, 1605-1610, 1610-1615, 1615-1620, 1620-1625, 1625-1630, 1630-1635, 1635-1640, 1640-1645, 1645-1650, 1650-1655, 1655-1660, 1660-1665, 1665-1670, 1670-1675, 1675-1680, 1680-1685, 1685-1690, 1690-1695, 1695-1700, 1700-1705, 1705-1710, 1710-1715, 1715-1720, 1720-1725, 1725-1730, 1730-1735, 1735-1740, 1740-1745, 1745-1750, 1750-1755, 1755-1760, 1760-1765, 1765-1770, 1770-1775, 1775-1780, 1780-1785, 1785-1790, 1790-1795, 1795-1800, 1800-1805, 1805-1810, 1810-1815, 1815-1820, 1820-1825, 1825-1830, 1830-1835, 1835-1840, 1840-1845, 1845-1850, 1850-1855, 1855-1860, 1860-1865, 1865-1870, 1870-1875, 1875-1880, 1880-1885, 1885-1890, 1890-1895, 1895-1900, 1900-1905, 1905-1910, 1910-1915, 1915-1920, 1920-1925, 1925-1930, 1930-1935, 1935-1940, 1940-1945, 1945-1950, 1950-1955, 1955-1960, 1960-1965, 1965-1970, 1970-1975, 1975-1980, 1980-1985, 1985-1990, 1990-1995, 1995-2000, 2000-2005, 2005-2010, 2010-2015, 2015-2020, 2020-2025

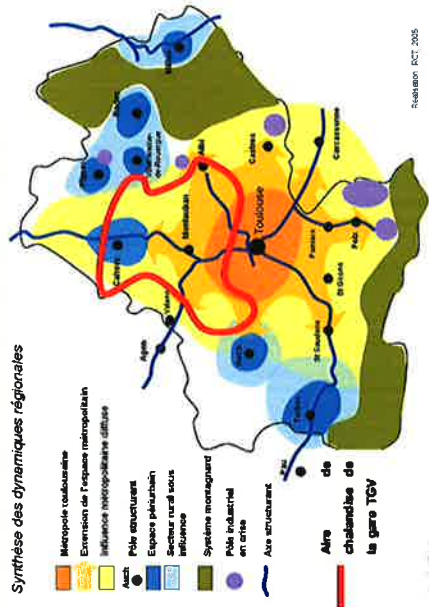


L'EAU SUR LE TERRITOIRE DE BOUILLAC



LES VOIES DE COMMUNICATION SUR LA COMMUNE DE BOUILLAC

Carte 6 : Aire de chalandise de la gare TGV au sein de la région Midi-Pyrénées



Document ACT 2005

I-3- voies de communication

La commune de Bouillac n'est pas directement desservie par un réseau de communication principal, ni routier ni ferroviaire.

Cependant le bourg se situe à une vingtaine de minutes de l'échangeur autoroutier « Montauban Sud » dans la zone de Monbarrier permettant l'accès à l'autoroute A20 en direction de Paris ou à l'A62 en direction de Bordeaux. Il est à 20 minutes de la gare ferroviaire de Grisolles ou à 35 minutes de celle de Montauban.

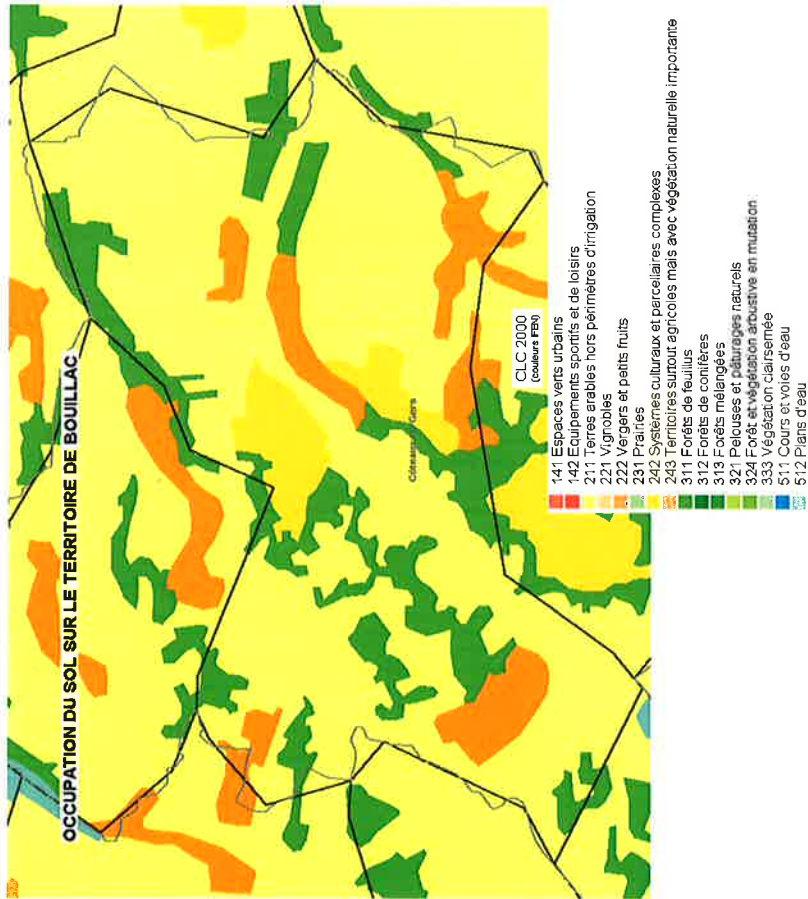
L'accès aux commerces et aux services de Verdun sur Garonne, de Beaumont de Lomagne et de Grenade se fait par le biais de routes communales ou départementales (D55, D3 et D6 pour verdun).

L'accès à Toulouse et à son bassin d'emploi se fait préférentiellement par le réseau routier départemental. Le temps d'accès à l'aéroport de Mignac à Toulouse est de 40 minutes par routes départementales.

Les grands projets d'infrastructure de communication tel que la ligne grande vitesse et la gare LGV prévue à proximité de Montauban impacteront sur l'accessibilité de ces communes au Sud-Ouest de Verdun sur Garonne.

L'accidentologie sur la commune a diminué mais il a été déclaré 2 accidents en 2002 sur une voirie communale et sur la RD3 entraînant 2 blessés non hospitalisés et 2 accidents en 2003 sur la RD 3 entraînant 4 blessés non hospitalisés.

Enjeu: limiter l'urbanisation le long des voies de communication
Renforcer la sécurité sur les axes routiers
prendre en compte l'influence du projet LGV dans l'aménagement du territoire



II-Occupation des sols actuelle

II-1 les principaux modes d'occupation

L'occupation des sols est essentiellement vouée à l'agriculture dont la plupart en terre arable hors périmètre d'irrigation (légende 211). Il reste des forêts de feuillus (légende 311) essentiellement sur les reliefs les plus accidentés.

Il y a 4 entités situées souvent autour de cours d'eau qui sont surtout agricoles mais avec une végétation naturelle importante (légende 243). Le territoire de Bouillac ne possède pas de tissu urbain continu important mais de nombreux espaces bâtis;

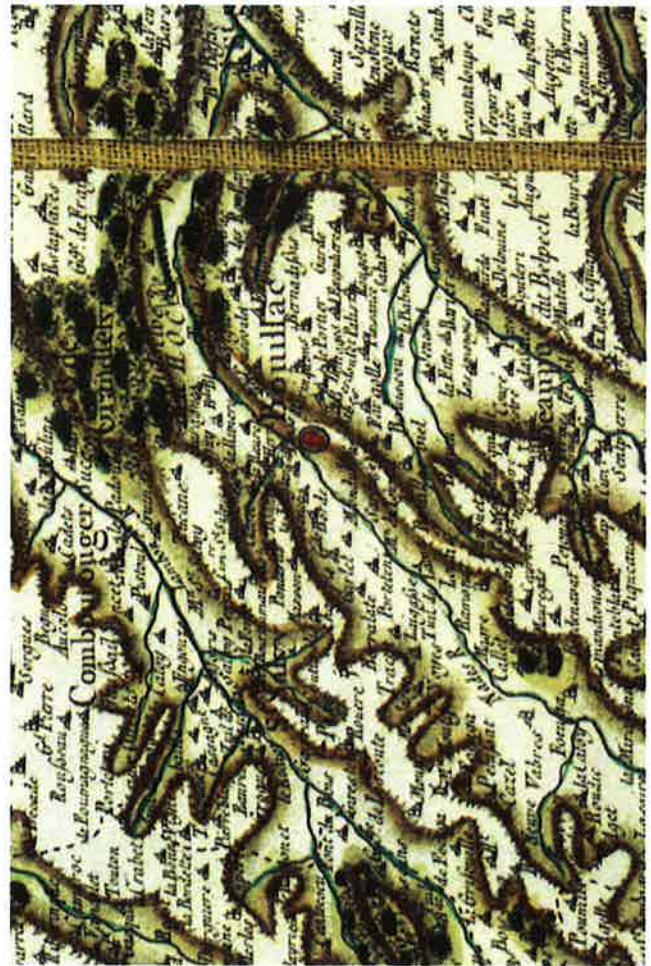
II-2 Structures urbaines

La structure urbaine sur la commune de Bouillac est très éclatée. Comme peut le montrer la carte de Cassini de 1750, la commune abritait déjà de très nombreux écarts et Bouillac était un bourg d'importance.

Elle abritait également le grand domaine de l'abbaye de Grandseigne, abbaye cistercienne, qui eut une grande influence sur tout le sud-ouest jusqu'à la révolution française de 1789.

L'urbanisation au fil du temps a affaibli l'importance du bourg de Bouillac en étalant l'urbanisation sur l'ensemble du territoire communal.

Le bourg de Bouillac par l'existence de quelques services continue cependant à être le point centre de la commune.





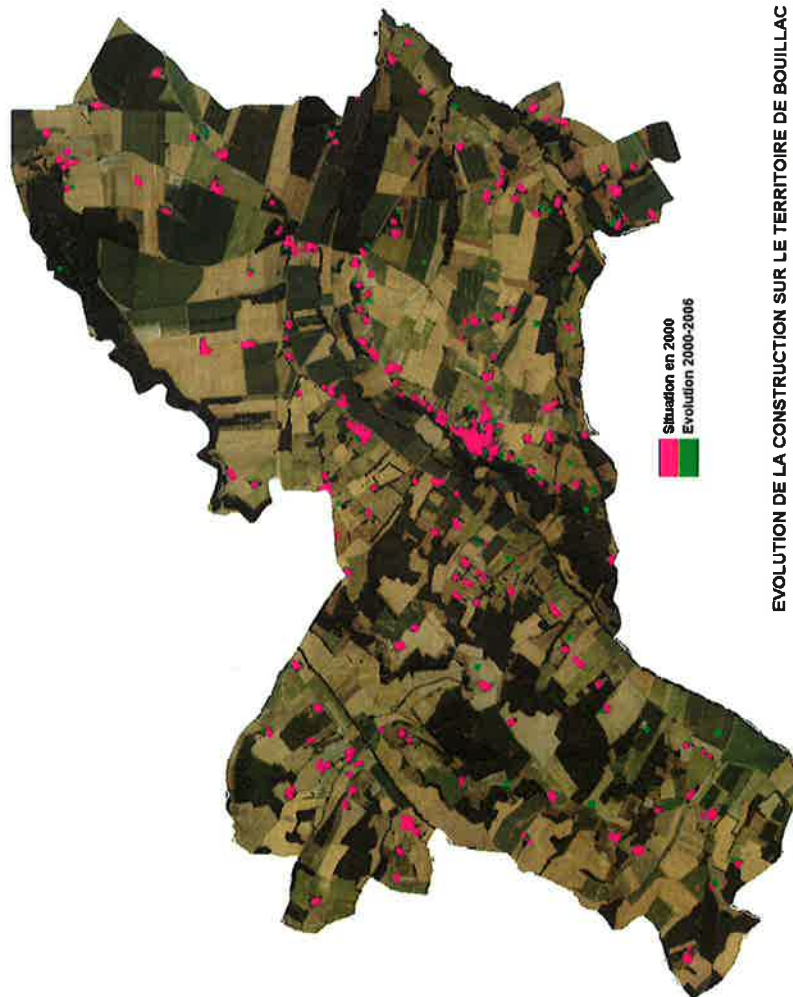
Rappel succinct de l'histoire de Bouillac (extrait du livre du bicentenaire du Tam et Garonne)

« Les limites de Bouillac ont le privilège de renfermer, dans le vallon de la Nadesse, le site où s'élevait jadis la plus grande abbaye cistercienne du Midi, Grandseive. Fondée sous la forme d'un ermitage en 1114, elle s'affilia à l'ordre de Cîteaux en 1144-1145.

Son histoire est trop riche pour être résumée ici, mais dans l'église de Bouillac, les chapiteaux, les carreaux de pavement, les tableaux, les éléments de retable, et surtout les reliquaires, rappellent la gloire et la richesse de ce monastère.

Bouillac est un nom d'origine gallo-romaine, dérivé d'un possible *Bullius*, et l'existence d'une villa antique non loin du village confirme l'origine. Le domaine rural de *Bulliacum* n'était pas seul, car il y en avait deux autres : Coubirac et probablement Ricancelle, au lieu-dit Saint-Sernin. Au XII^e siècle, ces lieux furent occupés par des habitats seigneuriaux établis sur des mottes castrales, et de petites églises éparses formaient un tissu assez dense de paroisses, fondées à l'occasion d'ouvertures de terroirs. L'église de Bouillac fut donnée à Grandseive en 1117, mais était-elle déjà à son emplacement actuel ? Il semble que la première église fût Saint-Sulpice, sur le coteau de la rive gauche de la Nadesse. Son abandon résulte soit d'un transfert du titre à la nouvelle église établie sur la crête, soit du déplacement de la population. Le choix de la rive droite, en un site plus abrupt, fut peut-être dicté par des besoins sécuritaires.

Quoi qu'il en soit, le village n'a plus de rapport avec celui des origines. L'église est une reconstruction du XVII^e siècle et son clocher-mur date de 1721. Le plan de l'agglomération est aujourd'hui brouillé par les constructions, mais au début du XIX^e siècle on pouvait distinguer un ensemble clos, à présent traversé par une rue, formant un quadrilatère strict, garni au sud de maisons sur des parcelles régulières. On peut y voir l'empreinte du village médiéval, mais aussi celle d'un ancien fort de la guerre de Cent Ans qui aurait provoqué une restructuration. Citons enfin Saint-Salvy, autre pôle de peuplement avec un château et une église. Les seigneurs de ce lieu tinrent tête aux abbés de Grandseive, avant de leur permettre de fonder dans les environs une bastide appelée Puyvidal, qui resta une simple communauté d'habitants sans agglomération et dont il ne reste par conséquent aucune trace de nos jours. »



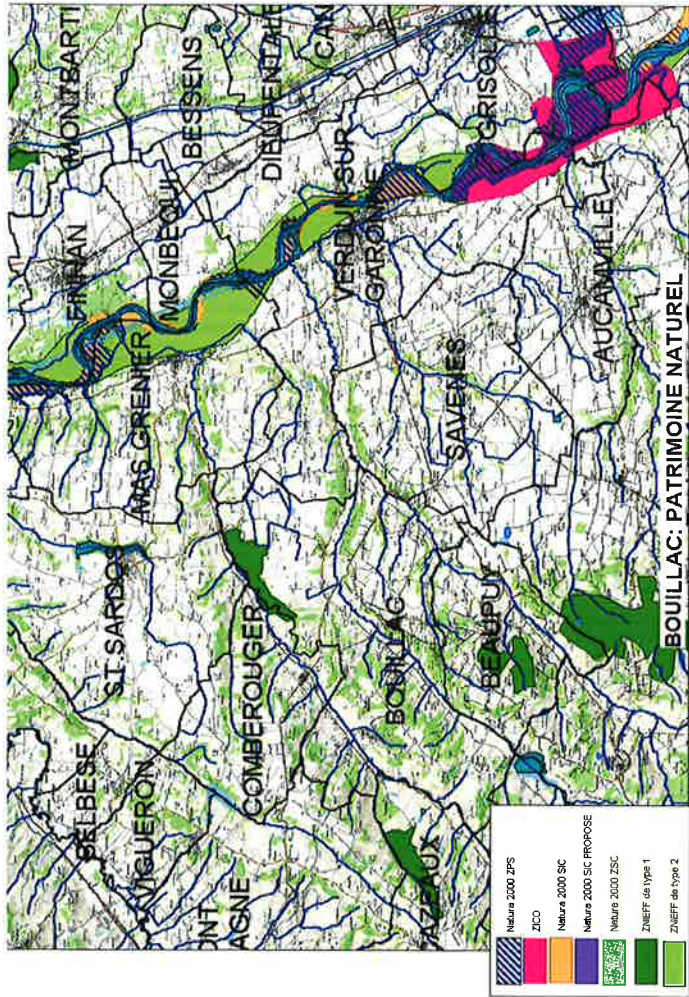
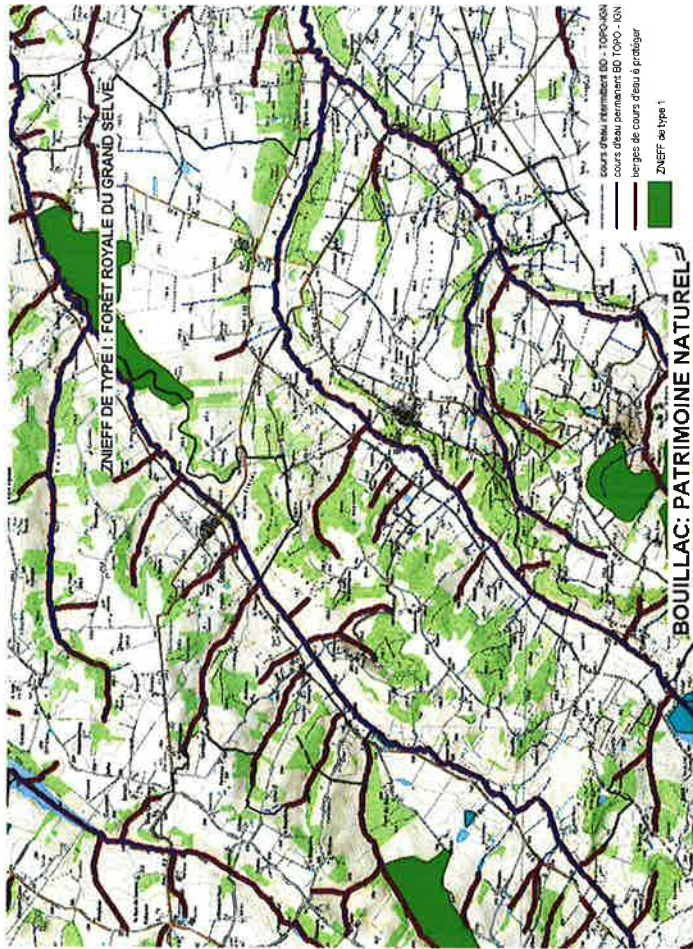
EVOLUTION DE LA CONSTRUCTION SUR LE TERRITOIRE DE BOUILLAC

II-3 urbanisation récente ou projetée

Depuis 2003, il y a eu 28 créations de logement individuel et un logement collectif

La commune est en règlement national d'urbanisme. Les constructions auraient dues être réalisées en périmètre actuellement urbanisé. Les constructions ont été érigées essentiellement en fonction des opportunités le long des petits axes routiers de la commune sans aucune cohérence urbaine. Elles contribuent encore à l'étalement urbain et à l'éclatement de l'urbanisation sur l'ensemble du territoire.

Enjeux: préserver les espaces agricoles et les activités liées à l'agriculture
renforcer l'urbanisation sur le bourg
arrêter le gaspillage d'espace en ne permettant plus le mitage et l'étalement urbain



III- Patrimoine naturel; Paysage; perception de la commune

III-1- Patrimoine naturel

La commune est couverte de grands ensembles forestiers dont un est classé en zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique de type I:

En plus des intérêts écologiques des espaces boisés, la forêt royale du Grand Selve à Bouillac a un intérêt :

- * faunistique notamment ornithologique (site de nidification de plusieurs rapaces forestiers, dont l'épervier, le faucon hobereau, le hibou moyen duc, le pic épéichette, le gros bec, les busards)
- * mammalogique par la présence de chevreuil, blaireau, écureuil, genette
- * floristique par la présence de stations de chêne liège et mycologique (diversité de champignons forestiers)

De plus, les communes limitrophes de Mas Grenier et Verdun sur Garonne abritent plusieurs site classés en Natura 2000 ou en ZICO (zone d'intérêt communautaire pour les oiseaux) autour de la Garonne. Bien que ces sites ne se trouvent pas sur le territoire de Bouillac, leur proximité nécessite de prendre en compte leur protection.

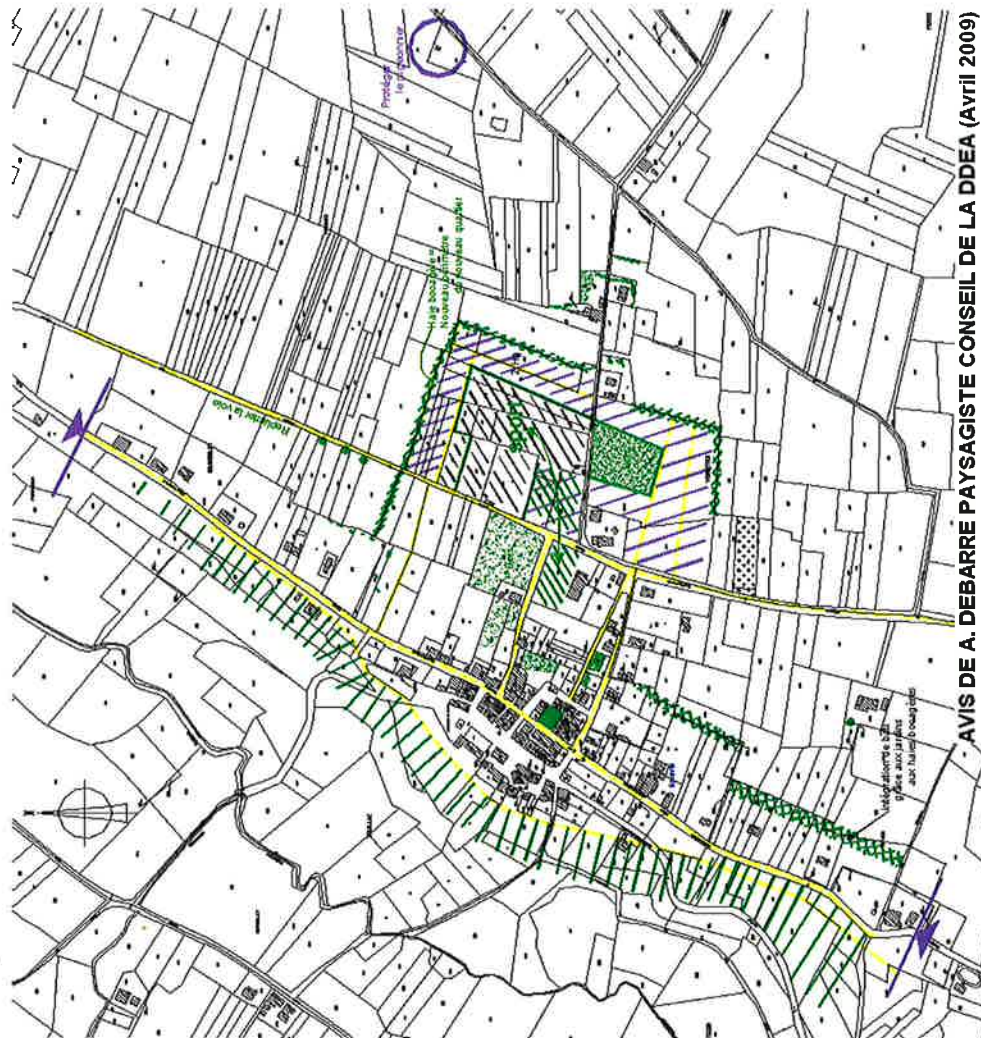
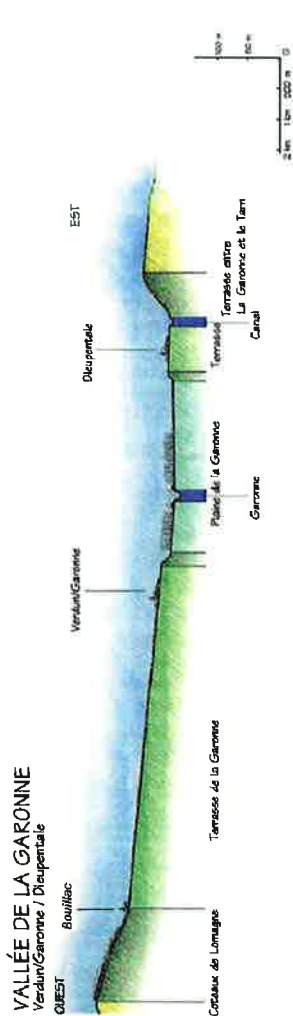
La commune est drainée par des cours d'eau permanents ou intermittents. Outre la ressource en eau, ils représentent tout un écosystème animal et végétal. En particulier les berges de certains de ces cours d'eau sont à protéger par des bandes enherbées (arrêté préfectoral du 12 juillet 2006)

De par l'évolution du mode d'exploitation agricole les haies et taillis ont fortement diminué sur la commune.

Les haies hors ripisylve sont le long des voies, mais également en délimitation de propriété agricole. Mais ces dernières sont de grandes surfaces et les haies se situent sur leur pourtour.

Les taillis sont souvent dans des pointes de délaissement.

Ils sont cependant essentiel au sein des corridors écologiques, pour lutter contre l'érosion des sols et dans la gestion des eaux pluviales par exemple.



AVIS DE A. DEBARRE PAYSAGISTE CONSEIL DE LA DDEA (AVRIL 2009)

III-2- Paysage, perception de la commune

« Au Sud Ouest du département, la Lomagne fait partie des « Coteaux de Gascogne » qui s'étendent largement plus à l'Est dans le département du Gers. Elle est sous influence pyrénéenne en constituant une extrémité de l'immense cône de déjection du plateau de Lannemezan. Par temps clair s'ouvrent d'ailleurs des vue lointaines sur la chaîne pyrénéenne, notamment depuis le rebord haut de la vallée de la Gimone, au dessus de Beaumont de Lomagne.

Contrairement aux coteaux du Bas Quercy ou à ceux de Mondlar avec le Tarn, les coteaux de la Lomagne ne tombent pas directement « dans » la Garonne. Des terrasses alluviales assurent la transition.

Les terrasses s'allongent le long de la Garonne sur l'ensemble des 60 km de linéaire du département, entre Aucamville - Verdun-sur-Garonne au sud et Donzac au nord, pour une épaisseur de 2 à 10 km environ. »

(extrait de l'étude Tarn et Garonne : Éléments pour une politique des paysages par l'Agence Bertrand Follea -Claire Gautier; paysagistes DPLG;Septembre 1999)

Le territoire communal est situé pour sa moitié ouest dans l'unité paysagère des coteaux de Lomagne et l'autre moitié dans l'entité paysagère des terrasses hautes de la Garonne en rive gauche terrasses alluviales qui assurent la transition entre les coteaux de Lomagne et la Garonne.

Les espaces boisés sont nombreux, entre-coupés de pâtures ou de terres cultivées. Vallons, talwegs et terrasses donnent une ambiance rurale, champêtre, de bien être.

Le bourg de Bouillac se situe en ligne de crête et continue son urbanisation en descendant en pente plutôt douce vers la vallée du Boutanarot.

Les haies bocagères sont un « matériau » indispensable à l'intégration des nouvelles bâtisses.

Certaines d'entre elles soulignent le relief soit parce qu'elles épousent les courbes de niveau, soit parce qu'elles reprennent les lignes de plus grandes pentes.



campagne photographique en avril 2009 - plan plus grand page suivante

Enjeux: Protéger les grandes entités paysagères dont la ZNIEFF, les ripisylves et les cours d'eau.

Valoriser, mettre en valeur ou requalifier les boisements.

Protéger et réimplanter les trames bocagères.

S'appuyer sur la création d'espaces verts pour structurer les nouveaux espaces de la commune.

Proposer des essences de végétaux et inciter la plantation de clôtures en haies végétales.

Protéger et mettre en valeur les éléments de paysages végétaux

remarquables (haies, bosquets ou éléments isolés avec des ormes, châtaigniers, futaies anciennes de chênes, cèdres, pins parasols)

Préserver les points de vues remarquables (co-visibilités)

Zoom de la campagne photographique (plan élaboré par DDEA / DTA Montauban/BADT / S. MOULIS)



L'église de Bouillac et l'espace vert à proximité

Le pigeonnier de Bouillac à proximité du bourg



IV- Architecture et patrimoine bâti

Le village de Bouillac vient occuper, en crête, l'espace situé entre la corde (la voie) et la courbe (le rebord du versant). Un parcellaire perpendiculaire à la voie organise en lanières le territoire orienté au Sud.

L'installation ancienne du bâti, très concentré et entouré de jardins plantés de majestueux arbres (cèdres...), un parc boisé et une allée plantée ponctuent qualitativement le versant Sud doucement incliné jusqu'aux terrains de sports.

Ceux-ci pourraient occuper une partie centrale du bourg futur si l'on prend en compte la parcelle de 3,5 ha à l'Est du cimetière et celle de 2 ha au Sud propriétés communales ou en cours d'acquisition.

En effet, prolonger le vide des terrains de sports par l'implantation d'un nouveau parc boisé peut constituer un nouveau centre vert autour duquel s'organise le nouveau quartier.

La périphérie devrait se planter aujourd'hui selon les techniques de préverdissement de haie bocagère encadrant un chemin piétonnier ou une future voie (emprise différente suivant le cas).

La crête doit se limiter aux parcelles actuellement bâties (vers l'Est, pas de progression), le versant Nord ne doit pas être bâti (boisement).

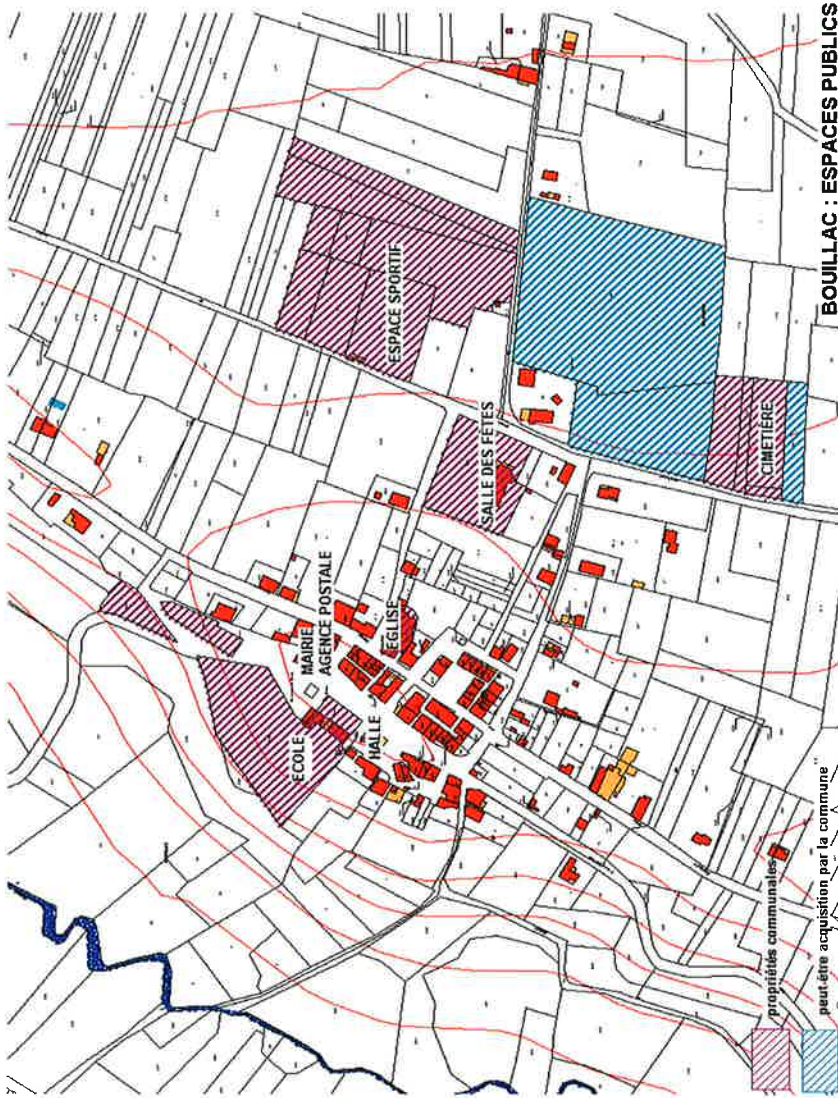
Le pigeonnier à l'Est du bourg est un élément remarquable du paysage et se doit d'être conservé et mis en valeur (cerle violet sur le plan de la paysagiste conseil chapitre III-2).

(avis paysagiste conseil d'avril 2009)

L'église et son mur clocher sont classés monuments historiques.

Enjeux: ré-organiser le bourg par rapport au bâti récent et futur
Préserver l'aspect architectural du bourg par les implantations et les matériaux utilisés
Protéger et mettre en valeur les éléments de paysages minéraux remarquables dans le bourg ou isolés tel le pigeonnier





V- Espaces publics, voiries, équipements et réseaux

La commune de Bouillac possède de nombreux espaces publics et est en cours d'acquisition pour réaliser des constructions à usage d'habitation. Ces espaces redéfinissent le centre du village et le situe non plus sur la ligne de crête mais au cœur de l'espace sportif de la commune.

Le plan de mise en accessibilité des voiries et des espaces publics n'est pas réalisé à ce jour. Mais il n'existe pas de chaîne de déplacement continue amenant aux différentes structures d'accueil de la commune. Il n'existe pas non plus des aménagements pour les déplacements doux.

L'intégration des modes de déplacements doux doit amener un partage de l'espace public avec une circulation modérée pour assurer confort, sécurité et qualité de vie aux habitants de la commune.

De par les constructions éparées la commune est drainée par de multitudes de petits réseaux fragiles et sensibles aux intempéries (électricité, téléphone en particulier).

Le bourg n'est pas encore raccordé à l'assainissement collectif.

La commune réfléchit à réviser son schéma communal d'assainissement des eaux usées pour proposer une implantation plus adéquate de la station d'épuration.

Le service public assainissement non collectif est géré par la communauté de communes de Garonne Gascogne.

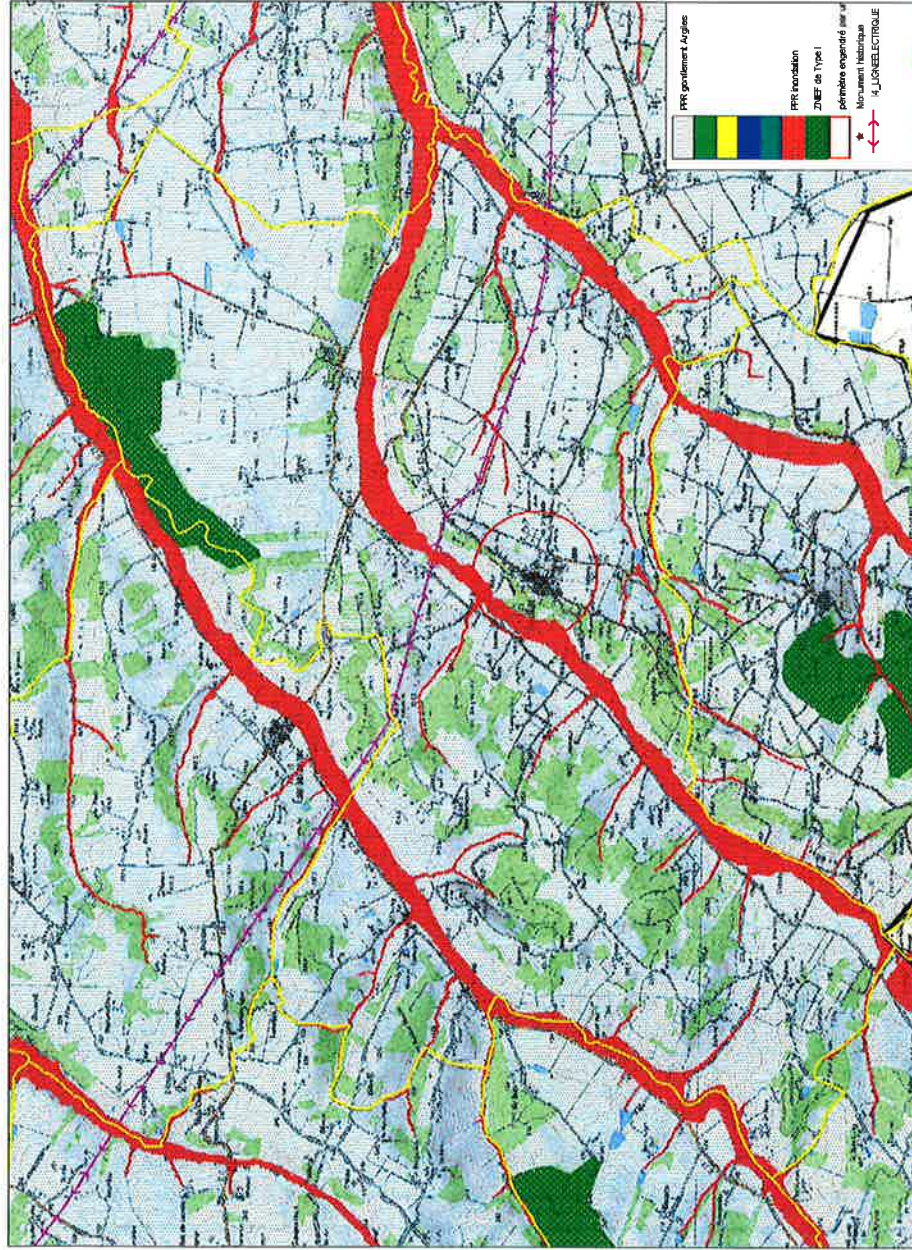
La commune est desservie en eau potable par le syndicat mixte intercommunal des eaux de Verdun sur Garonne – Beaupuy – Bouillac.

Le bourg est protégé pour la défense incendie par une borne. Il sera nécessaire de bien vérifier que l'ensemble des futures constructions pourront être protégées par cette borne ou étendre le réseau de défense incendie.

Le conseil général a appuyé les communes pour qu'elles puissent être couvertes par le réseau internet haut débit.

La commune de Bouillac a un débit raisonnable grâce au réseau ADSL.

Enjeux: Prendre en compte certains modes de déplacement non encore intégrés.
Renforcer les réseaux et les organiser en fonction d'un projet urbain
Adapter les caractéristiques des voies (calibrage et traitement) à la nature et la fréquence des déplacements qu'elles supportent.
Adapter les objectifs d'accueil de la population aux réseaux existants ou projetés.



IX- les servitudes d'utilités publiques

Le territoire communal est concerné

★ dans sa totalité par le risque de mouvement différentiel des sols lié au retrait gonflement des argiles.

★ En partie par le plan de prévention des risques inondations de la Garonne Amont

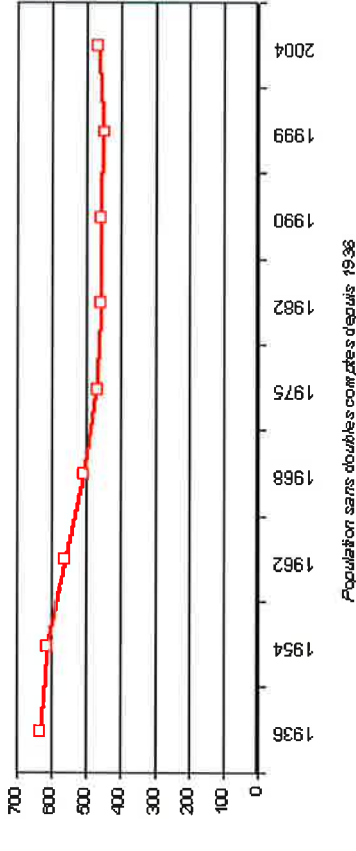
★ par la servitude sur les monuments historiques pour son église et son mur clocher

★ par la servitude ligne électrique haute tension qui traverse la commune

Il n'existe pas d'installation classée au titre de la protection de l'environnement.

Démographie

VI- Population



La population de Bouillac est de 474 habitants au recensement INSEE de 2006. Elle a connu une légère augmentation depuis 1999 avec 27 habitants en plus soit 6% supplémentaire. Cette augmentation est bien inférieure à celle de la communauté de communes (20,7%) et inférieure à celle du département (10 %). La commune perd régulièrement de la population depuis 1936 mais cette tendance s'inverse à partir de 1999. Elle devrait se renforcer aux vues des nombreuses constructions autorisées depuis 2003.

Cette augmentation est entièrement due au solde migratoire. L'évolution du solde naturel jusqu'alors bien positif est de 0 entre 1999 et 2006. Ce chiffre ne cesse de diminuer depuis 1975.

La part d'augmentation de la population par le solde naturel est de 4% pour la communauté de commune et de 8,5% dans le département.

Il y a 26,7% de la population de Bouillac qui a plus de 60 ans. Cette tranche d'âge était la plus importante en 1999 et reste une des plus importante en 2006.

L'indice jeunesse qui représente la part des moins de 20 ans par rapport au plus de 60 ans est de 0,88.

La population de Bouillac vieillit et son renouvellement ne se fait pas par le solde naturel.

La taille des ménages continue de diminuer passant de 2,55 en 1999 à 2,51 en 2006 tendance conforme à la plupart des communes du département.

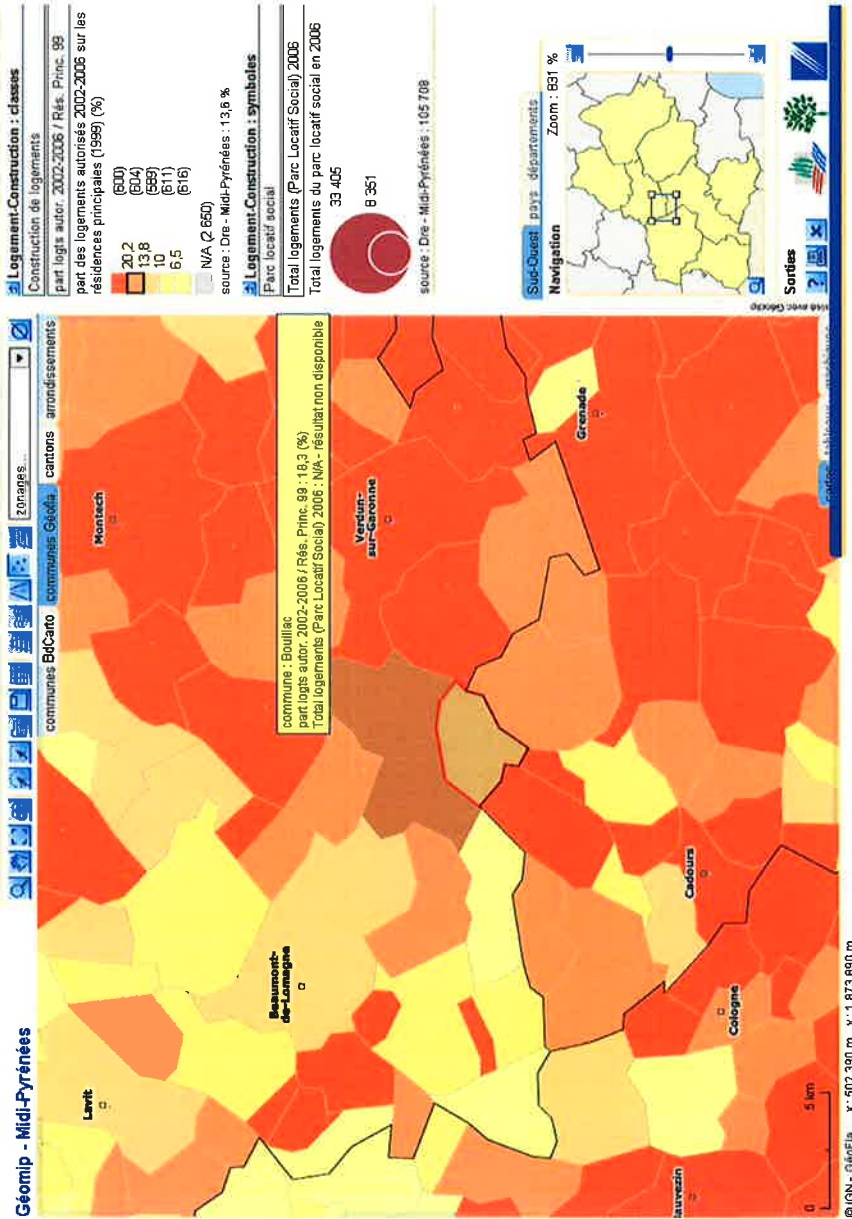
La commune compte 10 ménages supplémentaires en 2006 par rapport à 1999. 20% des habitants n'habitait pas Bouillac en 2001: ce qui montre qu'au delà de l'augmentation de la population il y a également un renouvellement.

Enjeux: Intégrer le vieillissement de la population en réfléchissant aux déplacements doux et à l'aménagement des structures.
Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées
Rendre la commune attractive pour des jeunes ménages.
Réfléchir à l'échelle intercommunale à des structures « petite enfance »

Population sans doubles comptes	2004	1999	1980	1982	1975	1969	1962	1954	1936
Evolution en %	3,9%	-2,0%	0,4%	-2,8%					
Solde migratoire	26	-1	12	12					
Solde naturel	-9	-8	-10	-25					
NB: les soldes naturel et migratoire de la dernière période intercensitaire sont estimés									

Population par classe d'âge	0-19 ans	20-39 ans	40-59 ans	60 ans et plus
2004	108	91	140	124
En %	23,5%	19,6%	30,2%	26,7%
1999	91	92	125	140
En %	20,3%	20,5%	27,9%	31,3%
Nombre de ménages	2004	185	Taille moyenne des ménages	
			2004	
			2,51	

Revenu fiscal médian des ménages (2006)	25774	Revenu fiscal médian des ménages par UC* (2006)	15126
Commune de	Bouillac	Source: INSEE/RGP, DG	



VII- L'habitat

La communauté de communes du Pays de Garonne et Gascogne est maître d'ouvrage d'un programme d'intérêt général (PIG) qui permet la réhabilitation de l'habitat privé. Ce programme d'habitat entre dans sa 3^è année d'animation-suivi (juin 2009 à juin 2010) et fait suite à une opération programmée d'amélioration de l'habitat (animation-suivi de 2002 à 2006).

Le PIG a pour objectifs de :

- valoriser le patrimoine vacant pour étoffer le parc locatif
- remettre sur le marché ou améliorer des logements locatifs en loyers conventionnés et intermédiaires
- permettre aux propriétaires occupants à faibles revenus d'améliorer leurs logements
- lutter contre l'indécence, l'insalubrité et la précarité énergétique
- améliorer la qualité architecturale des bâtiments, eu égard aux enjeux patrimoniaux

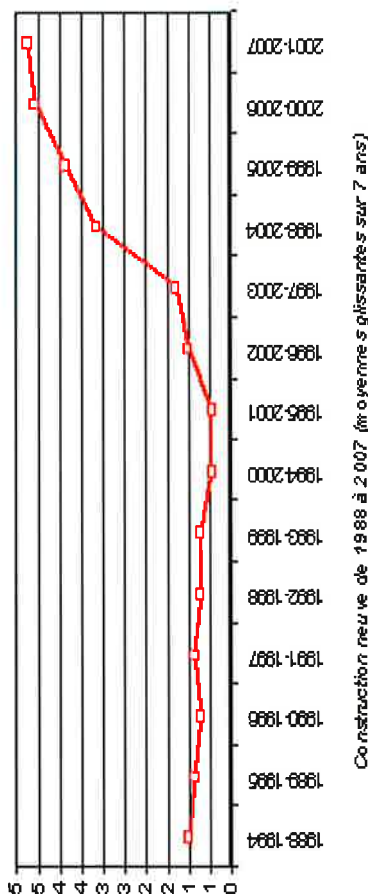
La commune de Bouillac peut être considérée comme commune rurale de la même manière que 81 autres communes du département (telles que Escazeaux, Larrazet,...)

Elles sont caractérisées par

- ★ un desserrement important
- ★ une part de logements anciens et sans confort très importante (61% des résidences principales ont été achevées avant 1949)
- ★ un part importante de personnes âgées (27 % de la population ont plus de 60 ans)
- ★ un taux de résidence secondaire important (8,5 % du parc)

Il n'existe pas sur la commune d'opération « potentiellement » de Robien bien qu'il en existe 9 sur la communauté de communes représentant 395 logements locatifs. Le logement locatif social est quasi inexistant sur la commune (un seul logement dans le parc privé).

Logement



Construction new

	2007	2006	2005	2004	2003
Individual	1	6	6	14	1
Collectif		1			
		2003-2007			

Parc existant (recensement 2004)

Ensemble du parc	2004	1999	Résidences secondaires et logements occasionnels	2004	1999
	22,4	22,6	En % du parc	19	26
				8,5 %	11,5 %
Résidences principales	2004	1999	Logements vacants	2004	1999
	18,5	17,5	En % du parc	20	25
	82,6 %	77,4 %		8,9 %	11,1 %

Résidences principales		Locataires non HLM		Occupants à titre gratuit		Meubles et hôtels	
Statut occupation 1999	Propriétaires occupants	HLM		HLM			
1999	140	11		0	24	0	
En %	80,0 %	6,3 %		0,0 %	13,7 %	0,0 %	
Parc locatif social au 1/1/99		Parc collectivities		Parc privé		dont très social	

Commune de Bouillac
Sources : INSEE / RCP
DOESITADEL

Le parc existant en 2006 était composé de 224 logements soit 2 de moins qu'en 1999.

Cependant depuis 2003 il y a eu un nombre important de constructions neuves autorisées (29 en 4 ans).

Le nombre de résidences secondaires, bien qu'encore élevé, a diminué depuis 1999 passant de 26 en 1999 à 19 en 2006 ce qui représente 8,5 % du parc de 2006 , chiffre équivalent au pourcentage moyen de la communauté de communes (8%) mais un peu plus élevé que celui du département.

Le nombre de logements vacants est passé de 25 en 1999 à 20 en 2006 (soit 8,9 % du parc de 2006), chiffre très élevé et au dessus de la moyenne départementale de 6,2 % et de la communauté de communes (6,4%).

Il est à noter que contrairement à la tendance de la communauté de communes et du département la commune de Bouillac continue à voir arriver des projets de constructions depuis 2007 et une dynamique d'accueil de population est en train de se mettre en place.

Enjeux: Créer un projet urbain afin de rendre la commune attractive à de jeunes ménages.

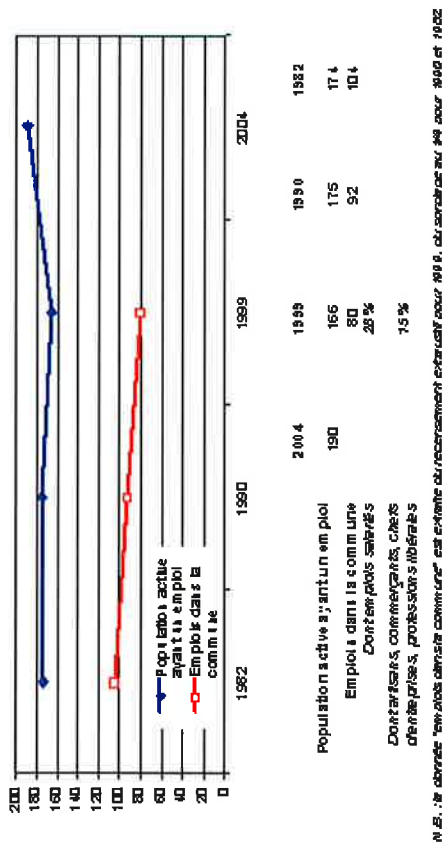
Mobiliser la vacance pour créer du logement locatif à loyer modéré

Intervenir sur le parc inconfortable

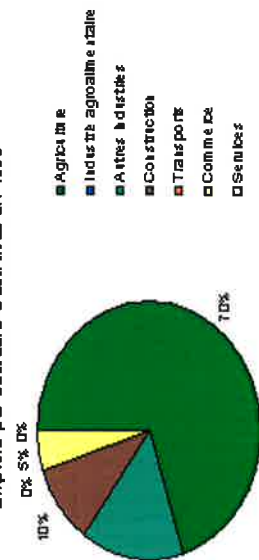
Valoriser et promouvoir les matériaux renouvelables

Anticiper le desserrement des ménages par la construction de petit logement

Emploi



Emplois par secteurs d'activités en 1999



Evolution de l'emploi au secteur agricole de 1982 à 2004

Emploi salarié

Appareil productif	Economie réelle	Sphère publique	Total
Emplois salariés au 31/12/2005	9	8	22
En %	41%	36%	100%

Industrie agro-alimentaire	Construction	Transports	Commerce	Services	Total
Emplois salariés au 31/12/2005	1	3	3	2	10
En %	10%	30%	30%	20%	100%

Chômage

Demandeurs d'emploi cat 1-3 au 31/12 2005	10
Contcteurs longue durée	14

Sources : INSEE, Ministère du Travail

VIII- Activités économiques et sociales

VIII-1- L'activité économique et sociale

En 1999, seuls n'étaient pas ou très peu représentés, au niveau de l'emploi sur la commune de Bouillac, les secteurs des services et des transports. Les industries autres qu'en agro-alimentaires embauchaient 15 % des actifs travaillant sur la commune le commerce 5 % et le domaine de la construction 10%.

Par contre en 2006, 2 personnes étaient embauchées en tant que salarié dans le secteur des services, 8 personnes travaillaient dans la sphère publique pour le groupe scolaire, l'agence postale et la mairie.

5 emplois salariés génèrent de l'économie résiduelle.

Bouillac est en regroupement pédagogique intercommunal avec la commune de Beaupuy et accueille environ 47 élèves en primaire.

On trouve également, à ce jour sur la commune, une boulangerie, un service de distribution de carburants, une épicerie, un salon de coiffure, quelques artisans et une scierie.

Bien que le taux de chômage ait diminué entre 1999 et 2006 il reste 16 personnes sur 190 actifs (soit 8 %) sans emploi.

Enjeux: Maintenir, renforcer et diversifier les services existants sur la commune
Prendre en compte l'activité spécifique de la scierie
Maintenir et renforcer les services à la population au sein de la communauté de communes

VIII-2- L'activité agricole

L'activité agricole représente toujours une grande proportion des emplois sur la commune (70%). Elle est une part prépondérante de l'économie hors tertiaire.

Lors de la campagne de politique agricole commune de 2007 il y avait 34 exploitations recensées pour 2 215 hectares de surfaces agricoles utiles (SAU) déclarés.

Par rapport à 1988 il y a, en 2000, 15 chefs d'exploitation de moins de 40 ans (soit +7%), 19 chefs d'exploitation de 40 à 55 ans (soit -30%) et 10 ont plus de 55 ans (soit -50%)
(données geomip).

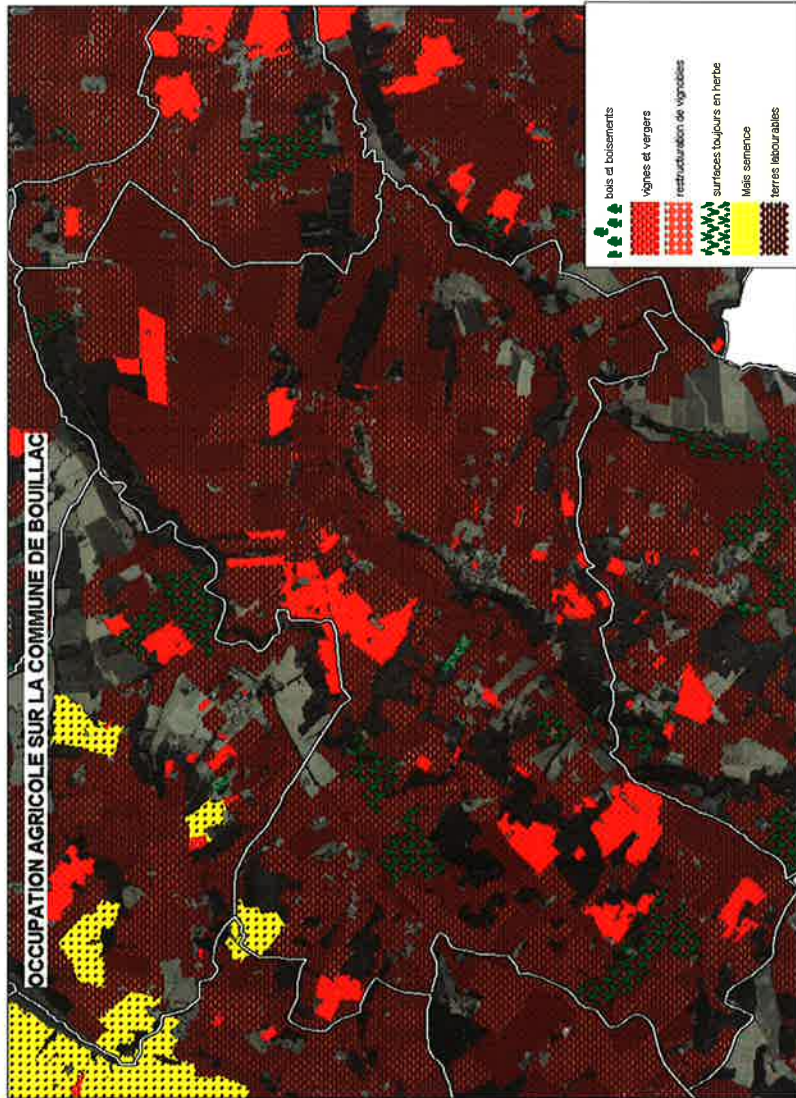
Il y a deux jeunes agriculteurs installés à ce jour.

Contrairement à la tendance du département, la moyenne d'âge des chefs d'exploitation a une légère tendance à diminuer.

Le nombre d'UTA (unité de travail annuel) est passé de 80 pour 61 exploitations et 2174 hectares de SAU en 1988 à 73 pour 44 exploitations et 2215 hectares de SAU en 2000 (données GEOMIP)

Comme dans le département, entre 1988 et 2000, le nombre d'exploitations diminue (-17) par contre la surface exploitée (déclarée en SAU) a légèrement augmenté (+41Ha)

La surface moyenne exploitée augmente (+15 ha/expl) soit environ 50 Ha par exploitation en moyenne en 2000.



Le nombre moyen d'UTA par exploitation augmente (+ 0,6)

Les données du recensement agricole entre 2004 et 2007 montre que sur Bouillac, 3 exploitations agricoles ont disparu et la SAU déclarée a diminué de 110 Hectares.

L'occupation agricole est essentiellement en terre labourable (85%) (représentant la culture de céréale) dont 1 % en terre irriguée. Un exploitation agricole cultivant du maïs semence (spécialité du département) sur la commune limitrophe de Beaumont de Lomagne s'étend légèrement sur la commune de Bouillac.

2% des surfaces agricoles utiles sont toujours en herbe (en général utilisée pour l'élevage) et 3% sont utilisées pour des cultures permanentes (vergers ou vignes) .

Certaines parcelles viticoles font partie de l'aire de production des vins à « appellation d'origine vin délimitée de qualité supérieure » de Saint Sardos ce qui apporte une plus-value à ces terres agricoles .

La commune de Bouillac se situe dans la région agricole des coteaux du Gers. Le prix moyen à l'hectare de la terre labourable agricole était en 2006 de 4200 € coût moyennement élevé par rapport à l'ensemble du département mais qui ne cesse d'augmenter et de rendre de moins en moins accessible les terres au primo-agriculteur.

Toutes les aides cumulées de la politique agricole commune (voir détail ci-contre) attribuées en 2008 sur Bouillac ont été entre 20 000 € et 44 500 € par exploitation; essentiellement pour les céréales. C'est un soutien à l'agriculture important par rapport au département ce qui montre l'intérêt communautaire de ces cultures.

Enjeux: maintenir le plus grand nombre d'exploitation agricole et préserver les terres les plus fertiles
continuer à favoriser l'installation des jeunes agriculteurs et leur accès aux aides à l'installation. Aider ceux déjà installés à se pérenniser.
Soutenir la diversification agricole pour le développement et l'animation des territoires ruraux

Les soutiens à l'agriculture.

1/ « les aides du 1er pilier »

Depuis la dernière réforme de la PAC en 2003 les aides communautaires ne sont pas directement liées à la production, on parle de découplage partiel, ce qui signifie qu'une partie des aides reste liée à la production (ex : les grandes cultures) et est versée sous réserve du respect de certaines exigences environnementales, on parle de conditionnalité des aides PAC (Ex : mise en place de bandes enherbées le long des cours d'eau).

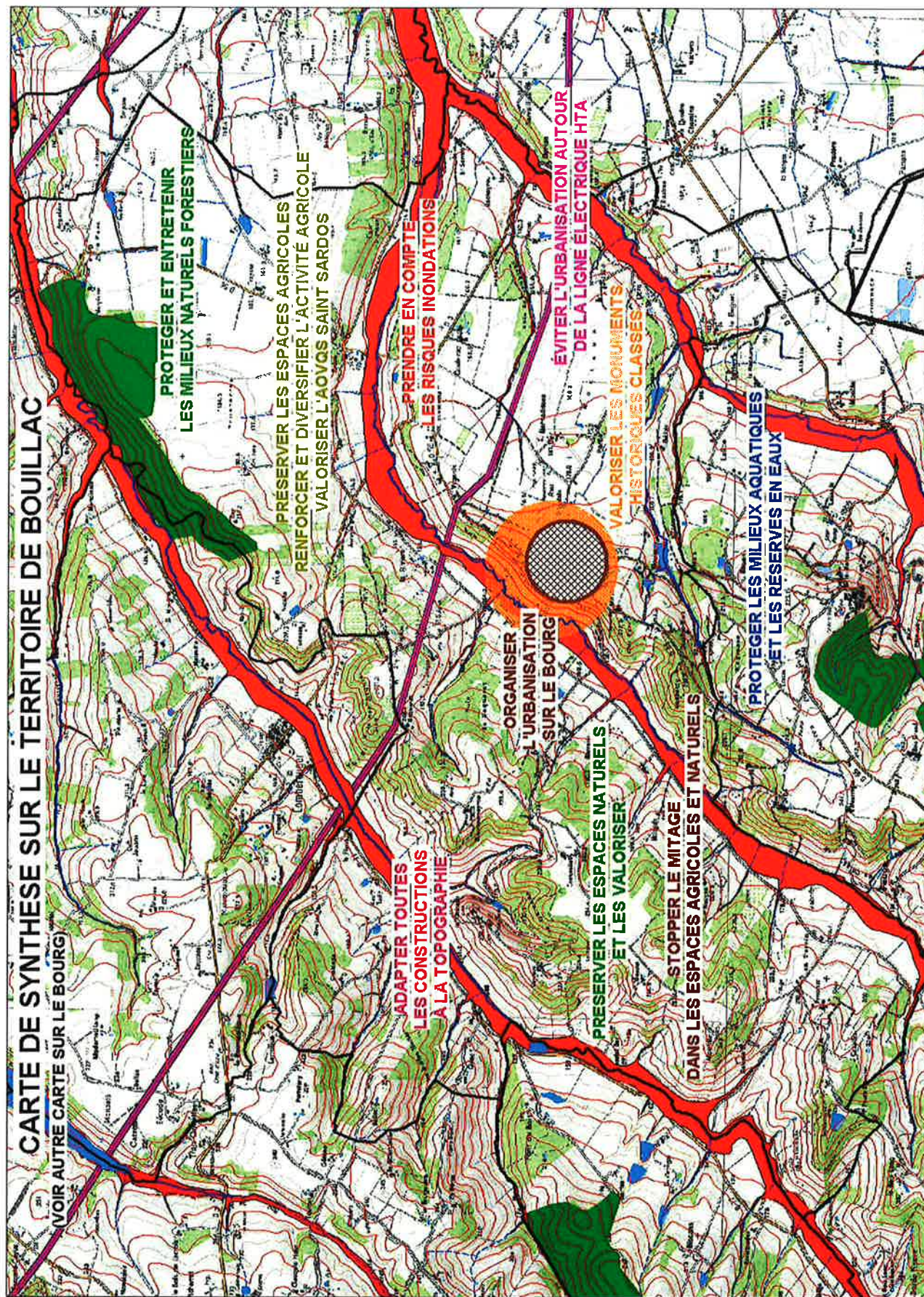
L'autre partie est attribuée sous forme d'une prime unique calculée par exploitation en fonction d'une référence historique et versée qu'il y ait production ou non, il s'agit du droit à paiement unique (DPU). L'ensemble constitue ce que l'on appelle les aides du « premier pilier »

2/ « les aides du second pilier ».

Ces aides servent à financer les programmes de développement rural (PDRH) :

- pour la mise en oeuvre de dispositifs favorisant le développement économique,
- pour la mise en oeuvre de dispositifs visant à préserver les ressources naturelles,
- pour la mise en oeuvre de dispositifs visant à maintenir et à développer les territoires ruraux.

CARTES DE SYNTHESE SUR LES ENJEUX DU TERRITOIRE DE BOUILLAC



**CRÉER UN ESPACE PUBLIC
À DOMINANTE VÉGÉTALE**

PREVISIONS DE DEVELOPEMENT

RAPPEL DES ENJEUX

s'appuyer sur les nouveaux moyens mis en place dans les structures supra-communales plus importantes pour permettre l'aménagement du territoire dans un contexte durable. mettre à profit la situation géographique et l'influence de l'aire urbaine toulousaine.
protéger les fortes pentes de la construction; adapter les constructions au relief communal et respecter les perspectives et cônes de vues qu'il engendre. préserver les milieux aquatiques et protéger ou améliorer la qualité de l'eau
limiter l'urbanisation le long des voies de communication Renforcer la sécurité sur les axes routiers prendre en compte l'influence du projet LGV dans l'aménagement du territoire
préserver les espaces agricoles et les activités liées à l'agriculture renforcer l'urbanisation sur le bourg arrêter le gaspillage d'espace en ne permettant plus le mitage et l'étalement urbain
protéger les grandes entités paysagères dont la ZNIEFF, les ripisylves et les cours d'eau. valoriser, mettre en valeur ou requalifier les boisements. protéger et réimplanter les trames bocagères. s'appuyer sur la création d'espaces verts pour structurer les nouveaux espaces de la commune. proposer des essences de végétaux et inciter la plantation de clôtures en haies végétales. protéger et mettre en valeur les éléments de paysages végétaux remarquables (haies, bosquets ou éléments isolés avec des ormes, châtaigniers, futaies anciennes de chênes, cèdres, pins parasols) préserver les points de vues remarquables (co-visibilités)
ré-organiser le bourg par rapport au bâti récent et futur préservier l'aspect architectural du bourg par les implantations et les matériaux utilisés Protéger et mettre en valeur les éléments de paysages minéraux remarquables dans le bourg ou isolés tel le pigeonnier
prendre en compte certains modes de déplacement non encore intégrés. renforcer les réseaux et les organiser en fonction d'un projet urbain adapter les caractéristiques des voies (calibrage et traitement) à la nature et la fréquence des déplacements qu'elles supportent. adapter les objectifs d'accueil de la population aux réseaux existants ou projetés.
intégrer le vieillissement de la population en réfléchissant aux déplacements doux et à l'aménagement des structures. favoriser le maintien à domicile des personnes âgées rendre la commune attractive pour des jeunes ménages. réfléchir à l'échelle intercommunale à des structures « petite enfance »
créer un projet urbain afin de rendre la commune attractive à de jeunes ménages. mobiliser la vacance pour créer du logement locatif à loyer modéré intervenir sur le parc inconfortable valoriser et promouvoir les matériaux renouvelables
maintenir, renforcer et diversifier les services existants sur la commune Prendre en compte l'activité spécifique de la soierie maintenir et renforcer les services à la population au sein de la communauté de communes
maintenir le plus grand nombre d'exploitation agricole et préserver les terres les plus fertiles continuer à favoriser l'installation des jeunes agriculteurs et leur accès aux aides à l'installation. Aider ceux déjà installés à se pérenniser. soutenir la diversification agricole pour le développement et l'animation des territoires ruraux

I- hypothèse et objectifs d'aménagement

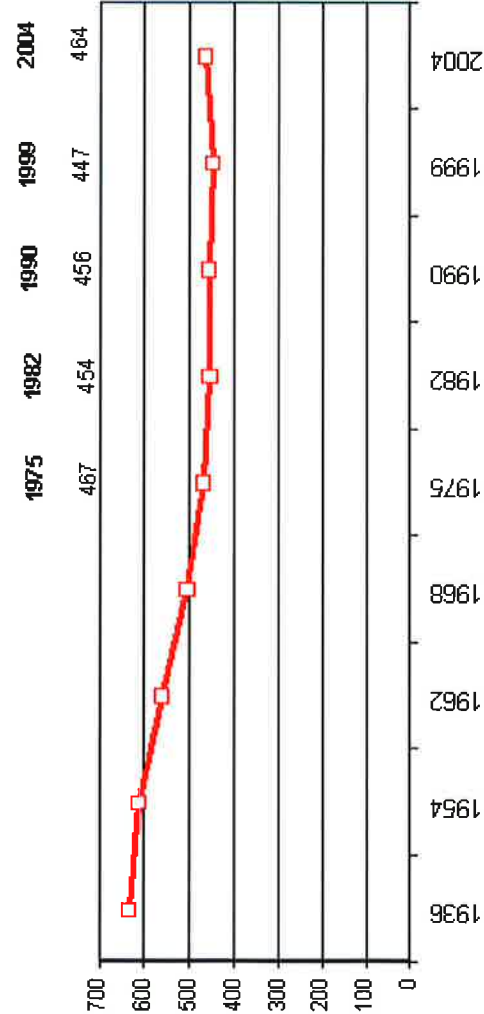
I-1-Espaces non urbanisés à maintenir

- Protection du milieu naturel et des espaces boisés
Elle doit concerner toutes les entités boisées soumises à protection, les autres espaces boisés majeurs, les principaux talwegs, les terrains en forte pente, les périmètres de captage ayant existé, la ZNIEFF.
- Zones à nuisances ou à risques naturels et humains
Les zones de nuisances sont principalement situées le long des routes départementales en milieu non urbain.
Les zones à risques naturels sont celles en fond de talweg (ruissellement, coulée, inondation).
Les zones à risques humains sont liées à la présence d'infrastructure (RD) .
- Espaces et exploitations agricoles
Une protection doit être assurée sur tous les espaces agricoles existants et ceci à plusieurs titres :
 - le respect de l'article L121.1 du code de l'urbanisme ;
 - le maintien de l'équilibre socio-économique de la commune qui repose sur l'exploitation des terres cultivables ;
 - le fonctionnement des installations d'élevage;

I-2- Critères généraux de définition des espaces d'extension urbaine

- organiser un développement harmonieux et durable de la commune :
éviter la dispersion et la multiplication des zones de construction et d'habitat;
renforcer et structurer les espaces bâtis autour du bourg
éviter toute nouvelle urbanisation non ou mal articulée à celle existante, refuser toute opération en cul de sac, ne proposant pas un maillage de l'espace public;
protéger les entités agricoles, forestières, naturelles.
- protéger les biens communs.
Protection des mares, des bassins, des éléments de paysage remarquables
Réservation foncière pour les équipements existants et futurs
- rationaliser la gestion, le coût des réseaux ;
apporter un maximum de sécurité concernant la défense incendie et l'eau potable
respecter l'environnement et l'économie de la commune (coût de gestion et d'extension des réseaux)
- maîtriser les évolutions du paysage :
protéger de toute construction les entités paysagères et les perspectives remarquables
- restreindre les risques naturels et humains.
éviter l'urbanisation le long des voies et infrastructures
interdire l'urbanisation dans les zones à risque majeurs

Démographie



II – Perspectives de développement à l'horizon 2020

La commune souhaite avoir un rythme de constructions qui permette d'accueillir de la population de manière raisonnée, pour améliorer ses services, et pour faire face à la croissance démographique générale.

Cet objectif devra permettre :

- de compenser le desserrement des ménages
- de prendre en compte le problème de rétention foncière
- d'accroître le nombre d'habitants de manière raisonnable et progressive.

La commune a connu un décroissement de population avec un solde naturel qui ne cessait de diminuer.

Par contre depuis 2003 les constructions neuves se multiplient et montre que la commune devient attractive et attire de nouveaux habitants.

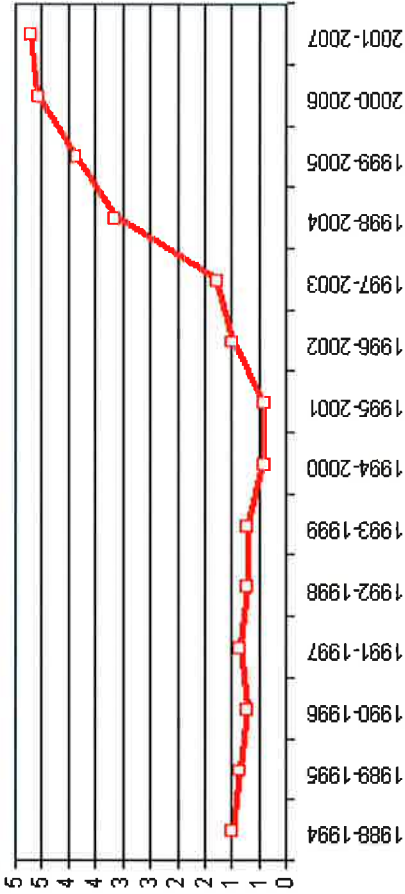
La commune souhaite profiter de la dynamique qui se met en place pour amener sa population dans les 600 habitants en 2020.

Soit, elle se fixe comme objectif environ 120 habitants supplémentaires sur 10 ans. Cette augmentation peut paraître importante en rapport avec celle qu'a connue la commune entre 1990 et 2004 (+ 10) mais elle reflète la pression foncière ressentie sur les 5 dernières années.

En intégrant le desserrement des ménages, l'accueil possible sur la commune par réhabilitation, il faut donc prévoir une cinquantaine de constructions.

Afin de prendre en compte un taux de rétention foncière fort de 30%, la commune souhaiterait donc mettre en espaces constructibles **environ 6 hectares**.

Logement



Construction neuve de 1988 à 2007 (moyennes glissantes sur 7 ans)

Construction neuve

	2007	2006	2005	2004	2003
Individuel	1	6	6	14	1
Collectif	1	1	1	1	1

CHOIX RETENUS POUR LA DÉLIMITATION DES SECTEURS

I- Choix de par le code de l'urbanisme

Au regard des principes définis aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme (Voir en préambule le rappel de l'article L.110)

L'article L.110 du code de l'urbanisme pose les principes généraux de l'utilisation du territoire qui s'imposent aux règles locales de planification urbaine. Dans le cadre de l'élaboration la carte communale de Bouillac, les principes suivants ont été retenus :

- gérer le sol de façon économe ;
- assurer la protection des milieux naturels et des paysages ;
- assurer la sécurité et la salubrité publique.

L'article L.121.1 qui fixe les objectifs des documents d'urbanisme à partir des grands principes exprimés dans l'article L.110 est une base plus précise et complète pour les justifications des choix de la carte communale :

I -1- Principe d'équilibre

« Assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable »

Les secteurs classés urbanisables ZC sont situés sur des terrains déjà urbanisés ou en continuité immédiate de ces derniers. Il est ainsi voulu maintenir, à terme, les zones urbanisées dans une forme compacte, dont la limite avec les espaces libres sera la plus claire possible. Par volonté de renforcer les réseaux, d'éviter l'étalement urbain et le mitage, et d'apporter le plus de services à la population, la zone constructible se situera dans sa totalité autour du bourg centre de Bouillac.

Cette zone représente une capacité à construire en rapport avec les hypothèses et objectifs de développement de la commune, et ceci dans un terme d'une dizaine d'années. La superficie est de 29 ha, soit moins de 1% du territoire communal. Les terrains constructibles non bâtis représentent 6,5 Ha soit 22 % du total de la zone ZC dont la quasi-totalité est organisée autour de l'espace sportif.

Toutes les zones non construites, sensibles, agricoles, forestières, autres que les terrains cités précédemment sont classées en zone inconstructible (ZN). Elles représentent 99 % du territoire communal.

Cette mesure est proposée afin de protéger les espaces naturels et les paysages (éviter le mitage) et afin d'assurer un meilleur contrôle de l'économie générale de la commune (ne pas disperser géographiquement les investissements en infrastructure et services). Elle permet également de développer plus particulièrement les espaces construits là où pourrait exister un système d'assainissement collectif.

La proportion du secteur en zone ZC dans le territoire communal restant très faible, les équilibres fondamentaux entre l'espace habité, l'espace agricole, forestier ou naturel de Bouillac ne sont pas modifiés.

I-2 – principe de mixité

« assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux »

L'implantation d'activités nouvelles, le maintien et l'extension des activités existantes sont possibles dans la zone constructible ZC.

Elles restent également possibles dans les zones inconstructibles sous certaines conditions (activités agricoles).

L'implantation des activités au sein de l'espace constructible ZC doit être favorisée dans la mesure où elles ne sont pas incompatibles avec le voisinage des logements.

Sur les autres aspects de ce principe de mixité, l'outil que constitue la carte communale n'a pas d'influence. L'équilibre socio-économique n'est pas remis en cause. La commune saura ainsi anticiper ses besoins d'équipements.

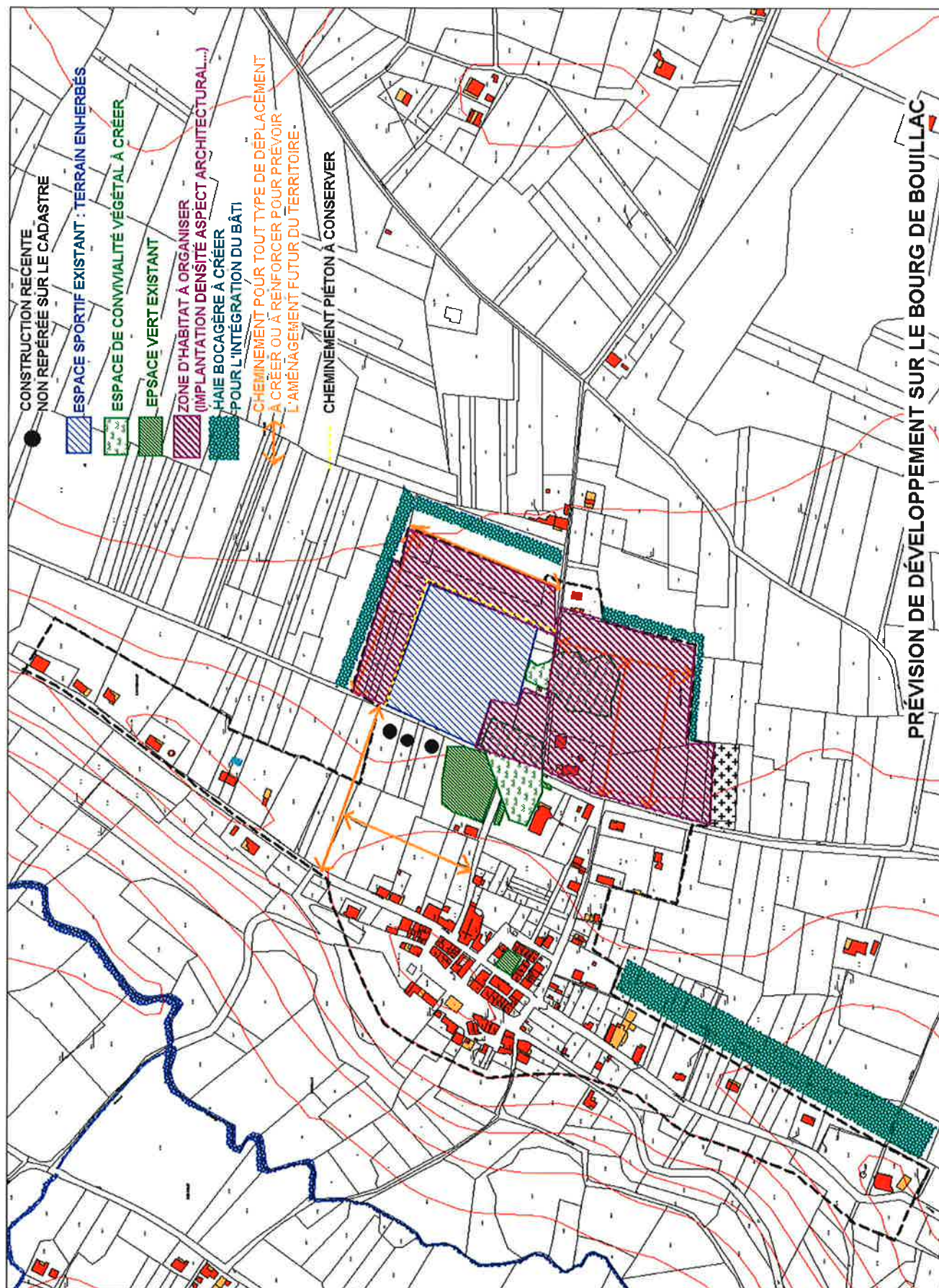
I-3 – principe de développement durable

« assurer une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Une utilisation économe des espaces ne peut être totalement contrôlée par la carte communale puisque elle ne propose qu'un seul outil (le zonage) pour ce faire. En faisant correspondre l'objectif de développement de population et de construction de logement à des surfaces constructibles localisées selon un projet urbain, la carte communale veut gérer de façon économe l'utilisation du territoire communal.

Une démarche pédagogique et de projet de la part de l'équipe municipale permettrait de sensibiliser la population à la démarche et d'assurer un développement cohérent des espaces urbains.

La capacité constructible a été définie selon le contexte dynamique actuel et dans des dimensions raisonnables que souhaite le conseil municipal. La commune affirme ainsi sa volonté de contrôle sur l'étalement urbain.



INCIDENCES DU PROJET DE CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRON- NEMENT

I – Evaluation des incidences sur l'environnement

I-1 – Incidences sur les milieux naturels fragiles ou protégés

Il existe sur le territoire de nombreux espaces naturels fragiles ou protégés (boisements, haies, talwegs, etc.). La plupart étant classée en secteur ZN, la carte communale n'entraînera pas d'incidence défavorable. Cependant les exceptions autorisées en zone ZN devront respecter ces principes de préservation.

Dans les secteurs urbanisés, les capacités de stockage et d'écoulement des eaux de ruissellement devront être, le cas échéant, modifiées pour permettre le développement urbain envisagé.

Les extensions urbaines proposées ne devraient pas avoir d'incidence forte sur les nappes phréatiques puisqu'elles restent dans une forme compacte, peu consommatrice d'espace naturel et en dehors des zones de captage potentielles.

I-2 – Incidences sur les espaces agricoles

Les secteurs urbanisables se situent en partie (3Ha sur 2215 HA déclarés en SAU) sur des espaces agricoles déclarés en terre labourable mais non irrigués dont les propriétaires perçoivent des aides PAC. Cependant leur urbanisation ne remettra pas en cause la ressource agricole. Les bâtiments d'exploitation agricole pourront se développer normalement là où les terrains sont classés en secteur NC voire en secteur ZC si les règles de réciprocité ne l'interdisent pas tout en respectant les espaces devant être protégés de par leur enjeux naturels et/ou paysagers.

La surface nécessaire au développement urbain communal est très faible au regard du total des surfaces cultivables. L'activité agricole aux alentours ne se trouvera donc que très peu modifiée par l'application de la carte communale.

I-3 – Incidences sur les paysages

Dans les limites prévues par la carte communale, l'urbanisation future n'est pas de nature à remettre en cause ou détériorer les grands paysages puisqu'elle se maintient dans des formes d'agglomération compactes et prend en compte la préservation des perspectives et vues remarquables.

Tous les autres éléments significatifs de paysage sont protégés en se situant dans le secteur ZN de la carte communale.

A une échelle de paysage plus petite, la carte communale seule ne dispose pas des outils pour gérer ces questions.

La commune et les pétitionnaires peuvent s'appuyer sur la présence dans le département d'un CAUE.

La commune peut également mettre en place une démarche qualitative de conseil avec, par exemple,

la réalisation d'un cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères, qui permettrait d'assister les requérants dans l'élaboration de leur projet de construction et qui soumet à la commune quelques dispositions en matière d'aménagement des espaces publics.

La forme des espaces publics, des îlots, du parcellaire, de l'implantation du bâti, de la forme et de l'aménagement des parcelles, des clôtures, l'ensemble des éléments propres à la fabrication des paysages proches et de leur articulation avec ceux existants pourraient y être abordés.

En classant 99% du territoire communal en secteur inconstructible (ZN) et en interdisant un développement linéaire ou de mitage, les risques de détérioration des paysages sont, par l'action de la carte communale, quasi inexistantes.

C'est principalement la qualité de l'urbanisation future et l'appropriation des terrains par leurs occupants qui pourront transformer les paysages proches.

II – Prise en compte du souci de la préservation de l'environnement et de sa mise en valeur

II-1 Protection des ressources naturelles

Les terres agricoles, première ressource naturelle et économique de la commune sont protégées en étant classées dans leur quasi-totalité en secteur ZN.

Les exploitations agricoles existantes pourront se développer et de nouvelles pourront s'implanter dans le secteur ZC ou dans le secteur constructible s'il n'y a pas d'incompatibilité avec la zone d'habitat.

Les surfaces urbanisées ou urbanisables étant proportionnellement faibles, le phénomène d'artificialisation des sols propre à détériorer l'apport des eaux de ruissellement dans la nappe phréatique est négligeable, d'autant que l'urbanisation le sera sous la forme de logements individuels pour la plupart.

L'ensemble des talwegs et des points d'eau a été classé en secteur non constructible de la carte communale afin de préserver les ressources en eau. La commune est dotée d'un zonage d'assainissement qui préconise les filières d'assainissement individuel, sauf au bourg centre. Les parcelles urbanisées et urbanisables ont ou devront comporter une filière adaptée à la nature des sols (voir étude de zonage d'assainissement). Ainsi, les rejets ne seront pas de nature à polluer le sol et le sous sol, à condition que le contrôle des installations et leur mise aux normes soit effectué.

Afin de limiter les rejets, les eaux pluviales pourront être stockées et réutilisées pour les besoins propres à chaque habitation et infiltrées sur place dans la mesure du possible.

En favorisant une forme de bourg compacte et un développement limité, l'urbanisation favorise, à l'échelle de la commune, l'usage de modes de déplacement alternatifs aux véhicules à moteur et permet de limiter un peu la pollution de l'air.

II-2 Protection des animaux et des végétaux – diversité de la faune et de la flore

Les ensembles végétaux majeurs - boisements, haies - ont été protégés en les classant en secteur non constructible de la carte communale.

Par ailleurs, la commune pourra encourager la plantation de végétaux d'essences variées et endogènes sur les parcelles existantes comme sur les nouvelles et intervenir dans ce sens sur les espaces publics.

La protection des grands espaces naturels permet également de préserver les couloirs écologiques, la flore et la faune qui s'y trouvent.

En conclusion, au-delà des principes environnementaux mis en œuvre dans l'élaboration de la carte communale pour le choix des surfaces constructibles, les articles du Code de l'Urbanisme sont les seuls outils juridiques permettant de faire réaliser des aménagements de qualité.

L'action des élus locaux, des services instructeurs sera décisive.

La commune pourra également faire réaliser les études et actions permettant d'améliorer la qualité des paysages et de l'environnement sur les espaces dont elle a la maîtrise.