

Département de la Haute-Garonne
Commune de
BOIS DE LA PIERRE

Carte Communale

Article L 124-1 du Code de l'Urbanisme

1ère Révision

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ
À L'ARRÊTÉ PREFECTORAL
DU 25 MAI 2009

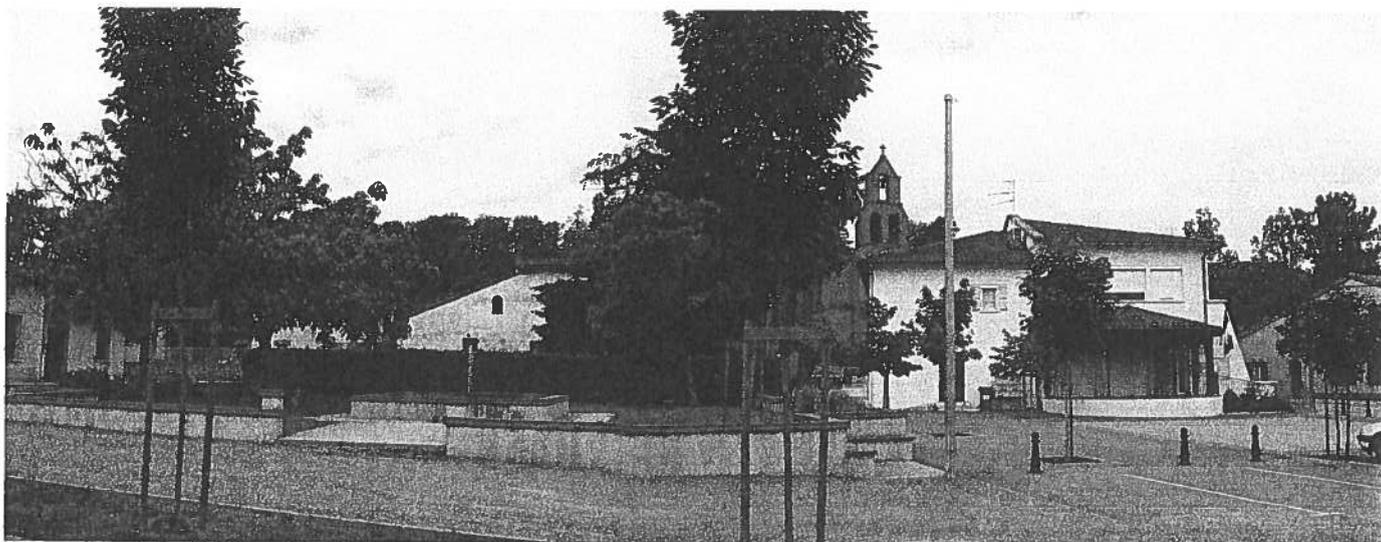
RAPPORT DE PRESENTATION

1ere Carte Communale

Approbation le :

3

RAPPORT DE PRESENTATION



CHAPITRE 1 : CONSTATS - DIAGNOSTIC

I - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES	4
BOIS DE LA PIERRE dans le département	4
BOIS DE LA PIERRE et l'intercommunalité	5
BOIS DE LA PIERRE : histoire et patrimoine	6
BOIS DE LA PIERRE : population	6
BOIS DE LA PIERRE : logement et construction	6
BOIS DE LA PIERRE : Vie économique	6
II - INFRASTRUCTURE ET RESEAUX	8
Assainissement	
Electricité	
Eau	
Desserte locale et Voirie communale	
Ordures ménagères	
Les servitudes	
III - DONNEES NATURELLES et URBAINES	9
Le climat	9
Morphologie du site	9
Le paysage	9
La forme urbaine	10
L'aménagement urbain	10
IV - DONNEES REGLEMENTAIRES	11
Présentation de la Carte Communale	

CHAPITRE 2 : PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT **12**

LES ZONES URBAINES DE LA COMMUNE

Les secteurs constructibles U

LE PROJET DE CARTE COMMUNALE **13**

Tableau général des superficies **15**

LES POTENTIALITES	15
JUSTIFICATION CHOIX D'URBANISME :	17
Justification des choix techniques	17
Justification du zonage	18
INCIDENCE DE LA CARTE COMMUNALE DE BOIS DE LA PIERRE SUR L'ENVIRONNEMENT	20
Prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur	20
Impact sur le profil environnemental	22
Modalités d'application du RNU pour la Carte Communale de BOIS DE LA PIERRE.	24

DOCUMENTS ANNEXES AU RAPPORT DE PRESENTATION

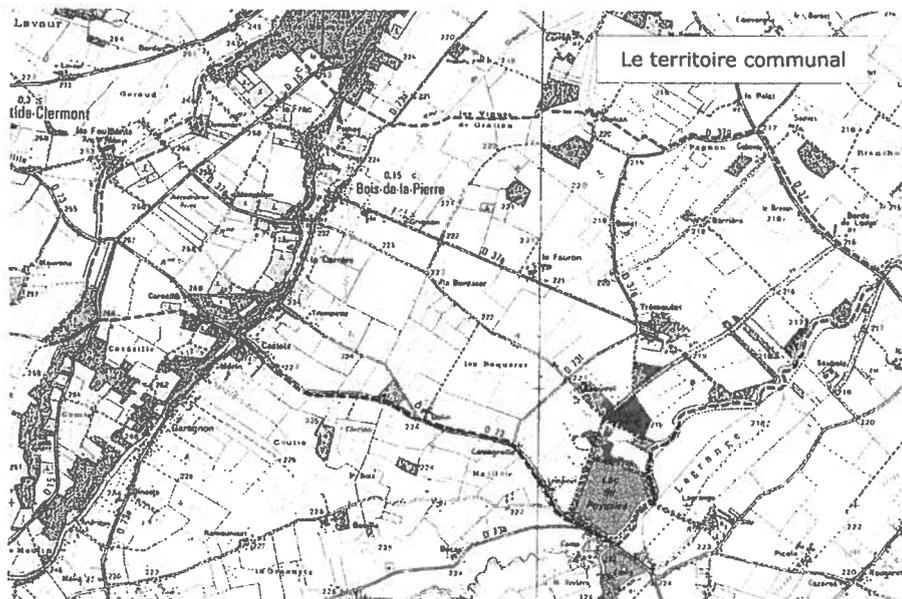
Carte d'Aptitude à l'assainissement autonome.
Extraits du Diagnostic agricole.
Extraits de l'étude paysagère du CAUE 31.

CHAPITRE 1 : CONSTATS - DIAGNOSTIC

I - ASPECTS SOCIO-ECONOMIQUES

BOIS DE LA PIERRE dans le département

BOIS DE LA PIERRE se situe quasiment au centre du département de la Haute Garonne à 40 Kms au Sud de Toulouse et à 8 Km à l'ouest de l'A64, entre les villes principales de Carbonne et Rieumes. Le territoire communal bien desservi par un réseau bien maillé de routes départementales (RD73, RD37g, RD15 et RD73a ...) est très facilement accessible depuis l'agglomération toulousaine par l'A 64. BOIS DE LA PIERRE est une commune calme, à l'écart, mais proche de l'axe de circulation le plus important du Sud du département, l'A 64.



BOIS DE LA PIERRE et l'intercommunalité

BOIS DE LA PIERRE fait partie de la Communauté des Communes du Volvestre (qui comporte 27 communes) ainsi que du canton de Carbonne.

I COMPETENCES OBLIGATOIRES

Développement économique

- définition et promotion d'une politique économique propre au Volvestre
- étude, réalisation de toutes actions, opérations à la demande ou avec l'accord des collectivités ou syndicats concernés
- aménagement de zones d'activités communautaires à créer et à gérer, les zones d'activités communales existantes, restant hors de la compétence de la Communauté de Communes.

Aménagement de l'espace

- définition d'une politique de l'habitat, des transports liés aux moyens de communication et du tourisme
- possibilité de constituer, d'aménager et de gérer les réserves foncières
- possibilité à la demande d'une ou plusieurs communes ou syndicats, de concevoir, réaliser ou gérer des équipements communaux ou intercommunaux

II COMPETENCES OPTIONNELLES

Protection et mise en valeur de l'environnement

Gestion et prise en charge financière de la collecte et du traitement des ordures ménagères, déchets, gravats et autres encombrants, mise en œuvre d'une politique globale d'élimination des déchets dans le cadre du schéma départemental

Création, aménagement de la voirie communale

La Communauté de Communes est compétente en matière de création, aménagement et entretien de la voirie communale.

Le montant des travaux à effectuer dans chacune des communes est arrêté par le Conseil Communautaire à partir des propositions des commissions spécifiques.

III AUTRES INTERVENTIONS

Dans la limite de ses compétences et dans des conditions définies par convention entre la Communauté de Communes et les communes membres ou EPCI, la Communauté pourra exercer pour son propre compte ou pour le compte d'une ou plusieurs communes ou EPCI toutes études, missions, réalisations ou gestions des services. Projet de nouvelle compétence : petite enfance

BOIS DE LA PIERRE adhère :

- au Syndicat des Eaux des Coteaux du Touch pour l'eau potable et le contrôle de l'assainissement autonome.
- au syndicat d'électricité de Gratens, pour la gestion locale et au Syndicat D'Electricité de la Haute-Garonne pour la distribution d'énergie électrique.
- au syndicat de la Louge pour l'entretien des berges de la Louge.
- au « Pays du Sud Toulousain »

Eléments du patrimoine

Bois de la Pierre a conservé de beaux éléments caractéristiques de l'architecture rurale des bords de Garonne: terre crue, brique de terre cuite, ossature bois ... De belles maisons sont ainsi appareillées et bien conservées dont l'église du XIX^e siècle et son clocher mur.

Deux Ponts- Canal, en briques de terre cuite, du Canal de Saint Martory qui franchissent les voies routières font parti des éléments du patrimoine bâti avec leurs arcs de plein cintre.

Le Château de Trémoulet est un des éléments d'importance du patrimoine de BOIS DE LA PIERRE avec son magnifique parc boisé qui structure le paysage.

Population

La commune occupe actuellement 752 hectares.

Comme toutes les communes de Midi-Pyrénées la population de BOIS DE LA PIERRE est en constante augmentation depuis les deux dernières décennies.

Le recensement de 1999 décomptait 313 habitants (A l'heure actuelle, la mairie estime qu'elle est d'environ 390 habitants. En 1982 la population était de 152 habitants après une légère baisse par rapport à l'année de 1968, date à laquelle elle atteignait 175 habitants. Au XIX^e siècle sa population était de 700 habitants.

ANNEE	1982	1990	1999	2005
POPULATION	152	219	313	390

Logement et construction

Selon la Mairie, le rythme des constructions est d'environ 4 à 5 PC / an.

Ces dernières années le nombre de logements autorisés a été important. Le lotissement communal a canalisé une demande soutenue surtout depuis l'ouverture de l'autoroute A64.

Vie économique

Deux établissements médico-sociaux, ferme thérapeutique et CAT, constituent l'essentiel des ressources communales : ils emploient 70 personnes (35 par établissement).

L'activité dominante est l'agriculture.

Pas de commerces à Bois de la Pierre.

Agriculture

Superficie totale : 752 ha

Superficie agricole utilisée communale : 530 ha

L'activité dominante est l'agriculture : élevage bovin (lait, viande), ovin, porcin, polycultures.

Sur 530 hectares cultivés , 280 ha sont exploités par des agriculteurs des communes voisines.

Toutefois l'analyse diagnostic réalisée par la Chambre d'Agriculture démontre que dans un avenir proche le nombre d'exploitations devrait encore diminuer Le nombre des exploitations diminue (il était de 8 en 1998). A terme, 4 exploitations agricoles sont pérennes dont 2 en pluri-activités. En 1979 on comptait 26 exploitations sur la commune. La SAU totale à diminué de moitié dans les décennies 80-90 .

Il existe des friches spéculatives à proximité des zones urbanisées et une grande proportion des exploitants a plus de 60 ans.

L'activité agricole nécessite l'installation de jeunes agriculteurs pour maintenir la vie agricole à BOIS DE LA PIERRE.

Les zones irriguées ou irrigables de la basse terrasse devront être protégées de toute extension de l'urbanisation.

Voir, pour plus de détails, le diagnostic agricole de la commune de BOIS DE LA PIERRE réalisé par la Chambre d'Agriculture de la Haute Garonne en annexe en 1998.

Artisanat, Profession libérale, activités professionnelles

A ce jour, il y a 5 habitants de Bois de la Pierre qui exercent leur activité professionnelle en tant qu'artisan ou profession libéral

Le secteur médico-social emploie 72 personnes (ferme thérapeutique et CAT).

Tourisme

Le tourisme est favorisé par le lac de Peyssies situé sur le territoire communal de Bois de la Pierre : activité de pêche dominante.

Scolarisation

Il n'y a pas d'école à BOIS DE LA PIERRE.

La cinquantaine d'enfants scolarisés se répartissent entre toutes les écoles de Carbonne, Bérat ;, Longages, Peyssies : il n'y a pas de RPI (Regroupement Pédagogique Intercommunal).

Il est raisonnable de considérer que Bois de la Pierre devra se doter d'équipements scolaires (une ou deux classes) dans un avenir à court terme.

Lycées : carte scolaire locale.

Le ramassage scolaire est organisé par le CG31.

Equipements et vie associative

La vie associative est très animée. On dénombre plusieurs associations dont le GYRO CLUB de Bois de la Pierre, le club de Pétanque, le Ball-trap, le Tennis, le Comité des fêtes, l'ACCA.

Le GYROCLUB : BOIS DE LA PIERRE a un aérodrome privé avec sa piste de 750 m, sur son territoire tenu par le "Gyroclub de Bois de la Pierre". La plate-forme d'ULM est une activité associative. Elle n'est pas sujette à des contraintes particulières.

La commune possède une belle Salle Polyvalente près de la place aménagée de la mairie.

Un hangar est réservé aux pétanqueurs et plusieurs terrains de sports et de tennis sont à la disposition des habitants de Bois de la Pierre.

L' Association Le Fauron gère un CAT (« Les Quatre saisons ») et une ferme thérapeutique.

Les fêtes locales : dernier dimanche du mois de juin, autour de la Saint Jean.

II - INFRASTRUCTURE ET RESEAUX

Assainissement

BOIS DE LA PIERRE n'a pas d'équipement d'assainissement collectif. A l'heure actuelle, la commune, village compris, est assujettie à l'assainissement individuel.

BOIS DE LA PIERRE est doté d'un Schéma Communal d'Assainissement (SCA) . Il est accompagné d'une carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome établie en avril 1999 en respect des modalités d'application du RNU.

Deux secteurs sont proposés pour des parcelles de 2500m² :

-Fosse toutes eaux et filtre à sable vertical drainé

-Fosse toutes eaux et filtre à sable vertical ou horizontal drainé avec relevage ou surélévation de l'habitation.

L'assainissement individuel est géré par le Syndicat des Coteaux du Touch.

Les secteurs qui vont s'ouvrir à l'urbanisation sont en continuité de la Partie Actuellement Urbanisé (PAU) du village historique de BOIS DE LA PIERRE et des hameaux constitués.

Electricité

BOIS DE LA PIERRE dépend du centre EDF de Muret.

Le centre gestionnaire du réseau est le SDEHG (syndicat d'Electricité)

Le territoire est bien desservi. Il y a une bonne répartition du réseau tout autant que des postes nécessaires.

Eau

Le réseau d'eau potable assure une alimentation de toutes les habitations existantes dans la commune. Le réseau d'eau potable est géré par le Syndicat des Coteaux du Touch.

Desserte locale et Voirie communale

Le réseau viaire détermine en partie les limites communales (D73 ,D37) et des départementales de liaison desservent le territoire communal suivant un axe Nord/Sud (D73f,D37g,D37a) et, dans un axe Est/Ouest (RD15, RD 73a et RD 37h).

Le réseau des voiries communales est en état moyen, mais des travaux de voirie et des aménagements urbains sont en cours dans le village.

Ordures ménagères

Elles sont traitées par la Communauté de Commune du Volvestre . Deux formes d'enlèvement : collecte sélective : ordures ménagères 1 fois par semaine

Recyclage plastique, papier .. une fois tous les quinze jours, collecte d'objets encombrants (deux fois par an).

Les servitudes

Le territoire de la commune de BOIS DE LA PIERRE est frappé de servitudes d'utilité publique PT3 (câbles souterrains télécoms) et A4 (passage d'engins mécaniques).

La plate-forme d'ULM n'est sujette à aucune servitude.

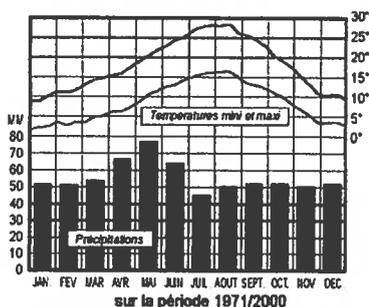
III - DONNEES NATURELLES et URBAINES

Le climat

LE CLIMAT DE LA HAUTE-GARONNE

METEO FRANCE
www.meteo.fr

Normales de températures et de précipitations
à Toulouse-Blagnac



Quelques records depuis 1947 à Toulouse-Blagnac

Température la plus basse	-19,2 °C
Jour le plus froid	15/02/1956
Année la plus froide	1956
Température la plus élevée	40,2 °C
Jour le plus chaud	01/08/1947
Année la plus chaude	1997
Hauteur maximale de pluie en 24h	82,7 mm
Jour le plus pluvieux	07/07/1977
Année la plus sèche	1967
Année la plus pluvieuse	1993

fermer

Morphologie du site

Le paysage

La commune de BOIS DE LA PIERRE s'inscrit dans un paysage de terrasses alluviales occupées par des prairies ou des cultures céréalières (principalement de maïs) séparées par un talus de 25 mètres de haut longé par le Canal de Saint Martory. Elle est située à la charnière entre basse et moyenne terrasse garonaise, dont le talus boisé sépare la plaine et le plateau agricoles. Le territoire communal est ainsi constitué de 3 entités paysagères.

Le territoire communal forme un ensemble compact rectangulaire limité à l'Ouest par Labastide Clermont, au Nord par Bérat et Longages, au Sud par Gratens.

L'eau constitue un paramètre important : Bois de la Pierre est longé par la rivière de la Louge sur sa limite Est et le lac de Peyssies. Près de 1/5^{ème} de la surface communale est sujet à inondations, en sa partie Sud-Est. Le ruisseau des Feuillants détermine sa limite communale avec Labastide-Clermont. Les champs d'agriculture intensive sont très bien irrigués par des canaux et la nappe phréatique est peu profonde.

Le Château de Trémoulet en direction de la Louge est un des éléments le plus attractif du paysage avec l'Étang de Peyssies et sa zone de loisirs ainsi que les Rives du canal de Saint-Martory et le talus boisé de feuillus.



BOIS DE LA PIERRE est essentiellement une commune agricole. Les activités agricoles se répartissent en part égale entre les prairies et les cultures fortement mécanisées et rendues possibles par les canaux d'irrigation qui traversent le territoire.

La forme urbaine :

Le noyau villageois n'est pas un vrai village groupé. Les habitations sont principalement situées en bordure de la RD73A. L'habitat est très dispersé : on note la présence de 6 hameaux sur l'ensemble du territoire.

La qualité d'ensemble est marquée par un habitat résidentiel qui date des années 1970. De forme plutôt linéaire il s'est constitué en quartiers successifs.

Les lieux dits de La Jouette, Pichoy, Esquirol, Duménes et Trémoulet ont un faible impact sur le paysage urbain de la commune. La commune est dotée de résidences avec parcs dotés de beaux arbres de haute tige dont il convient de conserver la cohésion d'ensemble qui participe à sa richesse patrimoniale.

Le bâti ancien lié à l'activité agricole est principalement constitué de fermes ou de maisons remarquables dispersées sur l'ensemble du territoire.

L'aménagement urbain

BOIS DE LA PIERRE ressent la pression de la « troisième couronne » de l'agglomération toulousaine : cette pression foncière risque de se faire de plus en plus importante.

La commune de **BOIS DE LA PIERRE** dispose actuellement de peu de terrains à construire : une vingtaine de lots seraient disponibles en extension du village. Trois agriculteurs propriétaires de vastes terrains agricoles proches du village et desservis par les réseaux freinent les possibilités d'achat.

Le maire et son conseil municipal ne sont guère favorables à ouvrir largement leur commune à l'urbanisation. La commune souhaiterait limiter la construction individuelle à 5 Permis de Construire par an.

En tout cas, ils tiennent à préserver leur village et désirent regrouper les nouvelles habitations à son immédiate proximité. L'actuelle urbanisation éparse de **BOIS DE LA PIERRE** est à autoriser de façon parcimonieuse, faute d'équipements les rendants réalisables (eau, électricité et voirie, notamment).

Il conviendra de se pencher sur les besoins d'extension familiale dans les lieux-dits ou hameaux.

Compte tenu de ces choix de développement, Bois de la Pierre pourrait envisager la construction d'une école ou de faire ouvrir 2 classes dans un avenir proche.

Le risque principal est lié tant aux inondations de la Louge qu'à la création de nappes momentanées d'eaux superficielles en plaine: la mairie a déjà promulgué une directive préconisant de surélever les planchers bas des constructions à 80 cm au dessus du niveau du sol.

L'assainissement individuel amène à une grosse consommation d'espaces. Il faudra réfléchir aux moyens d'accompagner les extensions choisies par un découpage parcellaire moins gourmand et par des choix techniques d'assainissement qui réduisent cette dépendance à la superficie étendue.

La réflexion préalable au projet de carte communale a amené le conseil municipal à choisir entre diverses opportunités d'organiser ses espaces à bâtir autour du village par :

- le prolongement de l'habitat le long des voies existantes
- l'urbanisation entre le village et le CAT, coté Ouest de la RD73 A
- le resserrement autour du village
- la création d'une autre « épaisseur » du bâti
- le renforcement et organisation des hameaux existants
- la création d'un secteur d'activité touristique et sportive.

Les choix d'urbanisation sont étudiés pour un horizon de 5 ans.

IV - DONNEES REGLEMENTAIRES

Présentation de la carte communale

La commune de BOIS DE LA PIERRE, dispose actuellement d'un plan de zonage établi en Septembre 2000 (DARAU) qui détermine 4 secteurs (modalités d'application du Règlement National d'Urbanisme)

U1 : le village historique et les zones d'habitat pavillonnaire

U2 : Zones réservées pour l'accueil des équipements sociaux

L : Zones réservées aux équipements sportifs.

N : Zones naturelles

BOIS DE LA PIERRE a fait le choix de se doter d'une carte communale.

La carte communale va permettre à BOIS DE LA PIERRE de maîtriser l'urbanisation sur l'ensemble de son territoire en limitant l'extension des secteurs déjà urbanisés et en confortant le noyau villageois.

Les objectifs principaux sont le développement maîtrisé de l'habitat et la préservation de son territoire à forte activité agricole.

La carte communale de BOIS DE LA PIERRE permettra d'établir des implantations d'habitat nouveau dans le prolongement du tissu urbain pré-existant en portant une attention soutenue pour maintenir au village une forte cohésion.

Les tracés et limites entre zones naturelles et urbanisées sont garantis par la carte communale pour préserver la notion de centralité et sauvegarder les terres agricoles.

Les zones d'urbanisation :

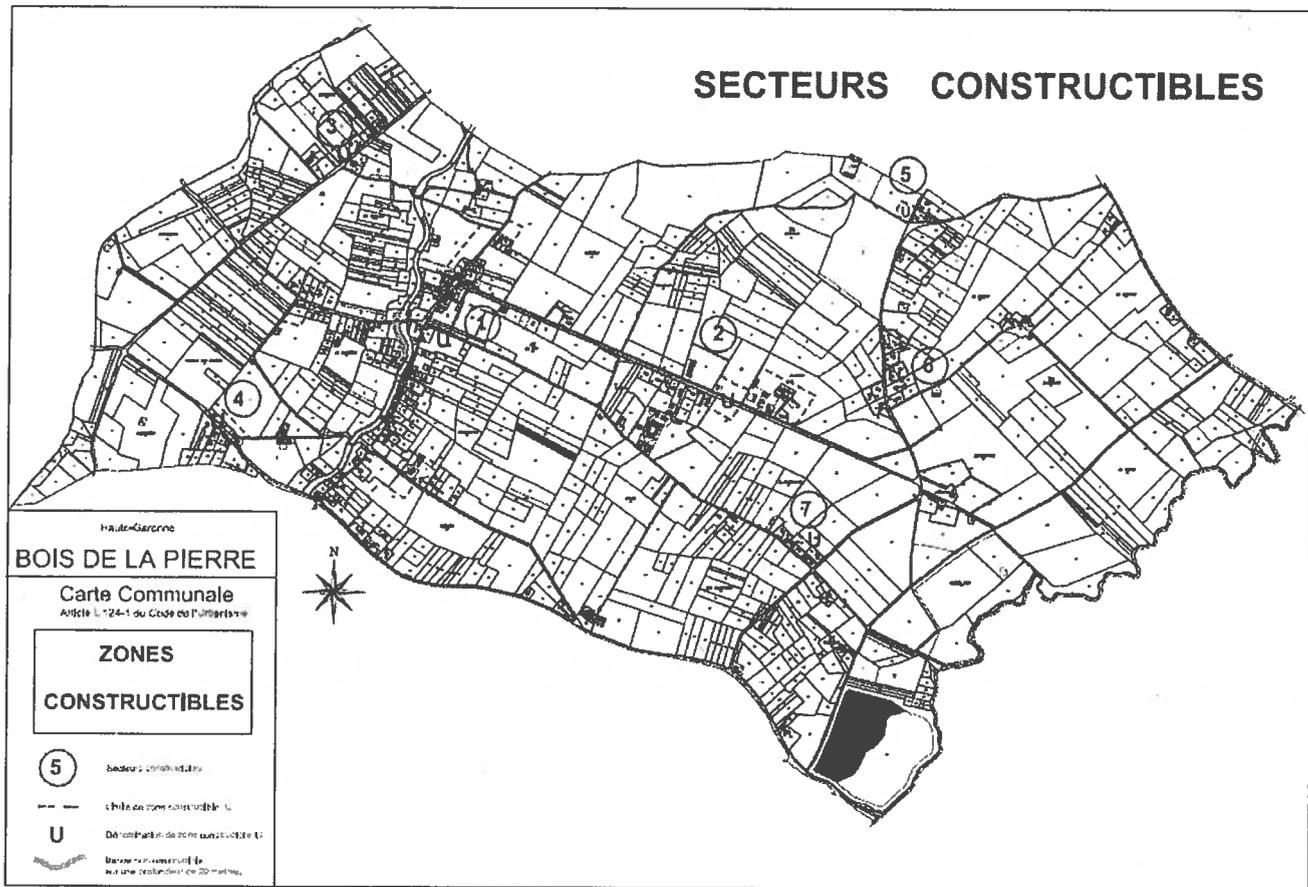
Les zones urbanisées et d'urbanisation future seront les zone U.

Les zones agricoles et naturelles :

Les espaces agricoles, ainsi que tous les autres espaces naturels à classer seront les zones N.

CHAPITRE 2 : PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

LES ZONES URBAINES DE LA COMMUNE



Secteur 1 : Le Village (38,88 ha)

Secteur 2 : Fauron- Bordasse (18 ha)

Secteur 3 : Duménes (2,08 ha)

Secteur 4 : Carcaillé (2,80 ha)

Secteur 5 : Le Bonet (0,98 ha)

Secteur 6 : Trémoulet (2,60 ha)

Secteur 7 : La Bordasse- Est (1,40 ha)

LE PROJET DE CARTE COMMUNALE

Les secteurs constructibles U

Il a été délimité plusieurs secteurs constructibles en continuité du noyau villageois ainsi que des hameaux constitués.

Secteur 1: Le Village (38,88 ha)

Le village historique est un village rue. Il s'organise autour de son église et de la mairie.

La commune souhaite autoriser une constructibilité sur des secteurs parfaitement délimités.

Ces futures implantations de constructions sont effectuées en continuité directe de l'actuelle PAU (Partie Actuellement Urbanisée).

La desserte de toutes les unités foncières est assurée tant pour l'accès automobile que par les réseaux divers. L'augmentation du nombre de parcelles constructibles va conforter le noyau villageois et va définir un nouveau périmètre.

Le département, la DDE et la Communauté du Volvestre ont participé à des aménagements routiers dont réfection de la rue principale et desserte de la Mairie.

Trompette : C'est un agrandissement de la zone constructible hors de la zone inondable.

Manaud : Ce secteur est la continuité du village : la commune répond à la demande de 3 permis de construire.

La municipalité a décidé de mettre en place dans la zone U du village, sur une profondeur de 20 mètres, une bande non aedificandi (non constructible) en bordure du canal de Saint-Martory, en rive Ouest pour en protéger ses abords, respecter l'environnement paysager des lieux et permettre également le passage d'engins pour l'entretien du canal.

Secteur 2 : Fauron- Bordasse (18 ha)

L'extension concerne un secteur d'activité, détaché du village, à l'ouest des terrains de sports et proche d'équipements médico-sociaux. Urbanisation prévue : implantation d'un primeur (commerce) et habitat résidentiel ou social.

Ce secteur

Quartier de la Rue et La Bordasse : habitat résidentiel en continuité des zones bâties.

Secteur 3 : Duménes (2,08 ha)

Secteur pouvant encore accueillir une parcelle constructible.

Secteur 4 : Carcaillé (2,80 ha)

C'est un hameau existant de 5 habitations, détaché mais proche du village L'agrandissement concerne une seule parcelle parfaitement équipée.

Secteur 5 : Le Bonet (0,98 ha)

Le secteur n'a pas son périmètre modifié. Une seule nouvelle construction peut être accueillie sur la parcelle 2b constructible pour partie (environ sur 3000 m² en bordure de chemin rural).

Secteur 6 : Trémoulet (3 ha)

Secteur pouvant encore accueillir une parcelle constructible.

Secteur 7 : La Bordasse- Est (1,40 ha)

Secteur pouvant accueillir deux parcelles constructibles.

Le zonage

L'ensemble de la zone U couvre 66,55 hectares.

Les terrains ouvrables à la construction couvrent une superficie de environ 12 à 15 hectares.

Le potentiel théorique est de 40 à 45 unités constructibles.

Potentiel de superficies constructibles pour l'habitat

Secteur 1: Le Village (38,88 ha)

10 ha dont 3 ha en équipements publics (école...). Soit 7 ha destinés à l'habitat.
(22 unités possibles).

Secteur 2 : Fauron- Bordasse (18 ha)

10 ha dont :

- 4 ha portent sur de l'habitat,
- 2 ha portent sur une partie d'équipement publics de sports et loisirs pris sur la propriété communale et
- 4 ha sur de l'équipement médico-social.

Secteur 3 : Duménes (2,08 ha)

0,40 ha

Secteur 4 : Carcaillé (2,80 ha)

1 ha

Secteur 5 : Le Bonet (0,98ha)

0,55 ha

Secteur 6 : Trémoulet (3 ha)

0,40 ha

Secteur 7 : La Bordasse- Est (1,40 ha)

0,50 ha

**Tableau général des superficies
de la commune de BOIS DE LA PIERRE
31 310**

Superficies en hectares				
	Commune	Zones naturelles	Zone U en hectares	Terrains disponibles
Secteur 1	Village		38,88	10 à 19
Secteur 2	Fauron-Bordasse		18,00	10 à 15
Secteur 3	Duménes		2,09	2
Secteur 4	Carcaillé		2,80	3
Secteur 5	Le Bonet		0,98	1
Secteur 6	La Bordasse-Est		1,40	1
Secteur 7	Le Bonet /Trémoulet		3,00	1
Total Zone U	Commune	752	685,45	28 à 42
<i>soit 9 % du total communal,</i>				

ZONES URBAINES

SUPERFICIES ACTUELLES

BOIS DE LA PIERRE a une superficie de 752 hectares, essentiellement agricole.

La PAU (Partie Actuellement Urbanisée) actuelle est de environ 65 hectares urbanisés, soit environ 9 % du territoire communal.

SUPERFICIES DU PROJET

Le projet propose de porter l'occupation urbaine à près de 70 hectares dont environ 38 ha (soit la moitié) sont regroupés au village .

Un seul secteur U est défini :

Ainsi, la Partie Urbanisée future sera portée à 9 % du territoire communal.

LES POTENTIALITES

LES POTENTIALITES DU PROJET

Le potentiel urbain, autrement dit la superficie de terrains urbanisables disponibles, est de près de 12 hectares.

L'estimation du potentiel se porte sur un horizon de 5 ans.

On considère une moyenne de 2.4 personnes par résidence principale.

Estimation de l'évolution de la population de BOIS DE LA PIERRE en fonction des terrains disponibles potentiellement constructibles

Terrains disponibles à l'habitation en zone urbaine U:

Une population de 390 habitants en 2005 et 388 en 2006.

U secteur du village : entre 10 et 15 lots.

U secteur de Fauron-Bordasse : entre 10 et 15 lots .

Autres secteurs : 12 lots.

Ceci porte le nombre de lots disponibles à la construction d'habitations à une fourchette entre 31 et 42.

Selon cette évaluation de son potentiel urbanisable, la commune « **pourrait théoriquement** » accueillir entre 75 et 100 habitants supplémentaires (moyenne de 2.4 hab/rés.principale).

BOIS DE LA PIERRE verrait alors sa population portée à une fourchette entre 463 et 488 habitants en 2012 .

Avec un potentiel de 70 % de terrains libres, BOIS DE LA PIERRE aurait de 30 à 40 habitants supplémentaires et atteindrait de 418 à 428 habitants en fin 2012.

Entre 1999 et 2006, était de 23,9% (pour comparaison, celle de Payssies était de 23%). Soit une valeur de 12/an.

En fonction de la disponibilité à 70% des terrains potentiellement constructibles, l'augmentation brute maximum entre 2006 et 2012 étant de 40 habitants, son pourcentage serait de 10,30% en 6 ans.

Estimation de l'évolution de la population suivant le rythme des Permis de Construire

D'après une progression constante du rythme des constructions à BOIS DE LA PIERRE stabilisée à 5 PC / an, on peut considérer que :

- sur 5 ans, on atteindrait 25 parcelles supplémentaires bâties : soit environ 60 habitants en plus.

BOIS DE LA PIERRE aurait alors 448 habitants en 2012.

La fourchette de l'estimation de la population à un horizon de cinq ans devrait s'établir entre 420 (estimation basse) et 450 (estimation haute).

La commune gardera ainsi son caractère de commune agricole et l'augmentation de sa population sera modérée.

L'augmentation brute maximum entre 2006 et 2012 pour 448 habitants en 2012

Selon l'estimation basse : 8,25 %

Selon l'estimation haute : 16 %

Si le potentiel constructible devait être accompli en 2012, il donnerait 488 habitants.

L'augmentation brute maximum entre 2006 et 2012 serait alors de 25,80 %.

JUSTIFICATION DES CHOIX D'URBANISME

JUSTIFICATION DES CHOIX TECHNIQUES

Electricité :

La loi «Urbanisme et Habitat» du 2 juillet 2003, et notamment ses articles 49, 50 et 51, a précisé les modalités de financement des extensions de réseaux.

D'après une première analyse, les zones constructibles sur le plan de zonage sont actuellement desservies en réseau basse tension et/ou moyenne tension. Des adaptations à la charge (renforcements de ligne et/ou augmentation de la puissance des transformateurs) seront éventuellement nécessaires en fonction du nombre de constructions envisagées et seront à programmer préalablement à toute nouvelle délivrance d'autorisation de construire.

Réseau d'Eau potable :

Tous les secteurs prévus à l'urbanisation sont desservis en eau . La traversée du village est en diamètre 140.

Assainissement :

Une attention particulière devra être portée quand aux rejets liés à l'assainissement individuel dans les fossés

Fossés :

Voir le dossier du Schéma Communal d'assainissement joint.

Schéma d'assainissement :

Les nouveaux secteurs prévus à l'urbanisation n'ont pas été étudiés et portés comme tels sur le schéma d'assainissement. Des compléments d'études seraient nécessaires.

La carte d'aptitude des sols prévoit deux types de filières d'assainissement autonome :

Deux secteurs sont proposés pour des parcelles de 2500m²:

-Fosse toutes eaux et filtre à sable vertical drainé

-Fosse toutes eaux et filtre à sable vertical ou horizontal drainé avec relevage ou surélévation de l'habitation.

Sécurité Défense Incendie :

Toutes les zones U doivent être équipées. L'eau est abondante sur la commune.

JUSTIFICATION DU ZONAGE

Pour l'ensemble des secteurs les extensions de la zone U sont prévues en continuité de la PAU du village de BOIS DE LA PIERRE et des hameaux constitués.

L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains a volontairement été limitée pour garder à BOIS DE LA PIERRE son caractère de commune rurale à vocation dominante agricole.

La carte communale de BOIS DE LA PIERRE, conformément aux articles L110.1 et L121.1 va donc permettre un développement urbain maîtrisé, tout en préservant les espaces affectés aux activités agricoles. L'utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et ruraux ainsi que la maîtrise des besoins de déplacements sont conformes aux objectifs du développement durable. L'impact sur les terres agricoles est limité. Seuls 11% de la surface du territoire communal sont en zone U.

Secteur 1 : Le village

La volonté communale est de faire un projet qui limite l'ouverture à l'urbanisation et qui permette d'homogénéiser le renforcement du village existant.

La volonté communale est de renforcer la vie autour des deux pôles du village et de Fauron avec pour :

- le village, une accentuation de la vie sociale par des extensions faibles de la PAU actuelle ;
- le Fauron où s'accroîtront les domaines liés aux activités d'accueil médico-social (ferme thérapeutique et CAT) et aux activités sportives ; là-dessus, la mairie souhaite poursuivre son action de développement de ces activités. De plus, elle souhaite favoriser l'accueil d'habitat à vocation sociale, en partie Sud-Est de la Bordasse.

L'enjeu de la commune est d'éviter que ne se crée l'occasion de générer un linéaire trop important d'occupation des terrains situés de part et d'autre de la RD 37g qui relie le Village à Trémoulet, en passant par le secteur de Fauron-La Bordasse.

La carte communale participe de l'esprit d'éviter tout mitage de constructions. Ici même, il y a une rupture volontaire de l'urbanisation. Il est tenu compte de la pression foncière dans l'actuel projet. Mais la commune veut pouvoir amortir au fur et à mesure les dépenses en équipements que le projet actuel génère qui sont amplement suffisant pour ses moyens actuels.

L'extension du Village sur le chemin de la Bordasse tient compte du risque d'inondation : le secteur constructible est situé largement au-dessus des risques de débordement de la Louge voisine.

Secteur 2 : Fauron- Bordasse (18 ha)

L'extension concerne un secteur d'activité, détaché du village, à l'ouest des terrains de sports et proche d'équipements médico-sociaux. Urbanisation prévue : implantation d'un primeur (commerce) et habitat résidentiel ou social.

Au Nord de la RD 37 G, l'existence du pas de tir de ball trap en parcelle B 553 amène la commune à éviter d'autoriser toute nouvelle implantation de constructions, notamment à usage d'habitation, à sa proximité. Dans ce sens, la municipalité a évité de créer de nouveaux espaces constructibles sur les parcelles voisines.

Quartier de La Bordasse : habitat résidentiel en continuité des zones bâties actuelles, sur les parcelles 217 et parties de 218, 219 et 572.

Pour éviter tout risque de forte augmentation du bâti dans le secteur Sud de Fauron, la municipalité a restreint la partie constructible en retirant les parcelles 555 et 226, mais la parcelle 551a, contiguë au terrain occupé par les bâtiments du CAT actuel, est maintenue en zone constructible dans le but de favoriser une extension du domaine bâti de l'institution.

Quartier de La Bordasse : habitat résidentiel en continuité des zones bâties actuelles, sur les parcelles 217 et parties de 218, 219 et 572.

Pour éviter tout risque de forte augmentation du bâti dans le secteur Sud de Fauron, la municipalité a restreint la partie constructible en retirant les parcelles 555 et 226, mais la parcelle 551a, contiguë au terrain occupé par les bâtiments du CAT actuel, est maintenue en zone constructible dans le but de favoriser une extension du domaine bâti de l'institution.

Secteur 3 : Duménes (2 ha)

Secteur pouvant encore accueillir une parcelle constructible.

Secteur 4 : Carcaillé (2,80 ha)

C'est un hameau existant de 5 habitations, détaché mais proche du village. L'agrandissement concerne une seule parcelle parfaitement équipée.

Secteur 5 : Le Bonet (0,98ha)

Une seule parcelle (n° 2b en section B1) reste ouverte en partie à la construction sur environ 3000 m². La mairie, après l'avis de la DDE et de la chambre d'agriculture (voir son avis du 29/01/07) qui rappelle la vocation agricole des terres de ce secteur, maintient dans ce secteur un faible périmètre de constructibilité.

Secteur 6 : Le Bonet / Trémoulet (3 ha)

Secteur pouvant encore accueillir une parcelle constructible.

Les parcelles 591 et 592, chacune d'environ 2500 m² en respect des règles sanitaires, sont déjà bâties. Dès lors, n'étant plus divisibles, elles ont été retirées de la mise en constructibilité et de leur représentation en zone U de la carte graphique de zonage.

Secteur 7 : La Bordasse- Est (1,40 ha)

Secteur pouvant accueillir deux parcelles constructibles.

La parcelle 585, en bord du chemin d'Esquirol est rendu constructible sur une profondeur de 45 mètres. Pour répondre aux critères d'aptitudes des sols à l'assainissement, la parcelle 241, sur une largeur de façade de 30 mètres après le fossé la séparant de la 585, sur une profondeur de 50 mètres offre possibilité de construire pour une habitation individuelle. Ici, les réseaux divers sont en bord de parcelles.

La partie arrière concernant la parcelle 595 n'est pas ouvrable à la construction du fait d'une impossibilité d'accès automobile et d'une desserte en réseau coûteuse.

ZONE NON AEDIFICANDI

Une zone non aedificandi est prescrite pour des raisons de qualité urbaine et paysagère sur le site particulier ouvert à l'urbanisation des abords du canal de Saint-Martory qui traverse le village dans un axe Nord/Sud.

Une marge de recul de 20 mètres est imposée en respect des principes d'intégration paysagère.

Impact sur le milieu naturel et le paysage :

Les terrains concernés avaient une vocation agricole de type céréalière et d'élevage. Au-delà du village et du secteur de Fauron-Bordasse, l'occupation des sols nouvellement constructible se limite à moins de 2 hectares pris sur des terrains cultivables déjà proches de constructions existantes.

L'ouverture à la construction d'un nombre de parcelles très limité va permettre d'agrandir à minima l'emprise du village. L'impact sur le milieu naturel peut donc être considéré comme très faible.

La limite de la zone inondable, d'après le CIZI, est à bonne distance de toute nouvelle construction.

PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

1. ASSAINISSEMENT

La commune a fait procéder à une étude de Schéma Communal d'Assainissement. Il n'y a pas eu d'enquête publique. Une carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome l'accompagne et sera annexée au présent dossier.

Cependant cette carte, à ce jour ne répertorie pas les nouvelles zones qui s'ouvrent à l'urbanisation.

Mais, la loi (*Loi n° 2006-1772 du 30 décembre 2006*) dit, dans l' Article L2224-10 du CODE GENERAL DES COLLECTIVITES TERRITORIALES :

« Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique : .../... 2° Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif ;... »

- **Dans les zones urbaines:** il n'est pas envisagé à court terme de mettre en place un réseau public d'assainissement, trop onéreux pour les finances locales.

Le choix de l'assainissement autonome a donc été fait. La Carte d'Aptitude des Sols à l'Assainissement Autonome (CASAA) réalisée dans le cadre du Schéma Communal d'Assainissement (SCA) a préconisé des filières d'assainissement les mieux adaptées ; voir plus haut. Les nouvelles directives préfectorales confortent l'obligation, déjà appliquée à BOIS DE LA PIERRE , des 2500 m² de surface des parcelles.

Un dispositif d'assainissement autonome différent de ceux préconisés par la CASAA pourrait être envisagé sous réserves. Dans ce cas, le pétitionnaire du permis de construire devra obtenir l'accord du service responsable du contrôle et de la conformité des installations.

- **L'évacuation directe des eaux et matières usées est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux**

- **Dans les zones agricole et naturelle** (non concernées par la CASAA), un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est obligatoire (Art. L.421.3 du Code de l'Urbanisme).

2. EAUX PLUVIALES

- **Dans les zones urbaines de la CARTE COMMUNALE**, le raccordement au réseau public de collecte des eaux Pluviales est obligatoire lorsque celui-ci existe. En l'absence de réseau collecteur ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux Carte Pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par le propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- **Dans les zones naturelles**, les Eaux Pluviales qui ne peuvent être absorbées par le terrain doivent être dirigées vers les canalisations, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

3. LE REGLEMENT SANITAIRE DEPARTEMENTAL ET LA REGLEMENTATION DES ETABLISSEMENTS CLASSES:

En ce qui concerne certains modes d'utilisation et d'occupation des sols à usage agricole ou industriel, des distances d'implantation sont à respecter par rapport aux autres constructions. En deçà de ces distances, les possibilités d'extension des activités existantes sont interdites. Le décret du 13/10/1998, a mis en place le principe de « réciprocité ». Depuis cette date, les projets de construction notamment à usage d'habitation peuvent être refusés ou soumis à des prescriptions spéciales, dès lors qu'ils sont situés à proximité des constructions ou installations existantes sources de nuisances.

4. RISQUES NATURELS

- La commune est l'objet d'un arrêté préfectoral du 20 novembre 2003 délimitant la zone à risque d'exposition au plomb (voir l'arrêté en annexe).

5. ZONES NATURELLES

Le territoire communal comporte 752 ha superficie l'ensemble. 530 ha sont réservés aux activités agricoles.

BOIS DE LA PIERRE n'est pas concerné par une ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique).

6. LUTTE CONTRE LE BRUIT

Prise en compte des nuisances de bruit

Application de la Loi 92-1 444 du 31/12/1992, relative à la lutte contre le bruit.

La loi n° 92-144 du 31 Décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit vise à protéger les personnes contre les nuisances dues aux bruits.

Pour les bruits émis par des activités professionnelles, culturelles, sportives ou de loisirs, les mesures acoustiques sont nécessaires. Elles sont effectuées conformément à l'arrêté d'application du décret qui renvoie à la norme AFNOR - NFS 31-010 de façon à vérifier les niveaux de bruit autorisés.

Les contraintes liées à l'aérodrome

Aux termes de l'article R. 211-1 du code de l'aviation civile, est considéré comme aérodrome tout terrain ou plan d'eau spécialement aménagé pour l'atterrissage, le décollage et les manœuvres d'aéronefs. Une plate-forme d'ULM peut donc être assimilée à un aérodrome, et les règles prévues par le code de l'aviation civile sont applicables à ce type d'installation.

La pratique de l'ULM est également soumise à la législation relative aux activités de plein air et aux dispositions sur le bruit prévues par le code de l'environnement.

- Les conditions générales de vol

Le survol des propriétés privées ne doit pas entraver le droit du propriétaire comme le rappelle l'article L131-2 du code de l'aviation civile.

Les démonstrations publiques des aéronefs doivent faire l'objet d'une autorisation

préalable donnée par le préfet, après avis du maire. L'article L.131-3 du même code précise qu'un arrêté ministériel vient définir les mesures de sécurité à prendre.

- Les nuisances sonores

Tout d'abord, il faut noter comme le rappelle l'arrêté du ministère de l'équipement et des transports du 17 juin 1986 qu'un ULM ne doit pas émettre un bruit tel que le niveau sonore mesuré soit supérieur à 65 décibels. En cas de dépassement de ce niveau un recours contre le propriétaire peut être engagé.

De plus, l'article R.133-2 du code de l'aviation civile énonce qu'« *aucun aéronef ne peut être utilisé par la circulation aérienne sans être muni d'un certificat individuel de limitation de nuisance en état de validité* ».

Toutefois, l'article 1^{er} de l'arrêté du 17 juin 1986 précise que les ULM sont exemptés de la possession de ce certificat s'ils satisfont à certaines dispositions énumérées à l'article 2, à savoir que les ULM sont dispensés de certificat lorsqu'il est joint au dossier technique de chaque appareil le résultat de la mesure du bruit.

Les contraintes liées à l'activité de ball trap

L'association du Club de ball-trap de Bois de la Pierre utilise les terrains du lieu-dit Grachat. Le pas de tir est en parcelle B 553, l'angle de lanceur étant direction Nord-Nord Est, sans habitation sur plus de 1000 mètres au-delà.

La DDASS fait remarquer qu'il convient que la commune évite d'autoriser toute nouvelle implantation de constructions, notamment à usage d'habitation, à proximité du pas de tir. Dans ce sens, la municipalité a évité de créer de nouveaux espaces constructibles sur les parcelles voisines.

LES INCIDENCES DE LA CARTE COMMUNALE SUR L'ENVIRONNEMENT

IMPACT SUR LE PROFIL ENVIRONNEMENTAL

Les incidences de la CARTE COMMUNALE de BOIS DE LA PIERRE ont été étudiés suivant 10 thèmes fondamentaux qui concernent :

1-Paysage et Patrimoine naturel

BOIS DE LA PIERRE est une commune rurale avec 3 unités paysagères. L'agriculture intensive a modifié sa trame paysagère d'origine.

Les zones urbanisables de la nouvelle carte communale n'impactent que faiblement le patrimoine naturel : elles ont été fortement limitées et ne font que conforter les secteurs déjà urbanisés. Les unités paysagères ne sont que modérément modifiées : le territoire communal est faiblement urbanisé. Les paysages de nature s'appuient sur le réseau hydrographique et sur le plan d'eau du lac de Peyssies; Le paysage urbain qui s'inscrit dans le paysage naturel impacte déjà l'essentiel du territoire communal

2-Occupation du territoire

L'occupation du territoire s'appuie sur de larges espaces naturels, agricole et bâti qui font la qualité de l'environnement de BOIS DE LA PIERRE.

Le développement de l'urbanisation se fait systématiquement en extension modérée des espaces déjà ouverts à la construction : les abords du village et les hameaux constitués

Les espaces agricoles sont préservés malgré une diminution sensible des activités agricoles à BOIS DE LA PIERRE ; Les espaces naturels résiduels sont maintenus.

3-Ressource en eau

Le développement de BOIS DE LA PIERRE sur une faible partie de son territoire préserve le réseau hydrographique particulièrement riche : cours d'eau, lacs, canaux d'irrigation...

4-Sols et sous-sols

L'activité agricole est orientée essentiellement vers l'agriculture intensive. L'impact sur la qualité des sols est patente.

Les filières d'assainissement autonome devront veiller à ne pas déséquilibrer les capacités des sols à autoépuration des effluents.

5-Environnement sonore

A l'écart des grands axes routiers et des activités industrielles BOIS DE LA PIERRE est préservée des nuisances sonores.

L'aérodrome privé est réservé à l'usage exclusif de type gyrocoptère et des seuls membres de l'association « Gyro Club Toulousain ». Un arrêté préfectoral datant du 20 janvier 1981 autorise cette activité. Son impact sonore sur l'environnement est relativement faible :

- les gyrocoptères ont un bruit qui porte peu et n'est pas soumis à réglementation.
- Le terrain est situé au lieu-dit « Vigne des Moines », parcelles A 158 et 159, sur le plateau, à plus de 400 mètres de toute habitation.
- L'usage du terrain est limité à quelques jours par an, plutôt le week-end.

6-Qualité de l'air

Il en est de même pour la qualité de l'air : la position de BOIS DE LA PIERRE dans un environnement venté lui confère une excellente qualité d'air .
L'essentiel de son développement concerne l'habitat, donc peu génératrice de nuisances.

7-Déplacement et transports

BOIS DE LA PIERRE est à l'écart mais relativement proche des pôles d'attraction : les déplacements sont essentiellement individuels pour rejoindre le cas échéant les moyens de transport en commun. (Bus, train...)

8-Energie

La ressource en électricité est suffisante et permet à BOIS DE LA PIERRE de se développer sans problèmes majeurs.

Les filières de bio gaz pourraient s'appuyer sur l'activité agricole d'élevage.

L'énergie solaire particulièrement abondante du fait de la situation géographique de BOIS DE LA PIERRE est une filière à exploiter dans l'habitat. De même que la filière bois par l'utilisation rationnelle des espaces boisés et des déchets agricoles.

Enfin les économies d'énergies par une utilisation des moyens d'isolation et de conception permettent d'éviter le gaspillage d'énergie.

9-Déchets

La plate-forme de tri sélectif et de récupération permet une meilleure gestion des déchets à l'échelle de la communauté de Commune.

10-Risques naturels et technologiques

Aucun risque n'est recensé.

L'ensemble de ces critères d'évaluation permet d'affirmer que l'environnement et la santé publique sont préservés à BOIS DE LA PIERRE

Recommandations Architecturales pour la Carte Communale de BOIS DE LA PIERRE.

Dans le respect de quelques règles simples en matière d'intégration dans le paysage, en application du RNU et des articles R.111-1 à R.111-21 du Code de l'Urbanisme.

D'une manière générale, le précepte de base est le suivant:

- l'architecture rurale doit revêtir une très grande simplicité ;
- elle doit conserver des proportions ramenées à l'échelle humaine ;
- elle doit respecter les principes d'intégration au site.

Recommandations applicables au réaménagement des constructions anciennes et notamment celles situées dans le village :

- conserver la volumétrie et l'aspect général des constructions d'origine ;
- respecter les dimensions réduites des percements ;
- respecter les façades et l'équilibre des ouvertures ;
- enduits ou rejointoiements mis en oeuvre de manière traditionnelle ;
- préserver les plantations faisant partie du patrimoine local ;
- interdire l'introduction d'espèces végétales exotiques ou non compatible avec l'environnement naturel et bâti ;

Recommandations applicables aux constructions nouvelles

Implantation

Articles R111-3-1 ; R111-5 ; R111-16 ; R111-18 à 20 ; R111-24 du Code de l'Urbanisme

- ne pas d'éloigner de l'entrée du terrain ;
- suivre les courbes de niveau pour éviter des accès trop visibles ;
- limiter les travaux de déblais et de remblais du sol sur les parcelles ;
- exclure la trop grande profusion des voies d'accès et leur largeur souvent trop importante.

Préservation du patrimoine

Articles: R111-20 ; R111-21 ; R111-22 du Code de l'Urbanisme.

- Préserver le caractère groupé du centre ancien.
- Protéger l'identité du village.
- Préserver les *paysages* et les terres agricoles.
- Prendre en compte les risques naturels.
- Conforter et structurer les pôles d'urbanisation existant ;
- Prévoir de présenter un niveau d'équipements suffisant
- Respecter l'architecture traditionnelle.

Hauteur

- à harmoniser au mieux avec les constructions existantes.

Ouvertures

- surface des ouvertures légèrement inférieure à celle des pleins
- de dimension plus haute que large
- les volets seront pleins
- les ferronneries seront de forme simple.

Annexes

- intégrées au volume de la construction principale
- à défaut, regroupées en un bâtiment annexe de même aspect que la construction principale.

Clôtures

- discrètes et constituées par un muret, un grillage, une haie,...
- éviter tous matériaux étrangers à la pratique locale.