



Département de la
HAUTE-GARONNE
Commune de **BOUSSENS**

PLU
PLAN LOCAL D'URBANISME



5

**ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT ET DE
PROGRAMMATION**

PLU approuvé le 2 mars 2020

1ère modification simplifiée approuvée le 3 mars 2022

Mairie de BousSENS
Place de la mairie
31080 BOUSSENS
Tél : 05 61 90 02 25
Mail : mairie-de-bousSENS
@wanadoo.fr

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	4
2. SECTEUR PENTENS	6
2.1. CONTEXTE ET ENJEUX DU SITE	6
2.2. PRINCIPE D'AMENAGEMENT	8
2.3. COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE	9
3. SECTEUR CAUSSADES	13
3.1. CONTEXTE ET ENJEUX DU SITE	13
3.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT	15
3.3. SCHEMAS D'INTENTIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT	16

1. INTRODUCTION

A travers l'élaboration de son PLU, la commune de Boussens souhaite en premier lieu favoriser une croissance démographique modérée permettant d'assurer la pérennité des équipements, notamment scolaires, sportifs et commerciaux. Pour ce faire, elle souhaite mettre en place les conditions d'un urbanisme maîtrisé, économe en foncier, planifié dans le temps et raccordé à tous les réseaux.

L'orientation d'aménagement et de programmation permet à la commune de préciser les conditions d'aménagement des secteurs stratégiques à structurer et aménager, dans la continuité du tissu urbain existant. Cette orientation, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, prévoit les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, afin d'assurer l'insertion paysagère des projets, la mise en valeur de l'environnement, la continuité des formes urbaines, les déplacements sous toutes leurs formes.

Les orientations d'aménagement et de programmation ont été élaborées afin de répondre en particulier aux objectifs suivants du PLU :

- Encourager l'accueil des jeunes ménages et offrir la possibilité d'un parcours résidentiel sur la commune,
- Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions (respect de la topographie, limites avec l'espace public, végétalisation...),
- Déployer l'assainissement collectif sur ces nouvelles extensions,
- Améliorer les liaisons inter-quartiers et promouvoir les modes doux de déplacement,
- Améliorer la traversée de Boussens par la RD817,
- Pérenniser et, le cas échéant, développer les équipements publics, et favoriser l'articulation avec les pôles d'habitat en s'appuyant sur les liaisons douces.



Localisation des zones concernées par des OAP

2. SECTEUR PENTENS

Il convient de noter que le CAUE de la Haute-Garonne a mené, en Novembre 2015, une étude intitulée « *Extension urbaine sur une réserve foncière communale* », dont une partie des éléments suivants est inspirée. Le secteur concerné incluait cependant la parcelle n°0236, Feuille 1, section OA, qui depuis a fait l'objet d'un projet d'aménagement qui a justifié de l'inclure dans la zone déjà urbanisée. Les éléments suivants prennent appui, en partie, sur ces éléments de réflexion.

D'autre part, les modalités d'aménagement de ce site ont fait l'objet d'une réflexion plus approfondie en application du L111-8 du code de l'urbanisme, dispositif dit « Amendement Dupont ». Les orientations d'aménagement présentées ci-dessous sont en grande partie tirées de cette étude.

2.1. CONTEXTE ET ENJEUX DU SITE

Localisation du site de Pentens faisant l'objet de l'OAP



Les parcelles concernées sont les suivantes : Feuille 1, section OA, numéros 0233, 0232, 0227, 0226, 1208.

Ce secteur occupe une surface de 3 hectares située dans le quartier du Pradet et est bordé par le chemin de Pentens et la route départementale 817. Par rapport au centre du village, il est situé au nord-ouest, de l'autre côté de la RD817, de la voie ferrée et du canal de St-Martory. Il est toutefois à proximité des principaux équipements et services, en particulier la gare, l'école maternelle, du Vival et la crèche.

Aujourd'hui, cette zone est bordée d'habitats pavillonnaires et constitue une réserve foncière communale.

Les caractéristiques de ce site en l'état sont présentées ci-après :

- **Relief, composantes climatiques, ombres portées, masques végétaux** : le site concerne des terrains ayant une très faible déclivité vers l'est / nord-est. L'ensemble des parcelles est bordé de manière plus ou moins continue de haies végétales composées pour partie d'arbres de haute tige.
- **Vues** : depuis le site et notamment les points les plus hauts (chemin de Pentens), la vue s'ouvre à l'est sur les piémonts pyrénéens et au sud sur la chaîne pyrénéenne. Selon les lieux et les angles de vues, le regard peut assez vite être arrêté par des masses boisées très présentes dans le paysage environnant.
- **Qualité d'usage des terrains** : il s'agit de terrains exploités aujourd'hui par l'agriculture.
- **Éléments naturels remarquables** : les haies végétales denses contribuent à créer un cadre de vie de qualité.
- **Pollutions et nuisances** : la proximité de la RD817 peut être source de nuisances sonores pour les riverains les plus proches. Les constructions devront se tenir à une distance minimale de 15 mètres de l'axe de la RD817 (voir règlement).
- **Desserte du site** : le site est aujourd'hui peu accessible. Les principaux accès se font pour les parcelles situées au sud principalement depuis le chemin de Pentens et pour les parcelles situées au nord par le lotissement jouxtant le site et par la RD817.

Caractéristique des accès au site

L'analyse du site



1- Chemin de Pentens, voie d'accès très étroite pouvant difficilement accueillir un surcroît de trafic



2- Intersection entre l'avenue des Boïdures et l'avenue des Pyrénées



3- Parcelle référencée 236 au cadastre: Enclos boisé, environnement naturel de qualité



4 et 5- Parcelles référencées 232 et 233 au cadastre: limites parcellaires végétales à conserver...



6- Parcelles référencées 226 et 227 au cadastre au contact du lotissement existant.

Commune de Boussens - Florence Frémont, Laure Mouton, CAUE 31 - Novembre 2013

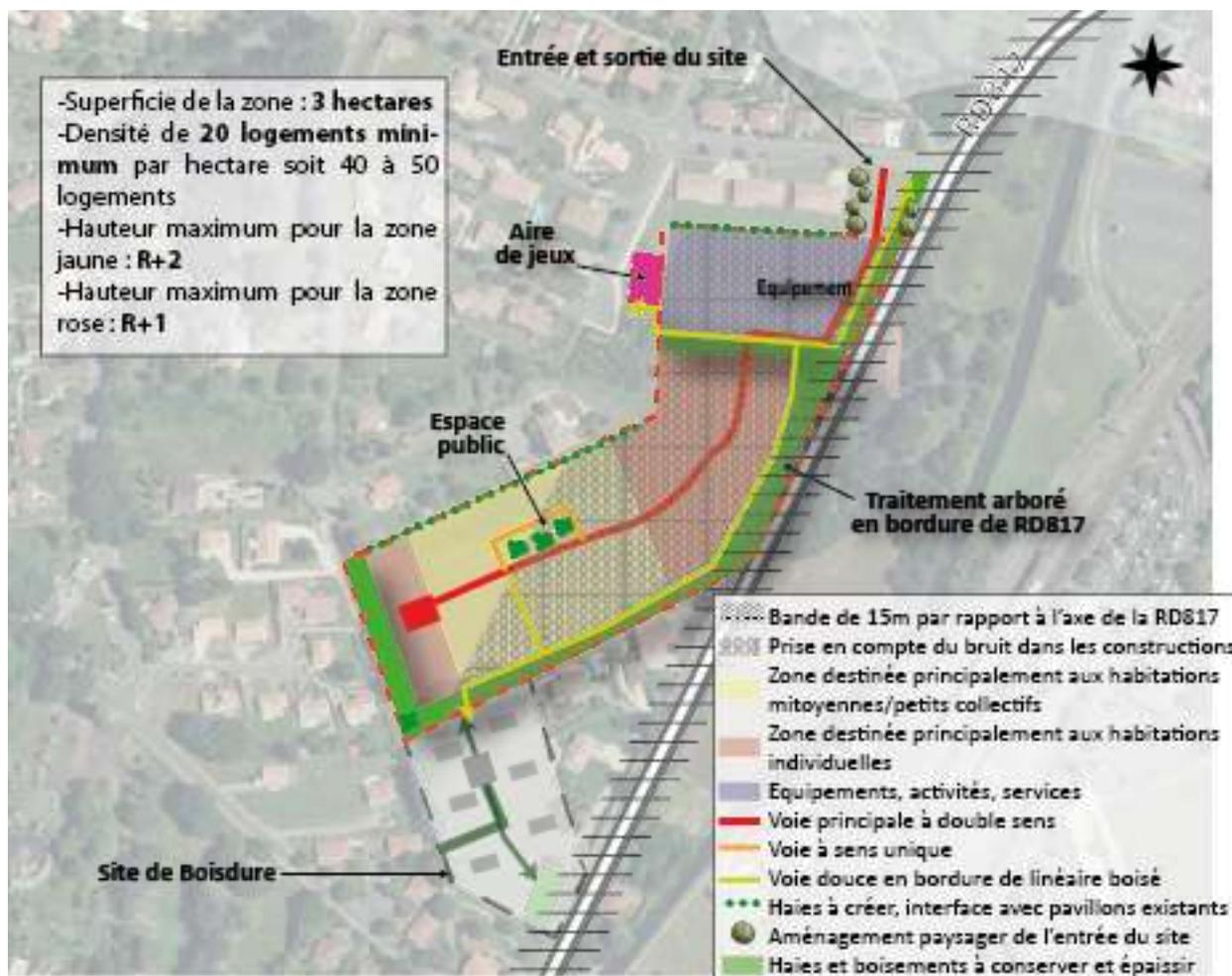
2.2. PRINCIPLE D'AMENAGEMENT

Les objectifs d'aménagement sont les suivants :

- **Favoriser la diversité du parcellaire** en permettant la réalisation de maisons de ville mitoyennes et de maisons individuelles sur lots libres. L'optique est de diversifier les opérations de logement. A titre d'exemple, il pourra s'agir de logements privatifs, sociaux, en location et/ou en accession.
- **Favoriser la mixité fonctionnelle et sociale** : la diversité des contenances foncières parcellaires, des opérations de logements ainsi que la possibilité au sein de l'opération à dominante d'habitat d'accueillir des constructions d'un autre usage que celles d'habitat viendra garantir une mixité fonctionnelle et sociale (commerces, professions indépendantes etc.).
- **Favoriser la connexion avec les quartiers avoisinants** par la création de bandes piétonnières et cyclables permettra de parcourir différents espaces (lisières, espaces urbains, espaces publics et végétalisés, aire de jeux) et de connecter le site de Pentens aux quartiers avoisinants.
- **Créer un espace public fédérateur** : il sera structuré à la fois par le bâti implanté en alignement et par du végétal. Les ambiances paysagères seront intégrées au site et rompront avec les modèles urbains standardisés. Ainsi le choix des matériaux sera en accord avec le bâti et le choix des végétaux se portera sur des essences locales.
- **Favoriser l'insertion paysagère et utiliser le végétal** : les masses végétales existantes seront préservées pour maintenir des continuités écologiques à l'échelle du quartier et au-delà (trame verte et bleue). Le végétal sera également utilisé pour marquer une séparation nette avec la RD817. La bande piétonnière et cyclable viendra s'appuyer sur les lisières du front arboré.
- **Favoriser une implantation des bâtiments adaptée** : sera fonction de des vents dominants, de l'ensoleillement, de la végétation... afin de bénéficier de l'orientation la plus favorable pour profiter des apports solaires passifs (ici sud ou sud-est). Elle visera à la simplicité des volumes et tendra vers la sobriété des techniques de constructions. L'implantation des bâtiments sera également fonction des nuisances sonores

générees par la RD817 (éloignement, marge de recul, implantation des pièces à vivre les plus distantes de la RD817 etc.).

Schéma d'aménagement de la zone de Pentens modifié



2.3. COMPOSITION URBAINE ET PAYSAGERE

- **Créer une centralité et des formes urbaines différenciées.**

L'objet de l'aménagement est de permettre la réalisation d'une opération à dominante d'habitat d'habitat ainsi que des activités, notamment de services de soins.

Les objectifs de densité définis dans la commune se transcrivent ici par l'identification d'une zone en cœur de site devant présenter un parcellaire plus resserré, une majorité d'habitations mitoyennes et de petits logements collectifs. Sur les autres espaces il est envisagé principalement des habitations de type individuel.

Sur la zone destinée principalement aux habitations mitoyennes et aux petits collectifs, les constructions peuvent monter sur 2 étages (R+2) tandis que sur les zones d'habitations individuelles principalement, les constructions ne peuvent aller au-delà de R+1.

20 logements par hectare minimum nécessitent d'être réalisés de façon à tendre vers des objectifs de densité maximum comme le préconise le SCOT Sud Toulousain au regard de la proximité du site de projet avec la gare (moins de 600m).

La possibilité pour les constructions nouvelles de s'implanter à l'alignement de l'emprise publique affirme la volonté de création d'un véritable front bâti venant donner de l'épaisseur à la rue. Cette possibilité permettra également un éloignement supplémentaire des constructions principales de la RD817.

Un espace public viendra, de pair avec un resserrement parcellaire et les fronts bâti, asseoir la position d'espace central. Cet espace public sera végétalisé et offrira l'espace de respiration principal du site de projet.

- **Maîtriser l'augmentation du trafic généré par l'opération d'aménagement**

Le site de projet sera connecté aux voies rapides par l'Avenue des Boïsdures, qui donne un accès direct à la RD817. Il sera ainsi directement connecté aux voies rapides sans générer d'incidences négatives sur les quartiers limitrophes. Par ailleurs, certains aménagements sont envisagés pour maîtriser l'augmentation du trafic :

- La création d'une voie à double sens venant desservir l'ensemble du site avec retournement. Une seule entrée/sortie sera aménagée. Aucune autre voie d'accès ne sera réalisée. L'entrée au site sera aménagée de telle façon qu'elle présente le moins de risque pour les usagers, que ce soit des véhicules automobiles, des piétons, cycles ou autre. Une requalification de la voirie aux abords du site pourra être éventuellement étudiée.
- L'accès sera effectué, pour l'entrée et la sortie de la zone, sur l'avenue des Boïsdures par un aménagement permettant un débouché sécurisé.
- La sécurisation de la circulation sur la traversée de la commune sera renforcée par la réduction de la vitesse autorisée.

- **S'appuyer sur les linéaires de haie existants**

Le site étant ceinturé par des haies mixtes et d'essences locales ainsi que d'éléments arborés de qualité, l'objectif est de conforter leur présence. S'appuyer sur ces éléments naturels permettra de :

- Définir les espaces urbanisables du site et le découpage des lots,
- Limiter des co-visibilités avec les riverains qui, compte tenu du relief, pourraient présenter une incidence visuelle,
- Conserver l'ambiance intimiste et champêtre, déjà altérée par les nuisances sonores de la RD817,
- Définir des lisières sur lesquelles pourront s'intégrer les pistes piétonnes et cyclables lesquelles viendront valoriser ces éléments.

Ainsi seront seulement urbanisés les terrains mis à nus par l'agriculture.

Les interfaces en limite de site avec l'habitat diffus et pavillonnaire nécessiteront un traitement particulier. Il s'agira de plantations d'essences locales variées et adaptées au milieu. Ces haies futures constitueront le prolongement des haies existantes.

Préservation des éléments arborés et création de haies



De façon à limiter les co-visibilités entre la RD817 et le site de Pentens, l'interface arborée sera conservée. La plantation de nouveaux éléments sur au moins 3 mètre de large permettra à terme de constituer un écran végétal d'une épaisseur suffisante pour éviter les perméabilités entre les deux espaces.

Toute proportion gardée, cet écran végétal viendra également limiter les risques dès lors qu'un véhicule sortirait de sa voie (absence de barrière sur les abords du site) et atténuer sensiblement les nuisances sonores.

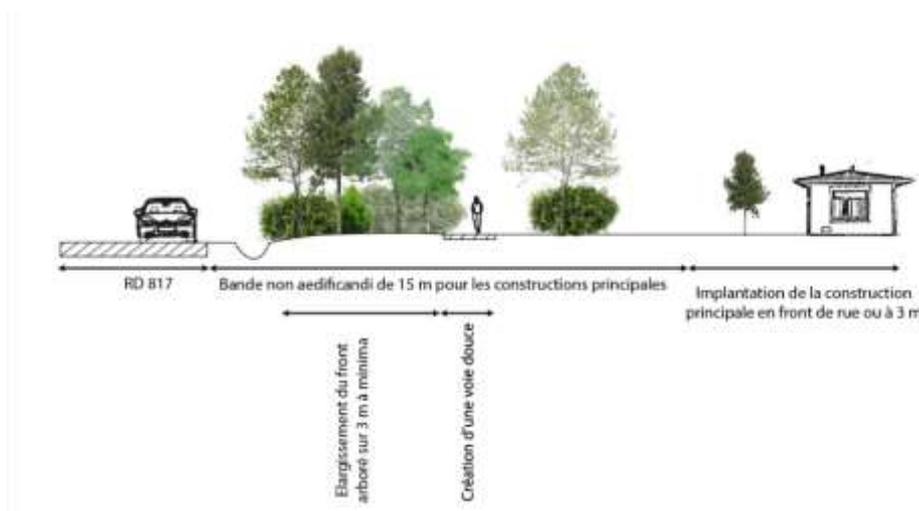
Épaississement du front arboré en bordure de la RD817



En lisière de cet écran végétal s'insérera une bande piétonne et cyclable. Elle aura un rôle double :

- Valoriser les lisières arborées aux abords de la RD817,
- Créer un recul supplémentaire avec la parcelle aménageable venant de fait éloigner les constructions et les lots de la RD817.

Coupe de principe de l'aménagement des abords du site de Pentens



- **Créer des espaces vécus et un maillage avec les espaces stratégiques adjacents.**

Le maillage du site de projet avec les quartiers voisins s'effectuera par le biais des bandes piétonnes et cyclables. Libérées des contraintes et des exigences d'une voirie (emprise, largeur, vitesse etc.) elles peuvent s'intégrer aisément et connecter le site de Pentens aux espaces stratégiques. L'intérêt que présente l'intégration d'une voie douce selon la configuration présente est multiple :

- Il permet de générer de nouveaux usages dans un secteur où les espaces offerts aux déplacements doux sont limités ou de faible qualité et dans lesquels le transport automobile fait figure d'autorité.
- Il permet d'effectuer le trait d'union avec le projet en cours sur Boïdures et de donner la possibilité aux usagers de voir élargir leur espace vécu. Cette ouverture sera une véritable aménité pour les résidents de Boïdures et de Pentens.
- De valoriser et de conforter la position:
 - des jardins partagés en projet sur le site de Boïdures,
 - du chemin en lisière des linéaires de haies et des espaces arborés,
 - de l'espace public projeté sur le site de Pentens, véritable élément de centralité urbaine,
 - de l'accès à l'aire de jeux existante sur le nord de la zone de Pentens.

3. SECTEUR CAUSSADES

3.1. CONTEXTE ET ENJEUX DU SITE

Le site de Caussade se situe dans la plaine de la Garonne au sud du lotissement des Calauières. Il est ceinturé par la voie ferrée, la D62N et l'avenue des Caussades. Son implantation à proximité de la voirie, légèrement à l'écart des constructions environnantes et la très faible déclivité du sol en font un site stratégique pour l'aménagement d'une infrastructure de type médico-social.

Le site de Caussade est classé en zone AUe sur 2,74 hectares par le PLU. Il est constitué de parcelles agricoles. Ces monocultures comprennent plus de 95% de la zone AU. Le restant est composé de haies et de ripisylve. Les parcelles concernées par l'opération d'aménagement projetée sont les parcelles numéros 0650 et 539 de la feuille 1, section OA.

Localisation du site d'OAP de Caussades



Etat du site de Caussade sur lequel est projeté l'aménagement

Partie est du secteur de Caussade



Ripisylve du site de Caussade bordé par un terrain labouré



Vue d'ensemble du terrain faisant l'objet de l'opération d'aménagement en partie est du site



Ripisylve du ruisseau intermittent de l'Arrioux



3.2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

- **Principe d'aménagement et d'équipement** : l'objet de l'aménagement est de permettre la réalisation d'un foyer d'accueil pour adultes handicapés. L'équipement principal sera situé sur la parcelle 539. Un petit bâtiment administratif en zone sud de la parcelle 0650 est également envisagé.
- **Principe de desserte** : l'ouverture à l'aménagement de la zone est subordonnée à la réalisation de la voirie principale à double sens.

- **Voirie à double sens** : deux voies de desserte à double sens seront créées de façon à éviter le franchissement du ruisseau des Arrioux par un aménagement routier. Le franchissement par une voirie unique serait de nature à compromettre de manière significative le corridor écologique identifié dans le SCOT comme sous pression. La volonté est également de ne pas accentuer le risque inondation par l'imperméabilisation des surfaces inondables. Ainsi, les infrastructures routières seront situées sur les parcelles de part et d'autre du ruisseau en dehors des espaces inondables identifiées dans la cartographie informative des zones inondables repris dans le schéma d'aménagement. Ces voies permettent le raccordement avec les infrastructures routières existantes (lotissement des Calaouères, Avenue des Caussades) en mesure de supporter une augmentation du trafic sans générer de danger particulier.

La voie de desserte par le nord devra supporter les allées et venues des camions de livraison.

Des aménagements particuliers devront permettre de sécuriser les entrées et sorties au site (avenue des Caussades et rue du lotissement des Calaouères)

- **Voie douce** : Une voie permettant la circulation piétonne et cyclable sera réalisée sur le site. Celle-ci permettra d'établir des connexions entre les différents espaces vécus par les usagers du site ainsi que l'accès des résidents au centre-ville.
 - **Le parking** envisagé en partie ouest du site devra être perméable de façon à garantir l'infiltration des eaux pluviales dans les sols. Son accès sera effectué depuis l'avenue des Caussades. Sa taille et sa configuration seront adaptées aux usages des professionnels du foyer et des visiteurs. Le parking sera situé en retrait du site, à l'arrière des haies de façon à limiter son impact visuel.
- **Principe d'aménagement paysager et écologique** : le site, bien qu'il ne présente pas une valeur paysagère de premier plan, comporte certains éléments sur lesquels l'aménagement peut s'appuyer. Il s'agit principalement :
 - **Des linéaires de haies en bordure du site** : ceux-ci sont composés d'essences locales et limitent les Co visibilités avec les quartiers et les voiries environnantes. Le projet consistera à recomposer un linéaire de haies à partir d'essences locales venant ceinturer le site. La reconstitution d'une haie en bordure de la D62N permettra de limiter l'impact visuel en entrée de ville. Elle s'accompagnera de la création d'une seconde haie dissociant la zone AU de la zone UB permettra également de limiter les visibilités avec les espaces urbanisables (mitoyenneté du site avec la zone UB vouée à la construction).
 - **La ripisylve du cours d'eau de l'Arrioux**. Celle-ci présente des essences arborées bien développées. Elle marque les courbes naturelles du cours d'eau. Ce corridor, considéré comme sous pression dans le SCOT Sud toulousain nécessite d'être conservé. Ainsi l'objet de l'opération est de limiter au maximum les incidences négatives sur celui-ci. La traversée s'effectuera uniquement via une voie douce. Les défrichements nécessaires à l'ouvrage de traversée seront limités au strict minimum. Le maintien et la restauration d'une ripisylve de qualité doit être mené. Les espèces invasives déjà présentes (bambous) sont à supprimer. Le cours d'eau sera entretenu pour garantir le bon écoulement des eaux.

D'autre part, toutes les clôtures réalisées dans la zone couverte par le risque d'inondation de l'Arrioux devront être hydrauliquement transparentes et perméables au passage de la petite faune.

- o La majeure partie de la parcelle 0650 sera aménagée en espace verts. Elle sera un support ludique pour les résidents, les visiteurs et autres usagers du site.

3.3. SCHEMAS D'INTENTIONS ET PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Schéma de principe d'aménagement du site

