DIRECTION REGIONALE DE L'ENVIRONNEMENT,
DE L'AMENAGEMENT ET DU LOGEMENT
520 Allée Henri II De Montmorency – CS 69007
34 064 Montpellier Cedex 2
Ae.dreal-occtianie@developpement-durable.gouv.fr

Jérome COULANGES
Société SAS YOLT
1211 Chemin des Bordes
31620 CASTELNAU D'ESTRETEFONDS
jerome.coulanges@groupe-bigfive.fr
06 09 95 65 99

OBJET : REPONSE A LA DEMANDE DE COMPLEMENTS – EXAMEN AU CAS PAR CAS N°013869/KKP – EXTENSION DE LA ZONE D'ACTIVITES LAFITTE – COMMUNE DE BOULOC (31) – SOCIETE YOLT

Madame, Monsieur,

Suite à votre courrier en date du **5 mars 2026**, relatif à la demande de compléments concernant le dossier d'examen au cas par cas préalable à étude d'impact pour le projet **d'extension de la zone d'activités Lafitte à Bouloc**, porté par la **société YOLT**, vous trouverez ci-après les éléments complémentaires demandés.

---

1. NATURE ET DESCRIPTION DU PROJET

Le projet porte sur l'aménagement d'une extension de la zone d'activités Lafitte, dans la continuité immédiate de la zone existante. Actuellement, le projet présenté est encore une **étude de faisabilité**. L'objectif étant **d'avoir le retour au préalable de la DREAL concernant la réalisation ou non de l'étude cas par cas,** avant de déposer un Permis d'Aménagement sur l'ensemble de la parcelle comportant les pièces nécessaires à son obtention. L'esquisse réalisée présente un aménagement avec une **découpe de lots à bâtir à destination d'activités économiques ainsi que des aménagements collectifs** liés à son fonctionnement dont la voirie centrale qui sera rétrocédée à la Mairie, conformément à l'OAP du PLU en vigueur de la Ville de Bouloc.

Le dossier a déjà été présenté à la Mairie de Bouloc et nous avons obtenu le premier Permis d'aménager concernant la création de l'entrée de la Zone et d'un lot à bâtir dédié au Crématorium porté par la Mairie et l'investisseur OGF qui souhaitent commencer les travaux au plus vite (PC déjà accordé en 2025). Pour information, la DREAL sera reconsultée lors du dépôt du Permis d'aménager sur l'ensemble de la parcelle.

Comme il s'agit de lots à bâtir, **l'aménagement de la zone se fera au fur et à mesure de sa commercialisation notamment pour la construction des bâtiments.** Nous ne connaissons pas encore les futurs preneurs au vu de l'avancement du projet global qui est encore au stade faisabilité. Cependant, nous avons été approchés par certaines sociétés comportant des activités artisanales et quelques petits ERP. L'objectif environnemental de cette zone a été décidé dès les prémices du projet. La qualité des espaces pour les futurs utilisateurs est recherchée. Le but étant de créer une zone d'activité à haute qualité environnemental, avec une approche éco-citoyenne et collaboratif avec la Mairie et la CCF. Les futures destinations des constructions seront conformes au PLU en vigueur à savoir : « La zone 1AUx est une zone urbaine spécialisée destinée à accueillir des activités des secteurs secondaires et tertiaires ainsi que les équipements nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Article 2.3 Conditions particulières relatives à la destination des constructions

- Les constructions destinées aux activités des secteurs secondaire et tertiaire.
- Les activités artisanales, de restauration et de services.
- Les constructions destinées aux activités commerciales sous réserves :
• Qu'elles répondent aux besoins des usagers de la zone ou qu'elles soient le prolongement de l'activité de production existante dans la zone et que leur surface de vente soit consacrée en totalité à l'activité dont elles sont la conséquence ;

• Qu'elle n'excède pas une surface de plancher de 200 m² et que la surface de vente de l'ensemble des commerces autorisées ne dépasse pas 1 000 m².
- Les constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone.

Dans le cadre de la définition du programme de la zone d'activités, nous avons fait le choix **de ne pas accueillir d'activités industrielles susceptibles de relever de régimes ICPE à enjeux significatifs.** De plus, afin de rendre dynamique la zone, de densifier la démographie de la ville, la mairie souhaite que les entreprises qui s'y installent, ne soient pas uniquement des projets de stockage mais **bien des lieux ou des activités humaines s'exercent.** La destination des futures constructions sera regardée avec le pôle Economique de la Communauté des Communes du frontonnais qui validera les destinations en amont avant de présenter un projet de permis de construire.

Ce choix vise notamment à :

- Limiter les incidences potentielles sur l'environnement et la santé humaine,
- Maîtriser les nuisances potentielles (bruit, trafic poids lourds, émissions atmosphériques),
- Garantir la compatibilité du projet avec le contexte territorial et les zones d'habitat situées à proximité,
- Assurer une intégration harmonieuse de la zone d'activités dans son environnement.

Ainsi, la programmation du projet privilégiera **l'accueil d'activités artisanales, tertiaires et de services, ainsi que des activités économiques compatibles avec le fonctionnement d'une zone d'activités à faible impact environnemental.**
Cette orientation contribue à réduire les incidences potentielles du projet et à maintenir un niveau d'impact environnemental modéré.

La commercialisation des lots intégrera cette orientation dans les prescriptions d'aménagement et dans les documents contractuels encadrant l'implantation des activités.

Le programme prévisionnel en phase « Faisabilité » comprend :

- 9 - 13 bâtiments à usage principal d'activités économiques (activités artisanales, tertiaires et logistiques légères), dont vraisemblablement quelques petits ERP

Le projet global d'aménagement prévoit également :

- des voiries internes de desserte,
- des aires de stationnement pour véhicules légers et quelques poids lourds,
- des aménagements paysagers,
- des ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Les surfaces estimatives calculées au stade faisabilité sont les suivantes :

- Espaces verts collectifs : 2710 m²
- Piétonnier (revêtement drainant) y compris venelle / liaison douce collective : 1300m²
- Stationnement public : 25 places VL + 3 aires de stationnement PL pour desservir la zone
- Voiries collectives : 3500m² (y compris surface parking visiteur)
- Surfaces bâties : entre 10 000 et 15000m² de SP
- Stationnements privés : estimation de 220 places (moyenne de 10 stationnements par entreprises et de 40 places par ERP)
- Espaces verts et surfaces paysagères : environ 30 à 40 % du site

La gestion des eaux pluviales reposera sur des dispositifs alternatifs privilégiant l'infiltration et la régulation des débits, notamment :

- Noues paysagères,
- Bassins de rétention,
- Dispositifs d'infiltration à la parcelle

Ces dispositifs permettront de maintenir un débit de rejet compatible avec le fonctionnement hydraulique du bassin versant.
Pour chaque permis de construire, le principe hydraulique retenu sera détaillé lors du dépôt du dossier Pc en mairie, en conformité avec les règles urbaines, environnementales et avec le cahier des charges de cession des terrains co signé entre le vendeur et l'acheteur tout comme le règlement du lotissement.

---

2. NATURE DES ACTIVITES ENVISAGEES

La zone est destinée à accueillir principalement :

- des activités artisanales,
- des activités de services et tertiaires,
- des activités de stockage ou de logistique légère.

Ces activités sont comparables à celles déjà présentes dans la zone d'activités existante.

À ce stade, aucune activité industrielle lourde ni ICPE n'est identifiée.

---

3. PRECISION RELATIVE A LA PHASE 03

La phase 03 mentionnée dans le diagnostic écologique correspond à une hypothèse de développement futur de la zone, située en périphérie du périmètre opérationnel indiquée dans l'OAP du Plu de Bouloc en vigueur. En effet, la mairie souhaite poursuive l'urbanisation maitrisée de ce secteur dans un futur plus ou moins proche. Cependant, le foncier n'est pas encore maitrisé. Il appartient à un tiers et n'est pas à la vente. D'ailleurs ce terrain, qui est d'origine agricole, n'est pas encore ouvert à la construction mais le PLU intègre déjà cette future modification.

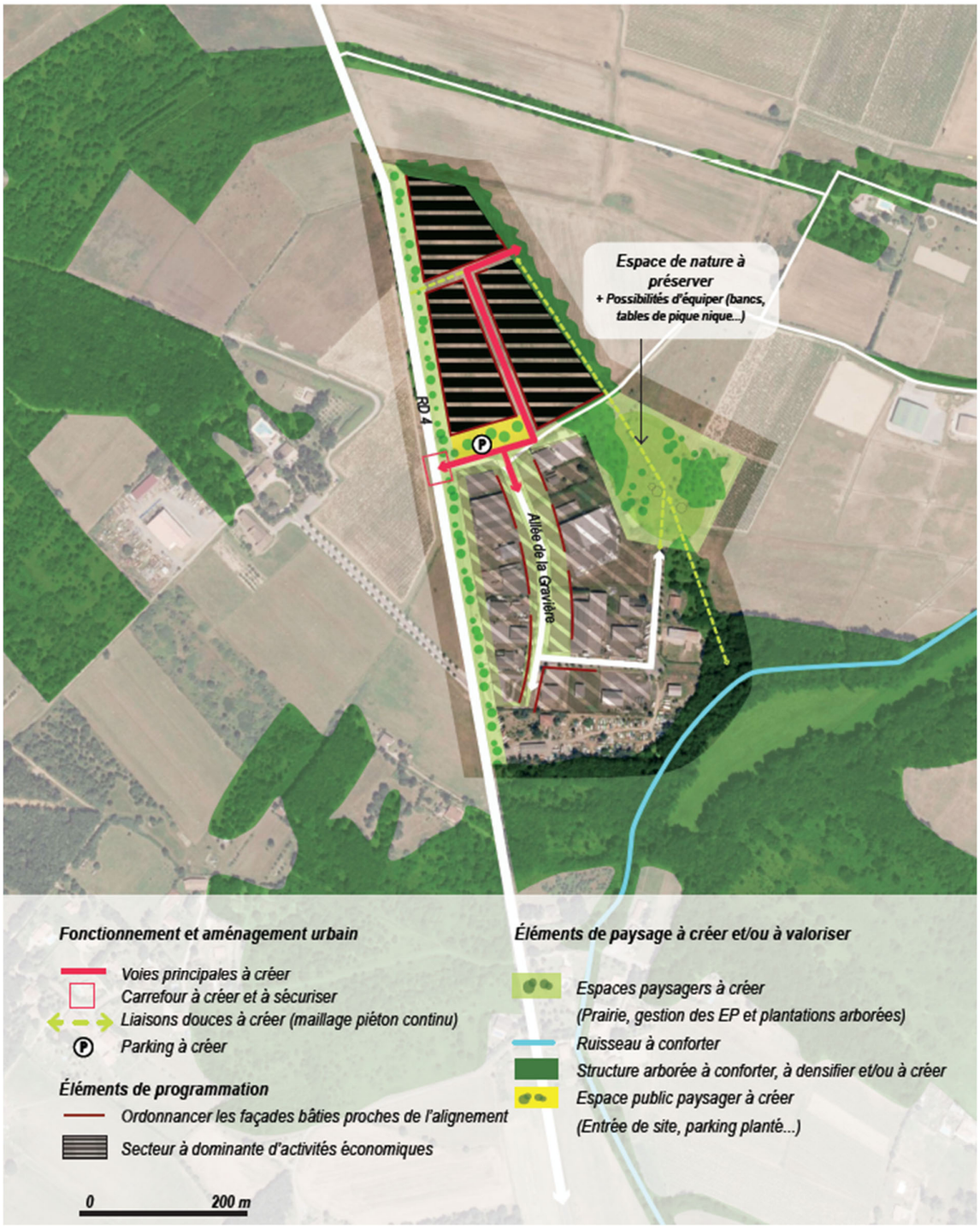
Extrait de l'OAP :

6. ZA LAFITTE

CONTEXTE DU PÉRIMÈTRE DE PROJET

0 200 m

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le secteur Lafitte a pour enjeux le développement des activités économiques sur le Nord de l'opération et l'intégration de celles-ci dans un contexte paysager relativement ouvert et préservé.

⇨ Fonctionnement viaire et déplacements

★ Les accès

Depuis la RD4, une seule entrée permet l'accès à l'ensemble de l'opération. Cette entrée fait l'objet d'un aménagement qualitatif particulier (parking paysager mutualisé, accueil, signalétique de repérage de l'ensemble de l'opération....) et sécurisé (aménagement, sécurisation du carrefour).

Une voie de desserte principale est créée dans le prolongement de cette entrée ainsi que de l'allée de la Gravière. Dans un premier temps, cette voie se termine en impasse, mais elle est prolongée par un cheminement piéton. à plus long terme, il sera possible de raccorder cette voie à l'allée de la gravière, pour créer un bouclage viaire structurant à l'échelle de l'opération.

⇨ Éléments paysagers à créer et/ou à conforter

Il s'agit de délimiter l'opération par une structure paysagère forte.

A l'ouest du site, le long de la RD4, une épaisseur végétale est créée. Il s'agit de mettre à distance l'urbanisation du secteur et de créer un traitement paysager continu sur tout le linéaire de l'opération. Celui ci prendra la forme d'un ourlet végétal semé de fleurs des champs et planté d'arbres tiges sur l'ensemble du linéaire de manière à affirmer une identité paysagère forte, depuis la RD4.

La frange Est de l'opération est délimitée par un cadre boisé dense à créer et une poche de nature à préserver. Cet espace de nature est traversé par une liaison douce structurante et offre un cadre de nature qu'il sera possible d'équiper en espace de détente et de loisirs à quelques pas du ruisseau St-Jean et des lotissements le long de la route de Villaudric. Depuis la nouvelle voie créée jusqu'au ruisseau de St-Jean, une liaison douce accompagne la frange Est. Ce cheminement permet l'introduction de nouveaux usages (promenade nature, santé...) dans l'opération.

⇨ Formes urbaines et éléments de programmation

La programmation du site doit permettre le développement de nouvelles activités économiques au nord de l'opération. Sur la partie Sud, les activités sont déjà existantes. Les marges de manoeuvre porteront sur la réorganisation et l'optimisation possible de certaines parcelles existantes en vue de permettre une densification du tissu existant et la création d'un contact qualitatif avec l'allée de la gravière et les franges paysagères à créer.

La vocation du secteur est d'accueillir des activités économiques de type petit artisanat, petites industries.

⇨ Conditions d'équipement

L'opération devra être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable présents aux abords immédiats du site.

Les constructions devront mettre en oeuvre un système d'assainissement non-collectif répondant à leur besoin.

Il est mentionné dans l'OAP : « à plus long terme, il sera possible de raccorder cette nouvelle voie créée à l'allée de la gravière, pour créer un bouclage viaire structurant à l'échelle de l'opération. »

Actuellement, elle constitue donc seulement une réserve foncière pour poursuivre la zone d'activité Lafitte mais ne fait pas partie du projet opérationnel présenté dans la présente procédure.

Toute évolution future de ce secteur fera l'objet d'études spécifique par d'autres aménageurs mais aussi de modification du PLU.

---

4. ORGANISATION ET MODALITES DU CHANTIER

Le chantier sera réalisé selon un phasage comprenant :

- Travaux préparatoires et terrassements, concertation avec les concessionnaires et le SDIS pour l'aménagement des espaces collectifs (entrée de zone, voirie centrale, venelle piétonne…)
- Réalisation des réseaux et ouvrages de gestion des eaux pluviales,
- Réalisation des voiries,
- Aménagements paysagers des espaces collectifs
- Construction des bâtiments et aménagements des espaces libres de chaque parcelle au fur et à mesure de la commercialisation,

La base vie chantier sera implantée sur une zone déjà anthropisée afin de limiter les emprises supplémentaires, sur la parcelle et à proximité de la voirie existante en premier lieu.

Le calendrier des travaux sera défini en cohérence avec les mesures d'évitement et de réduction (ERC) identifiées dans le diagnostic écologique, notamment :

- adaptation des périodes de travaux pour éviter les périodes sensibles pour la faune,
- balisage préalable des zones à préserver,
- limitation des emprises de chantier.

Etant donné que le projet est en phase « Faisabilité », **il est impossible à ce jour de définir un calendrier des travaux**. Cependant, si tout avance correctement avec les différents services de la Ville, si les autorisations urbanismes sont acceptées sans difficulté, nous pouvons estimer un début des travaux des aménagements collectifs pour 2027. Les premiers permis de construire des lots à bâtir seront fait en temps masqué pour poursuivre avec les travaux de construction des bâtiments d'activités au fur et à mesure.

---

5. TRAFIC ROUTIER

Le projet s'inscrit dans la continuité d'une zone d'activités existante et bénéficie d'un raccordement direct au réseau routier structurant du secteur, notamment la RD4.
Les flux générés par le projet resteront compatibles avec la capacité du réseau existant, compte tenu :

- de la typologie des activités envisagées,
- du dimensionnement de la zone,
- de la desserte existante déjà adaptée aux activités économiques.

L'aménagement des accès sera conçu de manière à assurer la sécurité et la fluidité des circulations.

La Mairie, la Communauté de communes du frontonnais ainsi que le Département ont pris conscience de cette nouvelle urbanisation et ont réalisé un **nouveau rond-point en 2025**, en entrée de zone afin de fluidifier le Traffic des véhicules sur cette route départementale.

Il est à noter que peu de bâtiments seront livrés par poids lourds car il ne s'agit pas de créer des plateformes logistiques, de messagerie ou de stockage mais bien de petites activités artisanales et tertiaires.

La route départementale secondaire RD4 qui longe le projet d'aménagement de la Zone d'activité, supporte entre **8000 et11000 véhicules / jour.**

Voici l'étude accomplie en 2022 avant la création du rond-point, mandatée par Monsieur Le Maire de Bouloc, réalisée par Pierre Lartigue, responsable des services techniques de la CCF :

Statistiques du jeudi 01 septembre 2022 (09:00) au mercredi 14 septembre 2022 (15:00)

Débit (Véhicules)	Sens 1				Sens 2				Sens cumulé			
	TV	VL	PL	%PL	TV	VL	PL	%PL	TV	VL	PL	%PL
Débit Total sur la période	58109	57325	784	1,35	54772	53630	1142	2,09	112881	110955	1926	1,71
Débit Moyen Journalier	4842	4777	65	1,34	4564	4469	95	2,08	9407	9246	161	1,71
Débit Moyen horaire	202	199	3	1,49	190	186	4	2,11	392	385	7	1,79
Débit Moyen de Jour	4507	4447	60	1,33	4322	4229	94	2,17	8829	8675	154	1,74
Débit Moyen de Nuit	336	330	5	1,49	242	241	2	0,83	578	571	7	1,21
Débit Moyen Jours ouvrés	5636	5542	94	1,67	5313	5180	133	2,50	10949	10722	227	2,07
Débit Moyen Sam. & V.F.	3464	3452	12	0,35	3409	3385	24	0,70	6873	6837	36	0,52
Débit Moyen Dim.& Fériés	3047	3043	5	0,16	2725	2711	14	0,51	5772	5754	18	0,31

Vitesse (km/h)	Sens 1			Sens 2			Sens cumulé		
	TV	VL	PL	TV	VL	PL	TV	VL	PL
Vitesse moyenne/période	65	65	54	68	68	62	66	66	59
Vitesse moyenne de jour	64	64	54	68	68	62	66	66	59
Vitesse moyenne de nuit	67	67	54	71	72	64	69	69	56
Nbre d'excès de vitesse	56188	55562	626	53326	52258	1068	109514	107820	1694
V85	72	72	61	76	77	70	74	75	67
V50	64	64	54	68	68	62	65	66	59
V15	56	56	47	59	59	54	57	57	50

Les moyennes sont calculées à partir des totaux de la période divisés par le nombre de jours entiers.
V85, V50, V15 : Vitesse en dessous de laquelle roulent 85%, 50%, 15% des usagers

Analyse par tranches de vitesse

Vitesse pratiquée	Nombre de passages sur la période	Moyenne Journalière	%	% Cumulés
moins de 30Km/h	312	24	0,28	0,28
entre 30 et 50 Km/h	3055	235	2,71	2,98
entre 50 et 70 Km/h	72010	5539	63,79	66,78
entre 70 et 90 Km/h	35990	2768	31,88	98,66
entre 90 et 110 Km/h	1414	109	1,25	99,91
Plus de 110 Km/h	100	8	0,09	100,00
TOTAL	112881	8683	100,00	

Le projet de la Zone d'activité entraine la création de bâtiments pour env. 10 entreprises + 3 ERP (selon le projet au stade étude de faisabilité)

Les ratios utilisés en urbanisme pour :

- LES ZONES ARTISANALES / PETITES PME sont généralement :

- 5 à 10 salariés par entreprise
- + visites clients / livraisons

Estimation : moyenne à retenir de 25 à 35 véhicules / jour / lot concernant les activités économiques artisanales soit 250- 300 véhicules / jour

- CREMATORIUM :

Hypothèses usuelles :

- 3 à 5 cérémonies / jour
- 20 à 40 personnes / cérémonie
- 1,8 personne / véhicule

Estimation : 80 à 120 véhicules / jour dont Heure de pointe cérémonie : 30 à 50 véhicules

- PETITS ERP :

- Rotation moyenne type pour un restaurant : 2 services midi +1 service soir
- Occupation moyenne : 80 à 100 couverts / jour
- Avec 2 personnes / voiture

Estimation : 40 à 60 véhicules / jour

- Pour un équipement sportif type padel : 6 terrains et 4 joueurs / terrain
- durée moyenne d'un match : 1h à 1h30
- amplitude d'ouverture : 9h – 23h
- 6 à 8 rotations / terrain / jour soit 144 joueurs / jour
- En considérant 2 joueurs par voiture en moyenne, et en ajoutant des véhicules personnel, visiteurs…

Estimation : 90 à 120 véhicules / jour

SYNTHESE DES TRAFICS GENEREES PAR LE PROJET D'EXTENSION DE LA ZA LAFITTE :

Activité	Véhicules / jour
10 entreprises	250 – 350
Crématorium	80 – 120
Restaurant	40 – 60
Padel (6 terrains)	90 – 120

En heure de pointe, on considère + 10 à 15 % du trafic journalier. Les pics de trafic sont probables le midi et en fin de journée sur cette zone d'activité.

L'ensemble des activités projetées à ce stade est donc susceptible de générer un trafic supplémentaire estimé entre 460 et 650 véhicules par jour, soit environ 45 à 100 véhicules en heure de pointe

Le projet génère donc entre +4% et 8% de Trafic en plus sur la RD4.

Au regard des capacités de la RD4, de l'aménagement du giratoire d'accès à la zone d'activités et de la création d'une voirie interne dimensionnée pour le passage des poids lourds, **ce trafic supplémentaire apparaît modéré et compatible avec le fonctionnement du réseau viaire existant, sans générer de risque de congestion significatif.**

Il est à noter que ces éléments seront détaillés et ajustés lors du dépôt du Permis d'aménager et des Permis de Construire ultérieurs et seront transmis à la DREAL. Nous sommes partis d'une hypothèse haute concernant la fréquentation sur le site en intégrant des Bâtiments recevant du public générant un trafic routier plus conséquent afin d'obtenir une estimation haute du trafic. Or, il est tout à fait possible que lors du dépôt du PA , il n'y ait que des bâtiments d'activités type PME et artisanales sur ce site. Ainsi, l'impact sur le trafic routier serait quasi nul. Dans tous les cas et pour rappel, cette zone d'activité sera limitée aux poids lourds et son trafic sera maitrisé.

ATTESTATION DE CAPACITÉ DU RÉSEAU VIAIRE

Projet de zone d'activités de Lafitte – Commune de Bouloc

Je soussigné(e),

Nom : LARTIGUE
Prénom : CHRISTOPHE
Fonction : Directeur des services techniques
agissant pour le compte du **service voirie de la commune de Bouloc / service compétent en matière de gestion de la voirie**,

Atteste que :

Dans le cadre du projet **d'aménagement de la zone d'activités de Lafitte**, porté par **[Nom du maître d'ouvrage]**, situé sur la commune de **Bouloc (Haute-Garonne)** et desservi notamment par la **Route départementale 4 (RD4)**, une analyse du fonctionnement du réseau viaire local a été réalisée.
Au regard :

- de la configuration actuelle du réseau routier desservant le secteur,
- des niveaux de trafic observés sur la **RD4** et les voies de desserte locales,
- et de l'estimation du trafic supplémentaire susceptible d'être généré par le projet,

il apparaît que **le réseau viaire existant est en capacité d'absorber l'augmentation de trafic liée au projet, sans générer d'incidences notables sur les conditions de circulation**, notamment en termes :

- de congestion,
- de dégradation significative de la fluidité du trafic,
- ou de difficultés particulières d'accès au site.

Le projet est ainsi **compatible avec les capacités actuelles du réseau viaire desservant le secteur**.

La présente attestation est établie **dans le cadre de l'instruction du dossier environnemental du projet d'aménagement de la zone d'activités de Lafitte**, notamment pour les besoins de la procédure d'examen au cas par cas.

Fait à : **Bouloc**

Le : 12/03/2026

Signature

Nom : LARTIGUE Christophe
Fonction : DST

Service voirie – Ville de Bouloc

Cachet du service

Le Directeur des Services Techniques

Christophe LARTIGUE

Commune de Bouloc – Haute-Garonne

6. ASSAINISSEMENT ET CAPACITE DE LA STEP

Les effluents générés par le projet seront raccordés au réseau d'assainissement individuel conformément au PLU.

L'assainissement du lotissement sera réalisé à la parcelle. Un dossier SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) sera à réaliser par chaque acquéreur. Chaque lot devra donc gérer **son propre système d'assainissement individuel**.

Chaque terrain devra disposer d'un dispositif d'assainissement non collectif (ANC) installé sur la parcelle, par exemple :

- fosse toutes eaux + épandage
- filtre à sable
- micro-station d'épuration
- filtre compact

Les eaux usées seront donc traitées directement sur chaque terrain, et non envoyées vers une station d'épuration collective.

La demande d'attestation du service compétent en matière d'assainissement afin de confirmer la capacité de la station d'épuration à traiter les effluents supplémentaires générés par l'opération n'est donc pas nécessaire pour ce projet.

Voici le retour du concessionnaire reçu lors de l'arrêté du premier PA déposé sur la zone Lafitte :

réseau31 service public de l'eau

AVIS SUR UNE CONSULTATION D'URBANISME POUR UNE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

Dossier RESEAU31 n°737540
Suivi par : Eric LAGRANGE
Tél : 05 61 09 09 90
Email : villemur@reseau31.fr

Centre d'exploitation de Villemur
1 rue du Lac
Z.A. de Pechnauquié
31340 VILLEMUR-SUR-TARN

SUIVI DU DOSSIER ADS

N° ADS :	PA031079S0005
Service instructeur :	Communauté de Communes du Frontonnais
Mode de consultation :	Mail
Date de réception en mairie :	
Date de réception Réseau31 :	14/11/2024
Date de réponse Réseau31 :	27/03/2025

PROJET ADS

Propriétaire :	YOLT SAS Monsieur COULANGES JEROME
Demandeur (si différent du propriétaire):	
Adresse objet de la demande :	Allée de la Graviére CREMATORIUM 31620 BOULOC
Références cadastrales :	AA56,AA58

Nature	Nombre	Type logement	Observation(s)
Bâtiment professionnel	1		CREMATORIUM

¤ ASSAINISSEMENT

> **DESSERTE : La parcelle n'est pas desservie par un réseau public.**

La présence d'au moins un exutoire est constatée, répondant aux exigences de Réseau 31.

Remarque : l'acquéreur du lot 1 devra se conformer à l'examen préalable ANC tel que défini par le règlement de Réseau 31

AVIS TECHNIQUE DE RESEAU31 POUR LE PA031079S0005

Avis délivré pour le Dossier n°737540 référencé : PA031079S0005
Fait à Villemur, le 27/03/2025

Florian ROUALDES
Pour le Président du SMEA31
Et par délégation,
le Responsable du Centre d'Exploitation
de Villemur

---

7. MESURES ENVIRONNEMENTALES

La maîtrise d'ouvrage confirme son engagement à mettre en œuvre l'ensemble des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement (ERC) identifiées dans le diagnostic écologique.

Ces mesures seront intégrées dans les phases ultérieures de conception et de réalisation du projet.

Elles seront intégrées dans le cahier des charges de cession des terrains destiné à chaque acquéreur mais aussi dans le règlement du lotissement. Une attestation similaire à celle ci-dessous sera a signer par chaque maitre d'ouvrage des constructions de bâtiments et fera partie intégrante de la demande de chaque Permis de Construire.

ATTESTATION D'ENGAGEMENT DU MAÎTRE D'OUVRAGE / AMENAGEUR

Mise en œuvre des mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement (ERC)

Je soussigné(e),

Jerome Coulange
président de la société SAS YOLT et maître d'ouvrage du projet et **Aménagement de la Zone Lafitte 02**, situé sur la commune de **Bouloc**

Atteste que :

Dans le cadre de la conception et de la réalisation du projet, un **diagnostic écologique** a été réalisé afin d'identifier les enjeux environnementaux présents sur le site.
Sur la base de cette étude, plusieurs **mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement (ERC)** ont été définies afin de limiter les incidences du projet sur les milieux naturels, les habitats et les espèces.
Par la présente, je m'**engage à mettre en œuvre l'ensemble des mesures ERC identifiées dans le diagnostic écologique**, notamment :

- l'intégration des mesures d'évitement dans la conception du projet et l'organisation des travaux ;
- la mise en œuvre des mesures de réduction des impacts durant les phases de travaux et d'exploitation ;
- la réalisation des mesures d'accompagnement écologique prévues ;
- le respect des périodes d'intervention adaptées afin de préserver les espèces et leurs habitats
- la prise en compte des préconisations écologiques dans les prescriptions transmises aux entreprises intervenant sur le chantier.

Ces mesures seront intégrées aux documents de consultation des entreprises et aux prescriptions techniques applicables aux travaux, afin d'en garantir la bonne application.

Mon représentant veillera à assurer le suivi de leur mise en œuvre tout au long du projet.

La présente attestation est établie pour les besoins du dossier environnemental relatif au projet, notamment dans le cadre de la procédure d'examen au cas par cas.

Fait à Villeneuve les Bouloc
Le : **Vendredi 13 MARS 2026**

Signature

COULANGES JEROME
Président SAS YOLT

8. VEGETALISATION

Les aménagements paysagers des espaces collectifs mais aussi des espaces libres à aménager pour chaque lot à bâtir privilégieront des essences locales adaptées au contexte écologique du site.

Les plantations utiliseront exclusivement des espèces non exotiques et non envahissantes, conformément aux recommandations du Conservatoire botanique national des Pyrénées et de Midi-Pyrénées.

Les espaces plantés seront présentés lors de l'élaboration et le dépôt du permis d'aménager pour l'aménagement global mais le parti des traitements des espaces verts sera aussi détaillé dans chaque permis de construire des différents lots. Le cahier des charges de cession des terrains et le règlement de lotissement reprendra ses principes. Le traitement des espaces libres sera conforme au premier Permis d'aménager déposé et accepté en 2025 à savoir (étude réalisée par un BET paysagiste : SERPE)

I-CONTEXTE DE L'ETUDE

La présente notice paysagère et écologique porte sur la création d'une zone d'activités, située dans la commune de Bouloc, au nord de la ville, dans le département de la Haute-Garonne, au nord de Toulouse (31).

Le paysage de Bouloc se distingue par l'imbrication de vignobles, forêts et terres agricoles, qui couvrent une grande partie du territoire. Les vignobles occupent une place centrale dans la culture locale, la région du Frontonnais, à laquelle appartient la commune, étant renommée pour son vin AOC. Ces cultures enrichissent la beauté scénique de la région, offrant des panoramas qui évoluent au fil des saisons. Le climat océanique altéré se caractérise par des vents faibles, une pluviométrie abondante et un faible ensoleillement au printemps, des étés chauds et orageux, et des brouillards fréquents en automne et en hiver. Sous pression foncière, Bouloc souhaite préserver des milieux écologiques d'importance formant une trame verte et bleue à protéger pour leurs fonctions écologiques. La commune s'engage également à restaurer les corridors écologiques et à développer des espaces verts en milieu urbain pour maintenir et relier la nature en ville.

- Tissu tertiaire / pavillonaire
- Boisement, espace fermé
- Espace semi-ouvert
- Terres agricoles & viticoles, espace ouvert
- Route départementale

Les limites de la future zone d'activités sont définies :

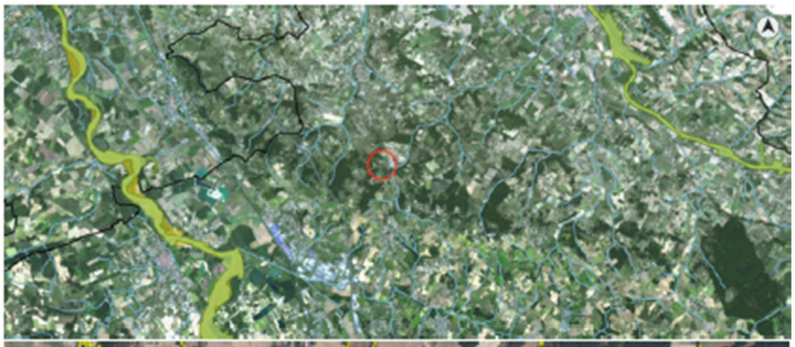
- Au sud : Par des bâtiments tertiaires (ateliers mécaniques, pompes funèbres...), visibles depuis les parcelles projet.
- A l'ouest : Par des terres ouvertes, majoritairement viticoles. Un alignement de platanes borde la RD4 mais leur large espacement permet de conserver une vue dégagée sur le lointain.
- Au nord : Par la poursuite des terres agricoles et des alignements d'arbres caducs de part et d'autre d'une allée.
- A l'est : Par les terres agricoles

Vue au sud de la zone projet, Google Maps, 2022

RD4 en regardant vers le nord, Google Maps

Vue coté est, Google Maps

À une plus large échelle, le site se trouve entre deux sanctuaires de biodiversité : une zone Natura 2000 à l'est, ainsi que des ZNIEFF de type II situées à l'est et à l'ouest. Bien que relativement éloignée de ces périmètres, la position centrale des parcelles projetées offre l'opportunité d'intégrer des corridors écologiques, facilitant la connexion entre ces précieux réservoirs de biodiversité. Ces corridors permettront aux espèces de circuler librement, renforçant la résilience des écosystèmes locaux et favorisant une biodiversité riche et interconnectée.



Les linéaires de haies, identifiés sur le territoire, participent à ces zones de liaisons et confèrent également un fond visuel dans le paysage ouvert.

www.geoportail.gouv.fr

En raison de son utilisation agricole, le site est presque dépourvu de végétation haute. Seules trois poches arborées et arbustives subsistent le long de la route départementale et de l'allée de la gravière. Si cette dernière sera supprimée pour la création du carrefour giratoire, les deux zones le long de la RD4 peuvent être intégrées au cordon végétalisé aménagé dans le cadre du projet (voir page suivante).

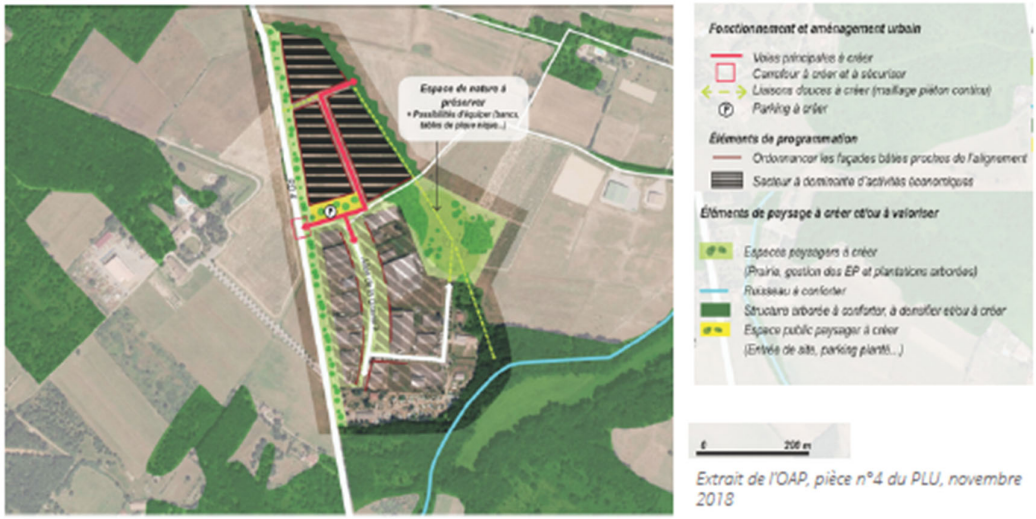
Poche de végétation sur la RD4, Google Maps

Partie sud depuis l'allée de la gravière, Google Maps

II-PROJET

- Principes d'urbanisme

Une OAP décrit les principes structurants à intégrer dans la conception urbaine et paysagère. Parmi ces principes, les périphéries est, ouest et nord devront être aménagées de manière paysagère et arborée. À l'est, une liaison douce sera intégrée, favorisant la mobilité piétonne et cycliste. L'entrée principale, quant à elle, comportera un espace public paysager, combinant fonctionnalité et esthétique pour offrir un accueil harmonieux et verdoyant aux visiteurs.



Extrait de l'OAP, pièce n°4 du PLU, novembre 2018

Le PLU énonce les règles suivantes concernant le domaine paysager pour la zone 1AUx sur laquelle se trouvent les parcelles :

- Conservation des arbres existants ou remplacement en nombre et qualité équivalente
- Un arbre pour 100m² d'espaces verts
- Les clôtures végétales devront comporter des essences différentes

Une liste d'essences arborées est également recommandée pour la plantation et sera prise en compte dans le projet.

- Projet

L'opération s'insère au cœur d'un ensemble de parcelles agricoles. Elle prévoit l'accueil d'activités variées, divisées en 13 lots avec une entrée et un axe viaire commun.

Le projet paysager s'articule sur deux principes autour du végétal :

- Un axe général ou les éléments de paysage visent à harmoniser l'ensemble des lots et des espaces communs, créant une continuité visuelle et fonctionnelle à travers le site.
- Un axe spécifique apportant à chaque lot une touche de singularité. Cet axe pourra s'affiner au fur et à mesure de l'avancement du projet.

Mettre en valeur l'accès au site

Révéler l'artère principale

Unifier et diversifier la trame arborée

Qualifier les limites par le végétal

III-PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- Entrée

L'entrée du site au sud apporte une touche ornementale et paysagère dès l'arrivée dans la ZAC, offrant une première impression accueillante et harmonieuse. L'accent est mis sur les massifs, où des compositions fleuries de vivaces et de graminées embellissent la strate basse, créant un tapis coloré et vivant. Le parking, ombragé par des essences arborées adaptées (voir symbole page suivante), assure un confort thermique aux usagers tout en contribuant à l'esthétique verdoyante du lieu. Les transformateurs et conteneurs à ordures sont habilement intégrés dans les compositions végétales, préservant ainsi l'esthétique du lieu. Enfin, la vigne, plantée à l'avant des enseignes permet de pour conserver la visibilité sur les enseignes, rend également hommage aux terres agricoles environnantes, établissant un lien visuel et respectueux avec le patrimoine local.

Vitis vinifera

Rosa bonica

Cotinus coggygria

Salvia macrophylla

Gaura lindhemeirii

Agapanthus umbellatus 'Alba'

Pennisetum setaceum 'Rubrum'

Lavandula angustifolia 'Alba'

Stipa tenuifolia

Euphorbia cyparissias

- Artère principale

Colonne vertébrale de l'aménagement, la voirie de desserte est bordée d'arbres de hautes tiges de première grandeur, marqueurs de l'espace visibles depuis chaque lots. Pour prévenir la propagation de maladies éventuelles et apporter une diversité végétale, plusieurs essences seront plantées, créant un paysage varié et résilient. Ces arbres offriront un ombrage bienvenu, améliorant le confort des usagers. La diversité des couleurs du feuillage au fil des saisons ajoutera une touche dynamique et changeante, enrichissant l'expérience visuelle tout au long de l'année. Les vivaces et graminées de l'entrée se retrouvent en pied d'arbre, dans une densité plus aérée, isolant la voie piétonne de la route.

Liquidambar styraciflua

Ginkgo biloba

Quercus pubescens

Fraxinus excelsior

- Trame arborée des parcelles

Pour lier harmonieusement chacun des lots dans son ensemble, il est essentiel de retrouver des caractéristiques communes sur le plan végétal, créant ainsi une cohésion visuelle et écologique. Une trame végétale arborée commune servira de base de plantation, présente sur chaque parcelle pour assurer une continuité paysagère. Pour compléter ces plantations, chaque parcelle bénéficiera d'une trame arborée diversifiée et de grandeur variée, l'espace permettant le développement des végétaux dans leur port naturel. Cette diversité s'étendra également aux formes, avec une combinaison de tiges et de cépées, apportant une richesse structurelle. En intégrant des essences caduques et persistantes, on obtient un paysage dynamique, évoluant au fil des saisons et offrant une mosaïque de textures et de couleurs tout au long de l'année.

Trame commune

Quercus ilex

Quercus robur

Prunus avium

Sorbus domestica

Acer campestre

Trame spécifique

Acer platanoides

Cercis siliquastrum

Tilia cordata

Eriobotrya japonica

Betula verrucosa

Koelreuteria paniculata

Pistacia chinensis

Alnus glutinosa

Melia azedarach

Arbutus x andrachnoides

Fraxinus ornus

Quercus suber

Malus sylvestris

Prunus domestica

Prunus dulcis

Nota : Afin de mieux supporter les conditions climatiques, un paillage organique type BRF, sera installé aux pieds des massifs, arbres et haies, mais un arrosage est fortement recommandé durant les deux premiers étés suivant la plantation.

- Trame arbustive et herbacée des parcelles

Renforçant la densité de la strate arborée, une trame arbustive locale sera implantée en périphérie de l'opération, notamment en partie ouest, créant ainsi un véritable cordon boisé. Ce cordon servira de refuge précieux pour la biodiversité, abritant une multitude d'espèces. Les fleurs et petits fruits présents seront particulièrement appréciés de la faune, offrant une ressource alimentaire variée et naturelle. En plus de cette abondance alimentaire, les arbustes fourniront des abris indispensables, constituant un habitat sûr et accueillant pour de nombreux animaux, et enrichissant ainsi l'écosystème local.
Renforçant la strate arborée, cet ensemble créé un espace paysager en limite de l'opération, dans le respect de l'OAP.

Cornus mas

Crataegus monogyna

Euonymus europaeus

Rhamnus alaternus

Ribes uva crispa

Une variété d'arbustes sera plantée en limites séparatives de chaque lot, mêlant des essences caduques et persistantes diversifiées, conformément aux attentes énoncées dans le Plan Local d'Urbanisme. Pour garantir une harmonie d'ensemble, la palette végétale sera uniforme pour tous les lots. Bien que diversifiées, les essences présenteront une structure homogène, sans feuillage panaché ni fleurs aux couleurs vives, afin de maintenir un fond visuel régulier et cohérent, adaptable à chaque lot.

Cornus mas

Crataegus monogyna

Viburnum lantana

Rhamnus alaternus

Viburnum tinus

Ligustrum vulgare

Tandis que les espaces vastes seront aménagés en prairie rustique tolérant la sècheresse, les espaces réduits et aires de stationnements des lots seront végétalisés par une strate basse fleurie. La base de palette végétale présentée ci-dessous pourra être déclinée sur chaque lot en fonction du parti architectural développé, et sera enrichie au fur et à mesure des phases d'évolution du projet.

Agapanthus umbellatus 'Alba'

Pennisetum alopecuroides

Salvia nemorosa

Stipa tenuifolia

Euphorbia characias

Rosmarinus officinalis

Lavandula angustifolia 'Alba'

Campanula glomerata

Melica ciliata

Echium vulgare

CONCLUSION

Le projet d'aménagement de la phase 02 de la zone d'activités Lafitte s'inscrit dans la continuité immédiate d'un secteur déjà urbanisé et dédié aux activités économiques. Les terrains concernés sont identifiés comme secteurs ouverts à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme en vigueur, ce qui confirme la vocation du site à accueillir ce type de développement.

L'analyse de l'état initial de l'environnement et des caractéristiques du projet met en évidence que le secteur présente des enjeux environnementaux limités, dans un contexte déjà marqué par la présence d'infrastructures et d'activités existantes. Les milieux naturels présents ne présentent pas de sensibilité particulière et aucune espèce protégée ou habitat remarquable n'a été identifié à ce stade des études.

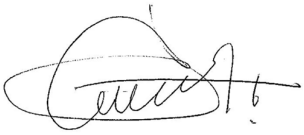
Le projet a été conçu de manière à **limiter son empreinte environnementale** et à intégrer dès l'amont des mesures d'évitement et de réduction des impacts, notamment :

- la **préservation d'espaces végétalisés et de surfaces de pleine terre**, contribuant au maintien d'un cadre paysager et à l'infiltration des eaux pluviales ;
- l'intégration d'aménagements favorables à la **biodiversité ordinaire**, participant au maintien d'une trame verte locale ;
- une **insertion paysagère soignée** permettant de limiter l'impact visuel des futures constructions et d'assurer la transition avec les espaces environnants ;
- la **maîtrise des nuisances potentielles**, notamment en matière de bruit, de circulation et d'éclairage nocturne, afin de limiter les pollutions lumineuses et préserver la qualité de vie des riverains ;
- la mise en œuvre d'une **gestion raisonnée des espaces et des équipements**, s'inscrivant dans une démarche d'aménagement durable et éco-responsable.

Par ailleurs, le projet s'inscrit dans une **démarche de dialogue avec la collectivité et les acteurs locaux**, afin de garantir une bonne intégration dans le tissu urbain et une cohérence avec les objectifs de développement du territoire.

Au regard de ces éléments, les incidences du projet sur l'environnement, la biodiversité et la santé humaine apparaissent **faibles à modérées, localisées et maîtrisées**. Les mesures prévues permettent d'en limiter efficacement les effets et d'assurer une insertion harmonieuse du projet dans son environnement.

Ainsi, compte tenu de la nature du projet, de sa localisation au sein d'un secteur destiné à l'urbanisation et des mesures d'intégration prévues, **le projet ne semble pas susceptible de générer des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine**, et apparaît compatible avec l'absence de réalisation d'une étude d'impact environnemental.

Fait le :13 Mars 2026
A : Villeneuve les bouloc

Signature du demandeur