

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE VILLENEUVE DU PAREAGE

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Pièce 2

UrbaDoc

Chef de projet : Tony PERRONE
56, avenue des Minimes
31200 TOULOUSE
Tél. : 05 34 42 02 91
Fax. : 05 31 60 25 80
urbadoc@free.fr

PRESCRIPTION DU PLU	17 octobre 2011
DEBAT SUR LE PADD	3 décembre 2012
ARRET DU PLU	22 juillet 2013
ENQUETE PUBLIQUE	Du 9 décembre 2013 au 10 janvier 2014
APPROBATION DU PLU	12 mars 2014

INTRODUCTION.....	2
AXE 1 : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE RESPECTUEUX DE L'OFFRE EN MATIERE DE SERVICES, D'EQUIPEMENTS ET D'HABITAT	3
AXE 2 : PLANIFIER, HIERARCHISER ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN.....	6
AXE 3 : CONFORTER LE MAILLAGE VIAIRE ENTRE LES QUARTIERS, LES EQUIPEMENTS ET LES NOYAUX VILLAGEOIS	9
AXE 4 : VILLENEUVE DU PAREAGE, TERRITOIRE AGRICOLE ET NATUREL.....	11

ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET COMMUNAL

Le projet communal a été élaboré sur la base des atouts et faiblesses mis en évidence par le diagnostic réalisé sur le territoire communal.

La commune de **Villeuneuve du Paréage** s'inscrit dans une dynamique de croissance démographique positive depuis 1975, et particulièrement marquée depuis 1999, avec une progression annuelle moyenne, lors de la dernière période intercensitaire (1999-2009), de 1,8%. En 2012, la population communale est estimée à 747 habitants, soit une croissance démographique entre 1999 et 2012 de 3,3% par an. Le Conseil Municipal souhaite **poursuivre l'accueil de nouveaux habitants** mais selon un rythme moins soutenu que celui observé sur la période récente, cela afin de pérenniser et dynamiser les équipements et services en place sur le territoire sans provoquer d'à-coup de population trop rapide. Le rythme démographique poursuivi d'ici à l'horizon 2032 par la municipalité se situe à 0,9% tous les ans en moyenne avec une croissance légèrement plus soutenue sur la période du 2012-2022 du PLU liée à l'aménagement des zones à urbaniser.

Le projet communal a pour objectif de **maîtriser le développement de l'urbanisation dans les conditions suivantes** :

- Le projet communal vise à organiser l'urbanisation en **continuité de l'existant**, centrée sur le noyau villageois de Villeneuve du Paréage et tenant compte des limites structurelles et naturelles (zone inondable, foncier agricole, infrastructures routières).
- Il prévoit le renforcement des logiques urbaines par **le maintien et la mise à niveau des équipements publics ainsi que le développement des fonctions compatibles avec la vie résidentielle** en vue de répondre aux besoins de nouveaux habitants.
- Par ailleurs, parce que l'agriculture constitue un trait caractéristique de l'identité communale, le projet se fixe comme objectif de **maintenir et permettre le développement de l'activité agricole**, en valorisant les terres agricoles, en évitant le mitage de l'espace et en gérant la réciprocité habitat / activité agricole.
- Enfin, la municipalité souhaite porter une attention particulière sur les **espaces à fort enjeu écologique (ZNIEFF de type 2 « Basse Plaine de l'Ariège et de l'Hers »)** mais également sur **les espaces naturels ordinaires** qui sont un atout pour la commune. Le projet d'urbanisation prend donc en compte le maintien des trames bleues et vertes, le risque d'inondation relatif au Crieu.

Les actions envisagées pour atteindre ces objectifs sont présentées ci-après.

AXE 1 2 3 4

AXE 1 : PROMOUVOIR UN DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE RESPECTUEUX DE L'OFFRE EN MATIERE DE SERVICES, D'EQUIPEMENTS ET D'HABITAT

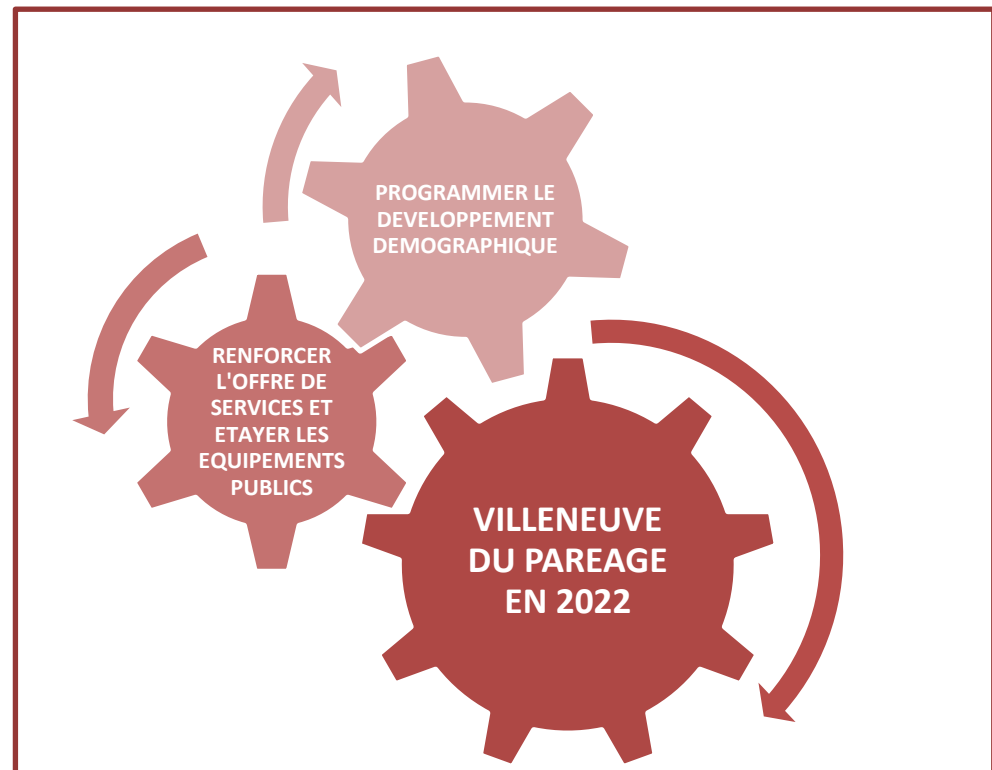
OBJECTIF

L'accueil de nouvelles populations ne doit pas compromettre la faculté de la commune à répondre aux diverses demandes de ses administrés en matière d'éducation, d'approvisionnement, de culture, de sport et d'assainissement mais doit permettre au contraire d'assurer la pérennité de ses équipements (écoles, services, etc.). La diversification des équipements et services tout comme l'ajustement de leurs capacités sont à prévoir afin de répondre aux besoins d'une population croissante et diversifiée.

ENJEUX

Il convient de mettre en parallèle évolution démographique, offre foncière, équipements et services afin de prévoir un développement urbain cohérent et maîtrisé, mais également respectueux de l'identité communale. Ainsi, l'inscription de nouvelles populations, devra se faire sur un territoire où se développent de manière concomitante l'habitat et l'offre de service. Il s'agit de contenir les effets de la résidentialisation du territoire au regard des objectifs suivants et en adéquation avec les orientations en cours de définitions dans le SCOT Vallée de l'Ariège :

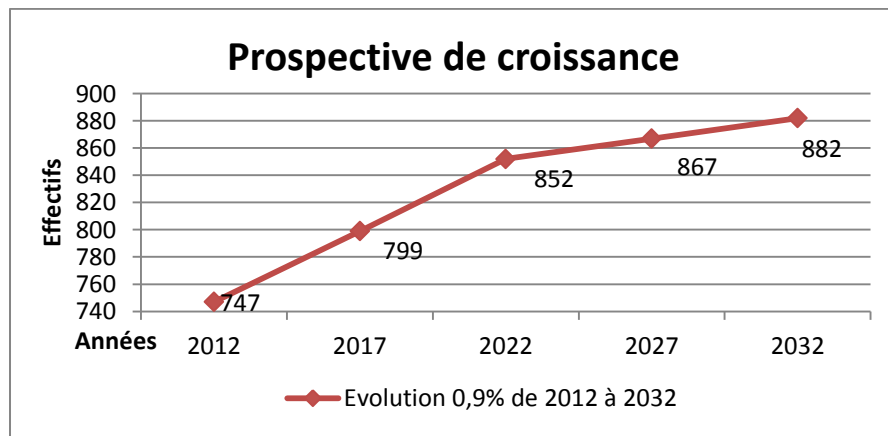
- Accorder le développement démographique à la capacité du territoire à produire les équipements et services nécessaires à la qualité de vie
- Modérer la consommation foncière dans la production de nouveaux logements
- Diversifier les modes d'habiter (offre locative, logements sociaux)



1-1 850 HABITANTS A L'HORIZON 2022

Dans le but de programmer une évolution de croissance respectueuse de l'identité communale et de l'image villageoise qui en résulte tout en conciliant un renouvellement de la population nécessaire au développement du territoire, le conseil municipal de Villeneuve du Paréage a souhaité établir un potentiel au PLU dont l'évolution démographique s'inscrit selon des données moins soutenues que celles observées sur la période récente (1999-2012) : Il a été établi un rythme de croissance positif de 0,9% tous les ans en moyenne jusqu'à l'horizon 2032 avec une croissance plus soutenue d'1,4% sur la période du PLU de 2012 à 2022.

- ❖ **Programmer une évolution démographique maîtrisée de façon à anticiper le développement urbain :** La commune devrait atteindre 850 habitants à l'horizon 2022, soit une augmentation annuelle de 1,4%. Sur 20 ans, cette projection porte la population à 882 habitants.
- ❖ **Echelonner dans le temps le développement démographique afin de gérer les besoins en réseaux et équipements publics :** capacité de traitement de la STEP de 550 EH pour 200 branchements



La courbe quant au rythme démographique retenu par le conseil municipal est représentée ci-dessus : d'ici l'horizon 2032, il est souhaité une croissance moyenne annuelle de 0,9% avec un rythme plus soutenu sur la période du PLU entre 2012-2022 lié à l'aménagement des zones à urbaniser AUa et AUb. L'augmentation maîtrisée de la population communale sur la période 2012-2022 permettra d'atteindre le seuil de 850 habitants.

1-2 LIBERER PRES DE 5 A 6 HA A L'URBANISATION

Le renouvellement de la population est directement induit par de la construction neuve ; les logements vacants – 8 en 2009 – ne constituent pas un potentiel significatif en terme de remise sur le marché et de renforcement du parc global de logements. Entre 2002 et 2012, les constructions nouvelles sur la commune de Villeneuve du Paréage se sont établies sur un parcellaire moyen de 963 m². Le développement urbain futur devra poursuivre cet objectif de modération de la consommation foncière en conformité avec les attendus du SCoT.

- ❖ **Libérer suffisamment de foncier à la construction neuve** afin de répondre favorablement à l'accueil de nouvelles populations, précisément 100 habitants supplémentaires :
 - **Fixer un rythme de construction sensiblement équivalent à celui observé sur la période antérieure (2002-2012), soit une moyenne annuelle de 5 permis**, correspondant à la production de 50 logements en dix ans, à l'horizon 2022.
- ❖ **Favoriser une forme urbaine semi-dense** privilégiant le maintien des caractéristiques paysagères et rurales du territoire et qui devront se conformer aux attendus du SCoT et du PLH en la matière : moyenne de 10 à 12 logements à l'hectare (lot de 800 m² à 1000 m²), soit 4,3 ha pour 50 logements.

1-3 MAINTENIR ET CONFORTER LES EQUIPEMENTS PUBLICS NECESSAIRES AUX HABITANTS

- ❖ **Faire vivre les équipements communaux** en veillant à accueillir une population suffisante en corrélation avec le maintien et le développement des équipements existants :
 - Garantir le fonctionnement du groupe scolaire : effectif de 63 élèves lors de la dernière rentrée scolaire.
 - Planter les bâtiments techniques en marge de la STEP, sur une emprise communale et en tenant compte des possibilités réglementaires du PPRI
 - Favoriser l'accueil de nouvelles populations permettant la rentabilisation des investissements réseaux : STEP projetée d'une capacité de traitement de 1000 EH extensible à 1300 EH.

- ❖ **Etayer l'offre de nouveaux équipements publics**
 - Conforter les activités de loisirs en marge des équipements structurants (vélo-park)
 - Aménager une nouvelle salle des fêtes
 - Création d'un club house associé au stade de rugby
 - Développer les espaces publics au sein des espaces en devenir (OAP)

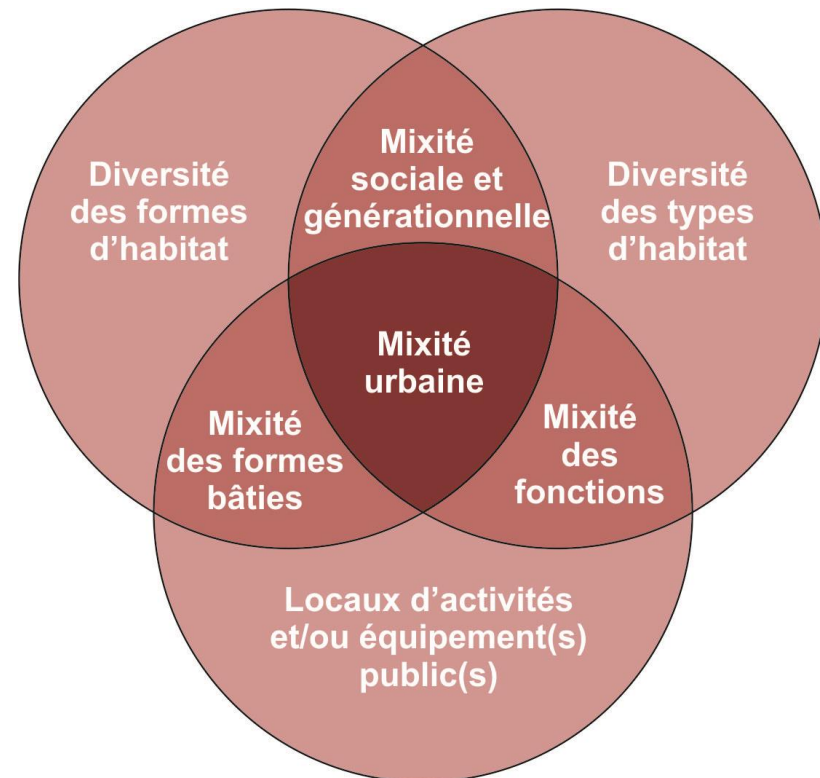
1-4 DIVERSIFIER L'OFFRE D'HABITAT EN VU DE RENFORCER LA MIXITE SOCIALE

- ❖ **Offrir les conditions de trajectoires résidentielles diversifiées :**
 - Conforter la mixité sociale et générationnelle dans les projets d'habitat en poursuivant les actions en matière de diversification de l'offre foncière : prévoir un habitat pour tous (primo-accédant, etc.) au travers des futurs aménagements
 - Conforter les différents modes d'accessibilité au logement en proposant de l'habitat locatif, (*politique de maîtrise foncière au sein des futures zones à aménager, etc.*)

1-5 FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- ❖ **Encourager le développement des communications numériques**

Propices au télétravail et permettant de limiter les déplacements et le recours à l'automobile : orientation participant à la réduction des gaz à effet de serre et permettant de promouvoir un développement économe et durable soucieux de la préservation des qualités environnementales



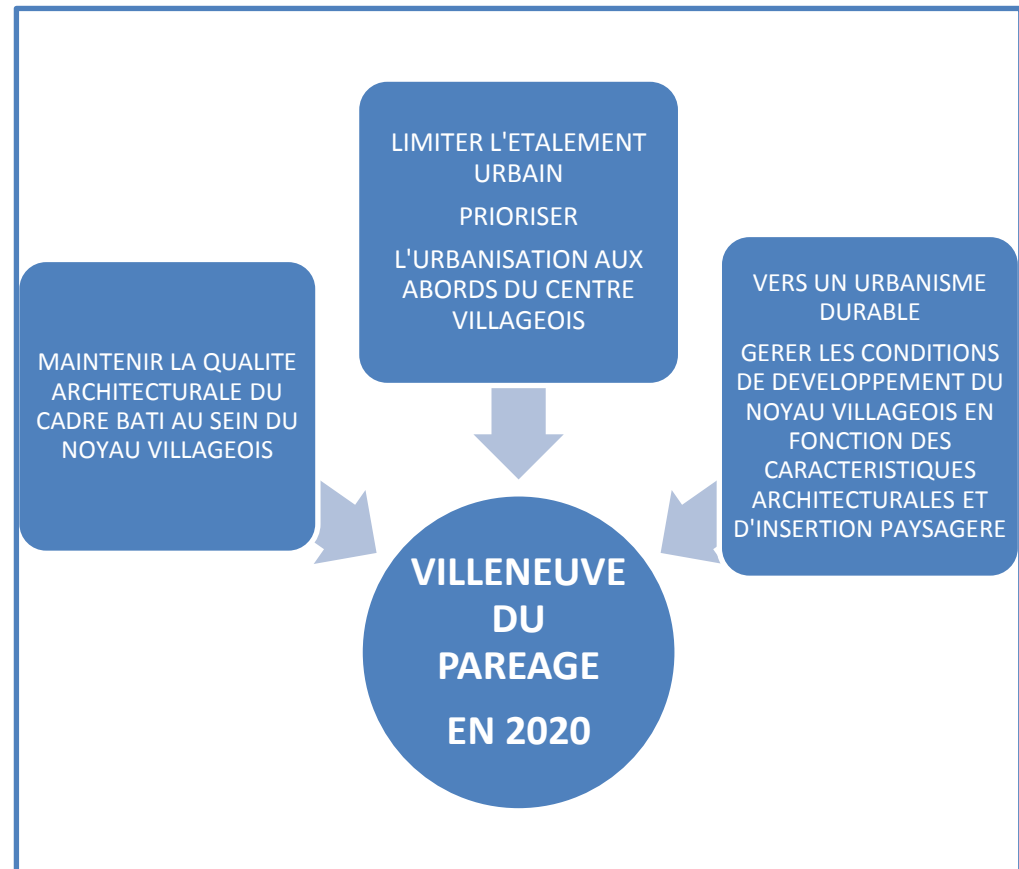
AXE 1 2 3 4**AXE 2 : PLANIFIER, HIERARCHISER ET ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN****OBJECTIF**

Afin de développer l'urbanisation de façon cohérente dans le temps et dans l'espace, il convient d'envisager une planification du développement urbain sur le territoire communal en tenant compte de l'existant. L'économie et la valorisation des ressources foncières sont l'un des enjeux majeurs en termes de développement urbain raisonné, et ce d'autant plus que le territoire communal est contraint par ses composantes naturelles (risque inondation). Le projet communal en termes d'urbanisation s'articulera autour du renforcement du noyau villageois en programmant son extension sur ses pourtours immédiats et en veillant à l'intégration des nouvelles constructions dans le cadre bâti et paysager (OAP).

ENJEUX

Il convient de développer la commune tout en préservant son identité (forme urbaine traditionnelle dans le centre ancien), ses composantes structurelles (réseaux existants) et ses composantes naturelles (Crieu et sa ripisylve..., ZNIEFF, secteur soumis au risque inondation).

Seul un urbanisme favorisant les secteurs desservis par l'assainissement collectif permettra de valoriser la ressource foncière en limitant le « grignotage agricole », ainsi que la privatisation des espaces naturels.



2-1 PRESERVER L'IMAGE DU NOYAU VILLAGEOIS

- ❖ **Protéger le patrimoine bâti existant et la qualité architecturale du paysage urbain**
 - Prévoir une réglementation adaptée aux divers secteurs d'urbanisation : colorimétrie, matériau, alignement, volumétrie, étagement
 - Promouvoir un urbanisme contextualisé vis-à-vis de l'existant, cela afin de limiter les effets de ruptures et dissonances architecturales
- ❖ **Encadrer la réhabilitation et la mutation du bâti ancien au sein de la bastide**
 - Poursuite des actions portées par la Communauté de Communes du Pays de Pamiers et retranscrites dans le PLH (*renforcement de l'attractivité des cœurs de bourg par le biais de la réhabilitation des logements anciens, interventions en faveur de l'amélioration de l'habitat, etc.*)

2-2 AMENAGER LE VILLAGE DE VILLENEUVE DU PAREAGE SELON SES LIMITES NATURELLES ET STRUCTURELLES

- ❖ **Prévenir les risques et les nuisances par une mise en adéquation des droits à construire avec les servitudes identifiées**
 - Tenir compte de la zone inondable inhérente au Crieu dans la définition des projets d'aménagement (PPRi approuvé le 06/03/2006)
 - Tenir compte de l'ensemble des servitudes d'utilité publique impactant le territoire communal (*établissement des canalisations de transport, de distribution de gaz (I3) et électriques (I4) ainsi qu'aux communications téléphoniques et télégraphiques (PT3), etc.*)
- ❖ **Orienter prioritairement l'urbanisation sur les secteurs situés en continuité des entités les plus densément bâties**
 - Urbaniser dans la continuité de l'existant, dans le respect du cadre bâti et paysager du village de Villeneuve du Paréage
 - Rapprocher la population des services et des équipements structurants
 - Renforcer la polarité et la logique urbaine

- ❖ **Prioriser l'urbanisation sur les secteurs qui répondent à une logique d'urbanisation immédiate** (réseaux – piétonnier – proximité des équipements et services, ...)
- ❖ **Qualifier de manière prioritaire les dents creuses enchâssées au sein de la partie actuellement urbanisée** (entrée Sud de part et d'autre de l'Avenue du Plantaurel)

2-3 VERS UN URBANISME DURABLE

- ❖ **Projeter une consommation foncière raisonnée**
 - Urbaniser le noyau urbain de Villeneuve du Paréage dans une logique de pôle villageois en apportant un soin particulier à la cohérence de la trame urbaine afin de ne pas reproduire une urbanisation fondée sur des logiques individuelles (Fouychet, etc) : desserte, intégration au cadre bâti environnant, ...
 - Développer des formes urbaines moins consommatrices d'espace (logements mitoyens, superficie parcellaire moyenne comprise entre 800 m² et 1000 m²).
 - Organiser le développement des secteurs à urbaniser de superficie importante : orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- ❖ **Proposer un urbanisme d'ensemble**
 - Conforter le poids du noyau villageois et créer davantage d'urbanité : vocabulaire d'îlot, d'espaces publics, de maillage viaire, etc., dans les programmations à venir
- ❖ **Marquer des limites franches entre les zones urbaines et les espaces dévolus à l'agriculture.**
 - Conforter l'urbanisation sur les secteurs engendrant un moindre impact sur les îlots agricoles en priorisant le comblement des dents creuses et l'urbanisation des abords du noyau villageois : maintien de l'urbanisation dans les limites de la partie actuellement urbanisée (PAU)

2-4 MAINTENIR DANS LEURS LIMITES LES ESPACES DE DENSITE PLUS FAIBLE

- ❖ Limiter l'étalement urbain et le grignotage agricole, générant des effets de coupure et d'enclavement du foncier agricole
- ❖ Ne pas densifier les zones non desservies par l'assainissement collectif et situées en zone agricole
- ❖ Inventorier le bâti diffus en zone agricole et naturelle pour lui permettre d'évoluer (extensions et annexes d'habitation, mutabilité, évolution des activités existantes, etc.).

- Affirmer la centralité et préserver la qualité architecturale de la bastide
- Densifier les secteurs proches des équipements et des réseaux
- Phaser l'urbanisation dans le temps et dans l'espace (AUo)
- ◆ Développer de nouveaux services et équipements à proximité des lieux d'habitat
- Modération foncière : dans les limites de la PAU
- Maintenir les entités agricoles et les points de vue entrants sur le village (Ap)
- Veiller au fonctionnement des exploitations agricoles et gérer le bâti diffus en zone naturelle et agricole
- Tenir compte des servitudes, des limites structurelles et des plus values paysagères dans les projets d'urbanisation



AXE 1 2 3 4

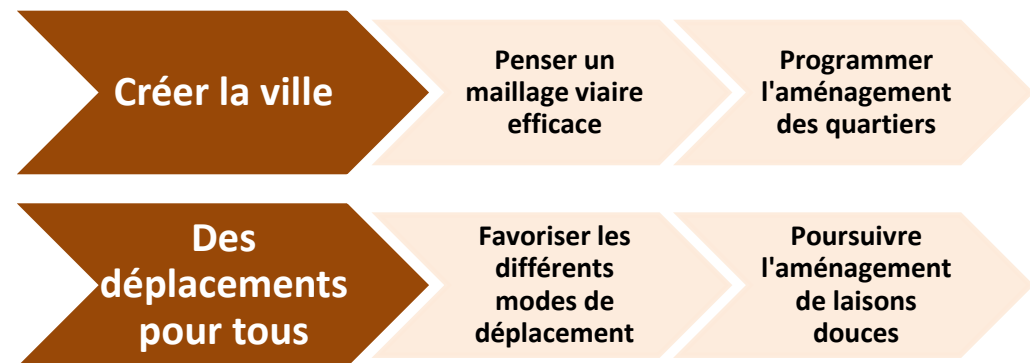
AXE 3 : CONFORTER LE MAILLAGE VIAIRE ENTRE LES QUARTIERS, LES EQUIPEMENTS ET LES NOYAUX VILLAGEOIS

OBJECTIF

Il s'agit de connecter les différents quartiers en diminuant les ruptures dans le tissu urbain qui nuisent aux échanges et relations. La commune veillera à faciliter l'accessibilité des habitants aux principaux pôles d'équipements et de services.

ENJEUX

Les enjeux en termes de maillage permettent d'imaginer le noyau villageois de Villeneuve du Paréage accessible pour tous, où les quartiers sont reliés entre eux et non juxtaposés, où les accès et les stationnements aux équipements structurants sont efficaces. Le renforcement des liaisons douces entre les principaux pôles de vie et la programmation des modalités de désenclavement des secteurs à urbaniser permettra de créer un maillage viaire performant, cela à l'échelle des tissus urbains existants mais également dans les futurs choix urbanistiques portés par la municipalité.

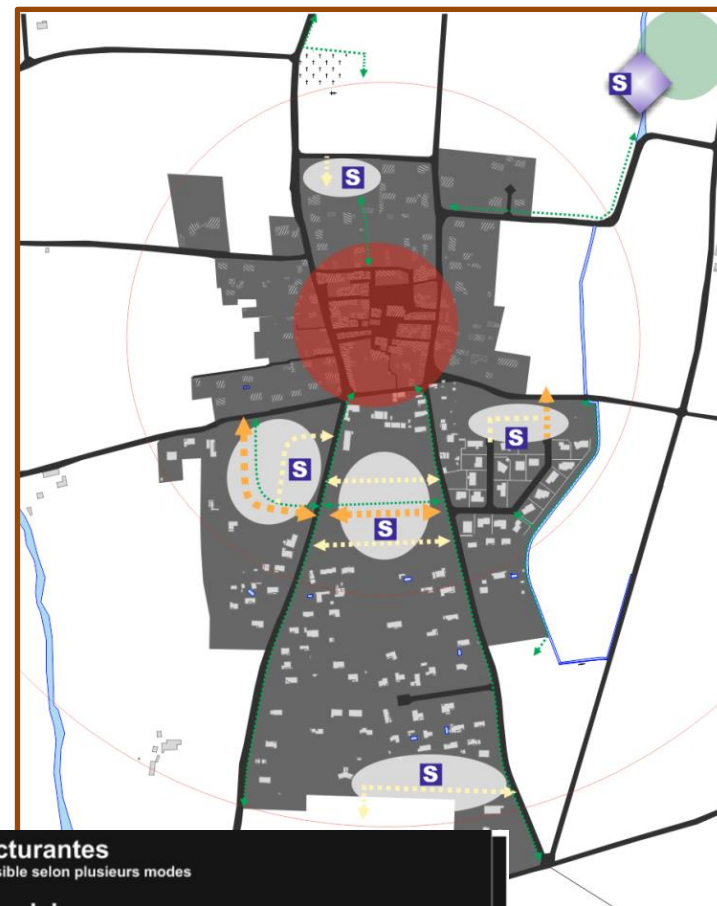


3-1 AMENAGER LES SECTEURS A URBANISER DANS UNE LOGIQUE D'ENSEMBLE

- ❖ **Veiller à la réalisation d'une trame de desserte cohérente et conforme aux besoins de chaque secteur**
 - Porter des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les emprises foncières les plus importantes afin d'organiser les principes généraux d'accessibilité et de desserte
 - Hiérarchiser les voiries en fonction de leur vocation (transit, desserte locale)
 - Faire reposer les projets d'urbanisme sur des logiques favorisant les déplacements selon plusieurs modes dans la poursuite des aménagements effectués (traverse du village)
- ❖ **Renforcer les maillages inter-quartier en reliant les programmations les unes aux autres**
 - Créer une ceinture routière sur le pourtour Sud du bourg en appui des avenues des Pyrénées, du Plantaurel et de la rue Marcel Cerdan, pouvant être prolongé sur le cadran Sud-Est
- ❖ **Intégrer la problématique du stationnement dans l'aménagement des zones à urbaniser et à proximité des équipements en devenir**

3-2 RENFORCER LES LIAISONS DOUCES

- ❖ **Favoriser l'approche multimodale de la circulation vers le centre-bourg et les équipements structurants en poursuivant les aménagements piétonniers et cyclables**
 - Créer dans les futurs projets d'urbanisation des liaisons douce en connexion avec les cheminements piétonniers déjà aménagés (avenues des Pyrénées et du Plantaurel)
 - Travailler l'accessibilité aux équipements structurants et au bourg : réserver des emplacements destinés à étayer et sécuriser les liaisons douces et favoriser l'aménagement d'une piste cyclable en marge de la RD n°29.



	Voies structurantes Déplacement possible selon plusieurs modes
	Voies secondaires A vocation de desserte riveraine
	Etayer les liaisons douces Favoriser l'approche multimodale de la circulation en appui des aménagements réalisés sur les voies structurantes
	Proposer un principe de desserte efficient (OAP) Relier les quartiers les uns aux autres Assurer les liaisons entre les axes de circulation Intégrer la problématique du stationnement dans les zones à urbaniser
	Rapprocher les principaux lieux de vie Travailler l'accessibilité aux lieux d'emploi, services et équipements structurants

AXE 1 2 3 4

AXE 4 : VILLENEUVE DU PAREAGE, TERRITOIRE AGRICOLE ET NATUREL

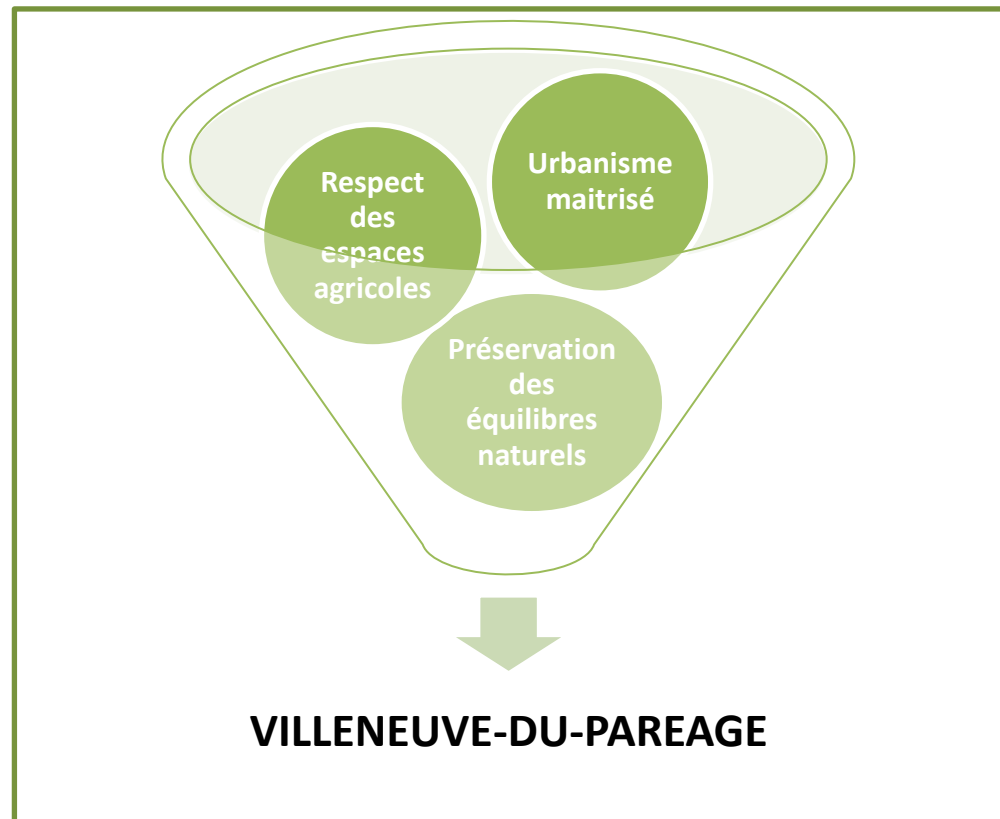
OBJECTIF

Nature et agriculture sont deux éléments représentatifs de l'identité et de l'attractivité de la commune. Ils participent à la qualité du cadre de vie. La pression urbaine se faisant essentiellement sur ces espaces, il est nécessaire d'en assurer la pérennité.

La protection et la valorisation de l'environnement sur la commune passent par la prise en considération de grandes thématiques que sont : la biodiversité, la gestion de l'eau, les questions d'énergie et de gestion des déplacements. Chacune de ces thématiques s'inscrit dans une logique de gestion économe et durable de l'espace. De plus elles ont une retranscription territoriale qui impactent fortement le paysage.

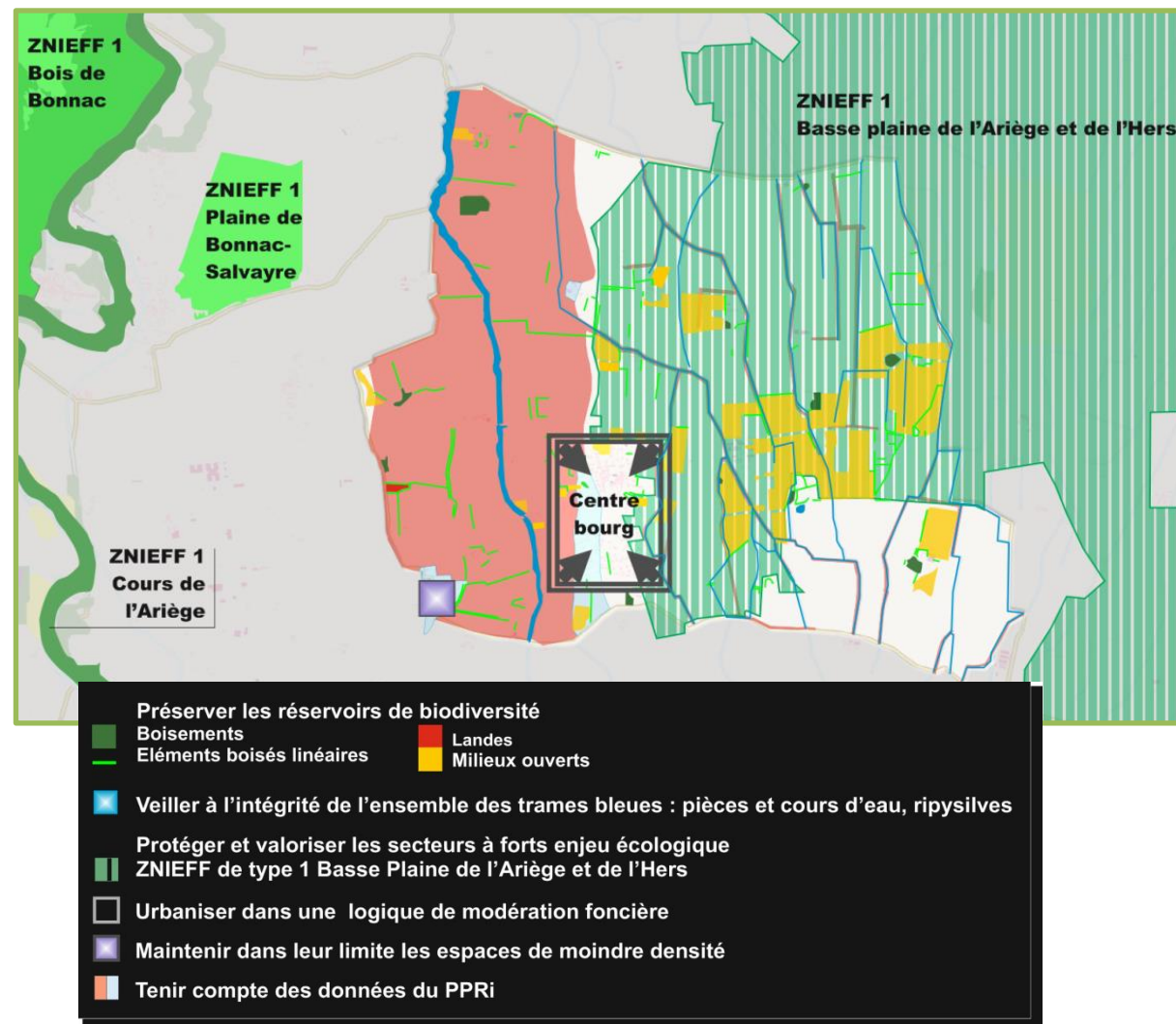
ENJEUX

La protection d'une agriculture durable, outre son inscription dans le tissu économique local, joue également en faveur de l'intérêt général du fait de l'entretien des paysages et de la préservation d'un certain cadre de vie.



4-1 PRESERVER L'ESPACE NATUREL ET L'ENVIRONNEMENT

- ❖ **Favoriser le maintien des éléments boisés** (réseaux de haies) **et des formations arbustives** (ronciers et fourrés) jouant le rôle de lieux de refuge pour la faune.
- ❖ **Valoriser l'élément eau** – réseau hydrographique du Crieu, de la Galage et du Forgis (cours d'eau intermittent) – dont l'enjeu est majeur en termes d'écologie : maintien des trames bleues
- ❖ **Protéger les zones de transit de la faune** : corridors écologiques relatifs aux trames vertes et bleues
- ❖ **Protéger les espaces naturels remarquables**, recensés comme présentant un enjeu avéré au niveau écologique :
 - ZNIEFF de type 2 "Basse plaine de l'Ariège et de l'Hers"
- ❖ **Favoriser le maintien des espaces naturels ordinaires** qui participent au faire-valoir paysager de la commune : espaces prairiaux (prairies pâturées et fauchées) relatifs aux complexes agro-pastoraux
- ❖ **Favoriser le développement des énergies renouvelables**
 - Inciter à l'usage de certains matériaux ou procédés permettant de faciliter le recours aux énergies renouvelables sous réserve d'en soigner la bonne intégration architecturale.



4-2 GERER LE TERRITOIRE AGRICOLE

- ❖ **Préserver les surfaces liées à l'activité agricole**, vouée principalement à la céréaliculture et à l'élevage
- ❖ **Gérer les espaces de transition** entre les zones d'habitat et les zones agricoles.
- ❖ **Considérer l'évolution du bâti diffus**
 - Etudier les possibilités de changement de destination du bâti diffus de qualité ne présentant plus d'intérêt pour l'agriculture

