

PLU

Plan Local d'Urbanisme

ELABORATION PLU

Département de la Haute-Garonne
Communauté d'Agglomération du SICOVAL

Commune des VARENNES

1. Rapport de présentation



***Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du 17 décembre 2025
approuvant le PLU***

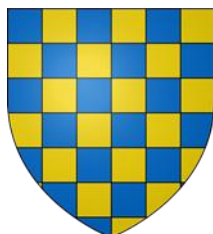
Prescrit le : 17 novembre 2021

Arrêté le : 12 Février 2025

Approuvé le : 17 décembre 2025



Elaboré avec l'appui technique du
Service Urbanisme et
Développement du Territoire du
SICOVAL



Mairie des Varennes
Village 31450 VARENNES
Tel: 05 61 81 47 64

SOMMAIRE

PREAMBULE	11
PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL	14
1. Le contexte supra-communal.....	15
1.1 L'aire urbaine de Toulouse parmi les plus dynamiques	15
1.2 Le secteur sud-est toulousain, un secteur des plus attractifs et doté d'importantes potentialités .	17
1.3 Les spécificités du territoire communal	18
1.4 Un contexte de coopération intercommunale fort.....	19
1.5 Les documents supra-communaux.....	21
1.5.1 Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la grande agglomération toulousaine.....	21
1.5.2 Le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Sicoval 2017-2022.....	24
1.5.3 La charte d'aménagement du SICOVAL.....	25
1.5.4 Le Plan de Déplacements Urbains (PDU).....	26
1.5.5 Le SRADDET Occitanie	29
1.5.6 Le Schéma Directeur d'Aménagement et Gestion des Eaux (SDAGE).....	32
1.5.7 Le Plan Climat Air Energie Territorial du SICOVAL (PCAET)	33
ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	36
2. L'environnement physique de la commune	37
2.1 La topographie.....	37
2.2 Le climat	38
2.2.1 Contexte climatologique	38
2.2.2 Les températures et les précipitations.....	38
2.2.3 Les vents	39
2.2.4 L'ensoleillement	40
2.3 La géologie.....	41
2.3.1 Le contexte	41
2.3.2 La géologie locale	41
2.4 Le réseau hydrographique et hydrogéologique	43
2.4.1 Le contexte hydrographique général	43
2.4.2 Le réseau hydrographique des Varennes	44
2.4.3 Le ruisseau du Visenc	45
2.4.4 La Marcaissonne	48
2.4.5 Les risques de débordement de ces cours d'eau	50

2.4.6	Les zonages règlementaires des cours d'eau	52
2.4.7	Les retenues d'eau collinaires	52
2.4.8	Le réseau hydrogéologique	53
3.	Le fonctionnement écologique de la commune	55
3.1	Méthodologie	55
3.2	Les zones naturelles remarquables	55
3.2.1	Natura 2000	55
3.2.2	Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Floristique et Faunistique (ZNIEFF)	56
3.2.3	Autres espaces naturels remarquables	59
3.3	La consultation du Système d'Information sur la Nature et les paysages (SINP) d'Occitanie	59
3.4	Les grands types de milieux naturels de la commune	59
3.4.1	Les milieux bâtis	59
3.4.2	La nature en ville	60
3.4.3	Les espaces agricoles intensifs	61
3.4.4	Les milieux naturels ouverts	64
3.4.5	Les milieux de transition	65
3.4.6	Les milieux fermés	65
3.4.7	Les milieux aquatiques et humides	66
3.5	Le patrimoine végétal	71
3.6	Les zones humides	74
3.6.1	Réglementation et définition	74
3.6.2	Services écosystémiques rendus	74
3.6.3	Recommandations et enjeux	74
3.6.4	Zones humides connues	75
3.6.5	Zones humides potentielles	77
3.6.6	Zones humides topographiques probables	79
3.7	La Trame Verte et Bleue	81
3.7.1	A l'échelle régionale : un point sur le SRADDET	81
3.7.2	A l'échelle intercommunale	82
3.7.3	A l'échelle communale	83
3.7.4	La trame verte	84
3.7.5	La trame bleue	84
3.7.6	Trame noire et continuités écologiques nocturnes	87
3.8	Synthèse et enjeux des milieux naturels	88
4.	L'environnement urbain et paysager	94

4.1	Données historiques sur l'évolution de la commune.....	94
4.1.1	L'histoire de la commune	94
4.1.2	L'évolution de l'urbanisation de la commune	94
4.2	Les grandes entités paysagères de la commune	98
4.2.1	Le Lauragais	98
4.2.2	Le paysage des Varennes, un paysage typiquement lauragais	99
4.3	La morphologie urbaine et le patrimoine bâti	103
4.3.1	Un « village rue » et peu de mitage du territoire	103
4.3.2	Le patrimoine bâti	103
4.3.3	Les « entrées de ville »	106
5.	L'agriculture.....	109
5.1	La potentialité agronomique	109
5.1.1	Typologie des sols à l'échelle départementale	109
5.1.2	Le territoire des Varennes	112
5.2	Les structures d'exploitation et les activités agricoles.....	112
5.2.1	La surface agricole utile (SAU).....	112
5.2.2	Les exploitations agricoles.....	114
5.2.3	Les productions	117
5.3	Synthèse et enjeux	120
6.	Les nuisances et les risques	122
6.1	La qualité de l'air	122
6.2	Les gaz à effet de serre	122
6.3	L'environnement sonore	122
6.4	La pollution des sols	123
6.5	Les risques technologiques.....	124
6.6	Les risques naturels	124
6.6.1	Les arrêtés de catastrophes naturelles	124
6.6.2	Le risque d'inondation.....	124
6.6.3	Le risque « sécheresse »	125
6.6.4	Le risque sismique	126
6.7	Les risques sanitaires.....	127
6.7.1	Le risque d'exposition au plomb	127
6.7.2	Lutte contre les termites	127
6.7.3	Le risque lié à l'amiante.....	127
	POPULATION ET VIE LOCALE.....	129

7.	La population et l'habitat	130
7.1	Les évolutions de la population et ses évolutions.....	130
7.1.1	Une croissance démographique qui a tendance à se tasser depuis une dizaine d'années	130
7.1.2	Une tendance au vieillissement de la population	131
7.1.3	Des ménages en voie de desserrement	131
7.1.4	Revenus des ménages	132
7.2	l'habitat et ses caractéristiques.....	133
7.2.1	Une dynamique immobilière corrélée à l'accueil de nouvelles populations	133
7.2.2	Un parc de logements largement dominé par les résidences principales	133
7.2.3	Une prédominance de l'habitat individuel de grande taille.....	134
7.2.4	Une part importante de propriétaires occupants	135
7.2.5	Un âge du parc de logements qui suit le développement de la commune.....	136
7.2.6	Un rythme de construction faible.....	137
8.	La population active et les activités économiques	138
8.1	La population active et ses caractéristiques	138
8.1.1	Un taux d'activité important	138
8.1.2	Une population diplômée.....	139
8.1.3	Des catégories socio-professionnelles diversifiées	139
8.1.4	Des actifs dont le lieu de travail est largement hors du territoire communal	140
8.2	Les activités économiques et l'emploi.....	141
8.2.1	Une activité économique relativement réduite sur la commune	141
8.2.2	Un faible nombre d'emplois offerts sur la commune	141
9.	L'organisation et le fonctionnement du territoire	143
9.1	Les équipements publics, commerces et services à la population.....	143
9.1.1	des équipements publics aujourd'hui satisfaisants.....	143
9.1.2	Les espaces publics.....	145
9.1.3	Des associations et évènements qui structurent la vie locale	146
9.1.4	Commerces et services	147
9.2	Déplacements et transports	149
9.2.1	Un manque d'option pour se déplacer qui rend l'usage de la voiture particulière primordiale	149
9.2.2	Les connexions routières sur la commune et vers l'extérieur.....	149
9.2.3	Les transports en commun	151
9.2.4	Le stationnement public.....	153
9.2.5	Les liaisons douces.....	154

9.3	Les équipements en eau potable et assainissement.....	157
9.3.1	Eau potable.....	157
9.3.2	Eaux usées	159
9.3.3	Eaux pluviales	160
9.4	La desserte numérique	162
9.4.1	Couverture internet.....	162
9.4.2	Couverture téléphonie	162
9.4.3	Couverture TNT	162
9.5	Le traitement des déchets	163
10.	Synthèse des enjeux du diagnostic.....	165
11.	Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre 2011 et 2021	167
11.1	Méthodologie	167
11.1.1	Objectifs.....	167
11.1.2	Principes de la méthodologie	167
11.1.3	Utilisation sur le territoire du Sicoval.....	170
11.1.4	Inconvénients et limites de la méthodologie	177
11.2	Résultats pour la Commune des Varennes	177
12.	Analyse de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) depuis 2021	179
13.	Analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis	180
13.1	Méthodologie	180
13.2	Résultats	184
PARTIE 2 : MISE EN ŒUVRE DU PLU		185
14.	Explication des choix retenus pour établir le PADD.....	186
14.1	Hypothèses d'évolution démographique à l'horizon 2040 ayant servi à la définition de l'objectif d'accueil de population	187
14.2	Définition de l'objectif de limitation de la consommation foncière en lien avec l'objectif d'accueil de la population et les capacités de densification du tissu urbain existant.....	188
14.3	Explication des orientations du PADD	190
15.	Cohérence des OAP avec le PADD	195
16.	Les choix retenus pour établir la traduction règlementaire du projet (Règlement écrit et graphique)	198
16.1	Explication des différentes zones et des règles associées	198
16.1.1	Les zones Urbaines	198
16.1.2	Les zones à urbaniser	207
16.1.3	Les zones Agricoles	213
16.1.4	Les zones Naturelles	217

16.1.5	Récapitulatif des différentes zones	219
16.2	Les Espaces Boisés Classés (EBC)	220
16.3	Les Eléments du patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L 151 -19 du Code de l'Urbanisme	221
16.4	Les Eléments naturels ou paysagers à préserver au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme	225
16.5	Les bâtiments agricoles identifiés comme pouvant changer de destination	227
16.6	Les Emplacements Réservés.....	229
17.	Explication des OAP et complémentarité avec le règlement.....	230
17.1	L'OAP sectorielle « Centre villageois »	230
17.2	L'OAP thématique « Environnementale »	233
PARTIE 3 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE		237
18.	Articulation du PLU avec les Plans et Programmes	239
18.1	Compatibilité du PLU avec le Code de l'Urbanisme	240
18.2	Compatibilité du PLU avec le SRADDET Occitanie	242
18.3	Compatibilité du PLU avec le SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine	245
18.4	Compatibilité du PLU avec le PLH du Sicoval.....	253
18.5	Compatibilité du PLU avec le PCAET du Sicoval	255
18.6	Compatibilité du PLU avec le PDU	255
18.7	Compatibilité du PLU avec le SDAGE Adour-Garonne.....	256
19.	Caractéristiques des zones susceptibles d'être impactées par la mise en œuvre du PLU	258
19.1	Méthodologie	258
19.2	Itérations vers un projet vertueux.....	258
19.2.1	Secteurs étudiés puis écartés dans le cadre de l'évaluation environnementale	258
19.2.2	Secteurs retenus dans le cadre de l'évaluation environnementale	260
20.	Délimitation des zones humides règlementaires	264
20.1	Méthodologie : expertise pédologique	264
20.2	Résultats	267
21.	Incidences cumulées du projet sur l'environnement.....	269
21.1	En matière de consommation d'espace	269
21.2	En matière d'agriculture et de sylviculture	269
21.3	En matière de milieux naturels.....	270
21.4	En matière de paysage	271
21.5	En matière d'assainissement.....	272
21.6	En matière d'eau potable	273
21.7	En matière de déchets.....	273
21.8	En matière de risques.....	273

21.9	En matière de santé humaine	273
21.10	En matière de consommation d'énergie et concernant le changement climatique.....	273
22.	Evaluation spécifique des incidences du projet sur le réseau Natura 2000.....	275
22.1	Présentation du réseau Natura 2000 à proximité	275
22.1.1	Habitats naturels et espèces ayant justifié la désignation du site « Vallée de la Garonne de Muret à Moissac » (FR7312014).....	276
22.1.2	Habitats naturels et espèces ayant justifié la désignation du site « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » (FR7301822)	277
22.1.3	Habitats naturels et espèces ayant justifié la désignation du site « Piège et collines du Lauragais » (FR9112010)	279
22.2	Évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000	281
23.	Choix retenus et stratégie de protection et d'amplification de la biodiversité	282
23.1	Evitement	282
23.2	Réduction.....	282
23.3	Mobilisation d'outils complémentaires pour la préservation des continuités écologiques	283
23.3.1	Espaces Boisés Classés (EBC)	283
23.3.2	Zoom sur l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme	285
PARTIE 4 : INDICATEURS DE SUIVI DU PLU		287
RESUMÉ NON-TECHNIQUE		295
1.	La procédure.....	296
2.	Le contexte général	296
3.	Le diagnostic territorial et les enjeux	297
4.	Les choix de la commune pour établir le PADD	298
4.1	Objectif d'accueil de population	298
4.2	Objectif de modération de consommation foncière.....	299
4.3	Un projet structuré autour de 2 axes complémentaires.....	299
5.	Deux OAP en cohérence avec les orientations du PADD et complémentaires du Règlement	302
5.1	L'OAP sectorielle « Centre villageois »	302
5.2	L'OAP thématique « Environnementale »	303
6.	Les choix retenus pour établir la traduction réglementaire du projet (Règlement écrit et graphique)	304
6.1	Les zones urbaines (U).....	304
6.2	Les zones à urbaniser (AU)	305
6.3	La zone agricole (A)	305
6.4	La zone naturelle (N)	305
6.5	Récapitulatif des différentes zones	305

6.6	Les autres dispositions générales ou communes	306
7.	L'articulation du PLU avec les Plans et Programmes.....	308
8.	Les caractéristiques des zones susceptibles d'être impactées par la mise en œuvre du PLU	308
8.1	Secteurs étudiés puis écartés dans le cadre de l'évaluation environnementale	308
8.2	Secteurs retenus dans le cadre de l'évaluation environnementale	309
9.	Les Incidences du projet.....	311
9.1	En matière de consommation d'espace	311
9.2	En matière d'agriculture et de sylviculture	311
9.3	En matière de milieux naturels.....	311
9.4	En matière de paysage	312
9.5	En matière d'assainissement.....	313
9.6	En matière d'eau potable	313
9.7	En matière de déchets.....	313
9.8	En matière de risques	313
9.9	En matière de santé humaine	313
9.10	En matière de consommation d'énergie et concernant le changement climatique.....	314
9.11	Par rapport au réseau NATURA 2000	314
10.	Les choix et la stratégie de protection et d'amplification de la biodiversité	315
10.1	Evitement	315
10.2	Réduction.....	315
10.3	Mobilisation d'outils complémentaires pour la préservation des continuités écologiques	315
11.	Les indicateurs de suivi du PLU	315

PREAMBULE

UN CADRE REGLEMENTAIRE EN CONSTANTE EVOLUTION

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 exprime dans la continuité de la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 sur l'aménagement et le développement durable du territoire dite « Voynet » et la loi n° 99-586 du 12 juillet 1999 sur l'amélioration et la simplification intercommunale dite « Chevènement », une volonté de rénovation du cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace. Les documents d'urbanisme notamment le Plan d'Occupation des Sols (POS) sont modifiés dans leur contenu et leur portée et substitués par des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) dont le souci est alors d'orienter l'aménagement vers le renouvellement urbain.

La loi du 12 juillet 2010, modifiée le 5 janvier 2011 portant Engagement national pour l'environnement dite Grenelle II apporte des modifications et des compléments pour prendre en compte de façon plus importante le développement durable dans les documents d'urbanisme.

Dans la continuité de la loi Grenelle II, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR, publiée au Journal Officiel le 26 mars 2014, modifie le contenu des PLU afin de leur donner davantage de moyens de lutte contre l'étalement urbain et de modération de la consommation des espaces naturels et agricoles.

Plus récemment, la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets dite « loi Climat et Résilience » vient affirmer la lutte contre le dérèglement climatique et la surconsommation de ressources. La loi traite une multitude de sujets au travers de grandes thématiques (Accords de Paris, Consommer, Produire et travailler, se déplacer), le titre V/ Se loger et son chapitre III viennent fixer des conditions pour lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme. Cette partie donne notamment **les grands principes du Zéro Artificialisation Nette (ZAN)**. Certains contenus du PLU sont également modifiés (OAP Trame Verte et Bleue devenue obligatoire par exemple).

LA PROOCEDURE D'ELABORATION

Une procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été lancée en 2009 sur la commune des Varennes, mais celle-ci n'a pas pu aller à son terme et aboutir sur un document approuvé.

Régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU), la commune souhaite se doter de son propre document d'urbanisme, permettant de mieux encadrer l'urbanisation pour un développement harmonieux de son territoire.

Depuis, la commune a souhaité reprendre le travail déjà engagé et, par délibération du conseil municipal du 17 novembre 2021, a prescrit une nouvelle procédure d'élaboration du PLU en se fixant les objectifs suivants :

- *sauvegarder la qualité de vie d'un village ancien situé dans une zone rurale ;*
- *maîtriser le développement de l'urbanisation de notre commune ;*
- *rechercher un développement urbain équilibré et harmonieux pour notre commune ;*
- *maintenir et développer la cohésion sociale au sein du village ;*
- *Inscrire le développement de notre commune dans une démarche de développement durable ;*
- *mettre en valeur les atouts de notre village ;*
- *permettre la réalisation d'aménagements ou d'équipements publics en adéquation avec les besoins de la population ;*
- *contribuer, en tenant compte des spécificités de notre commune, aux objectifs communs (notamment au regard du PLH) ;*
- *favoriser le développement des technologies numériques.*

Le Conseil Municipal a procédé au débat sur les orientations générales du PADD le 26 juillet 2023.

LES MODALITES DE CONCERTATION

Conformément à l'article L.153-11 du Code de l'Urbanisme, la délibération du 17 novembre 2021 présente les modalités de la concertation de la révision :

- *Installation de panneaux d'information en mairie,*
- *Insertion dans le bulletin municipal et sur le site internet de la commune d'article(s) informant de l'avancement des études,*
- *Mise à disposition du public d'un cahier de recueil des observations en mairie,*
- *Mise à disposition d'une adresse de messagerie dédiée au PLU,*
- *Organisation de réunions publiques.*

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

L'accroissement démographique de l'aire urbaine de Toulouse est ainsi mesuré :

	Population sans doubles comptes							
	2017	2012	2007	1999	1990	1982	1975	1968
Ville-centre	479 553	453 317	439 453	390 301	358 688	347 995	373 796	370 796
Banlieue	489 085	453 140	419 885	371 679	308 658	240 514	186 588	111 355
Unité urbaine	968 638	906 457	859 338	761 980	667 346	588 509	560 384	482 151
Couronne périurbaine	392 191	364 303	328 348	259 550	227 040	198 790	176 322	164 717
Aire urbaine	1 360 829	1 270 760	1 187 686	1 021 530	894 386	787 299	736 706	646 868

Source : Insee, recensements de la population

Depuis 1999, l'accroissement de la population de l'agglomération toulousaine est caractérisé par un étalement urbain de plus en plus marqué géographiquement gagnant des communes toujours plus éloignées du cœur urbain.

En effet, la ville-centre gagne quasiment autant de population que sa banlieue (respectivement +22,9% et +31,6% entre 1999 et 2017), l'accroissement de la couronne périurbaine présente des proportions plus importantes (+51,2% entre 1999 et 2017). Concernant l'aire urbaine, la population a augmenté de 33,2% entre 1999 et 2017.

Le principal facteur de croissance de l'aire urbaine demeure son attractivité : le solde migratoire positif depuis 1968 contribue majoritairement à cette croissance (0,8 %).

Cette croissance démographique s'accompagne corrélativement d'une progression du parc de logements qui a augmenté de 44,8% dans l'aire urbaine entre 1999 et 2016 (214 122 logements supplémentaires) afin de répondre aux enjeux d'accueil de nouveaux habitants et aux besoins induits par l'évolution de la population.

Aujourd'hui, on constate une diminution de la densité avec l'éloignement des communes par rapport à la ville-centre et aux principaux axes routiers. L'urbanisation des communes périurbaines se développe quasi exclusivement sous forme d'habitat individuel.

L'aire urbaine est également marquée par la faiblesse du parc social public essentiellement concentré sur Toulouse et sa proche périphérie.

En 2017, l'aire urbaine compte 615 001 emplois localisés à plus de 51% dans la ville-centre contre 14 % dans la couronne périurbaine. La tendance de développement des emplois en périphérie se concrétise, puisque désormais la création des emplois de l'aire urbaine est plutôt portée par la couronne périurbaine.

	Emplois					
	2017	%	2012	%	2007	%
Ville-centre	316 208	51,4	294 211	50,9	286 089	53,2
Banlieue	212 809	34,6	203 274	35,2	180 526	33,5
Unité urbaine	529 017	86,0	497 485	86,1	466 615	86,7
Couronne périurbaine	85 984	14,0	80 267	13,9	71 595	13,3
Aire urbaine	615 001	100	577 752	100	538 210	100

Source : Insee, recensements de la population

La répartition des activités fait apparaître quatre pôles majeurs :

- au Nord-Ouest : l'aéronautique, avec principalement l'Aérospatiale,
- au Sud-Ouest : l'électronique et la robotique,
- au Sud-Est : le pôle scientifique, spatial, et la biotechnologie,
- au Sud : la pharmacie et l'Oncopôle.

1.2 LE SECTEUR SUD-EST TOULOUSAIN, UN SECTEUR DES PLUS ATTRACTIFS ET DOTE D'IMPORTANTES POTENTIALITES

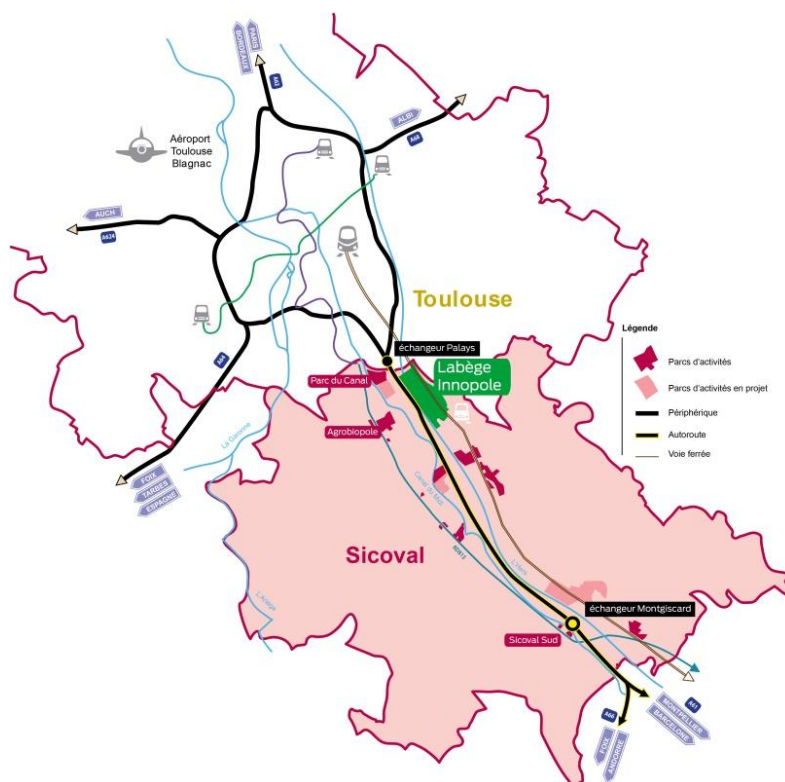
Ce secteur connaît depuis environ vingt-cinq ans un fort développement urbain. Le fondement de cette dynamique réside dans la formation d'un tissu d'activités scientifiques et technologiques relativement important, largement impulsé par une politique interventionniste de l'Etat dans les années 1950. De plus, Toulouse a bénéficié, dans les années 1960, de la décentralisation de centres de formation de haut niveau et de centres de recherche nationaux.

On peut citer notamment la présence du Complexe Scientifique de Rangueil-Lespinet qui regroupe l'Université Paul Sabatier, de nombreuses grandes écoles et autres établissements universitaires (Ecole Nationale de l'Aviation Civile, Ecole Nationale Supérieure de l'Aéronautique et de l'Espace, Ecole Nationale Supérieure de Chimie, IUT, etc...), des centres de recherche (Centre d'Etudes et de Recherches de Toulouse, Office National d'Etudes et de Recherches Aérospatiales, Centre National d'Etudes Spatiales, Laboratoire d'analyses et d'architecture des systèmes, Météorologie Nationale, Direction Nationale de la Navigation Aérienne, BRGM Bureau de Recherches Géologiques et Minières...). Le Centre Hospitalier Universitaire de Rangueil, l'Institut National de Recherche Agronomique à Auzeville) et divers autres établissements renforcent ce pôle très attractif.

Ce potentiel a participé à attirer de nombreuses entreprises françaises et étrangères, liées à l'Université et à la recherche dans des domaines tels que le spatial, les biotechnologies, l'électronique et la robotique.

Cette richesse industrielle est principalement localisée dans les zones d'activités de Montaudran, du Palays (Toulouse), de Labège-Innopole, de l'Agrobiopole et du Parc Technologique du Canal (Sicoval).

Le secteur Sud / Sud-Est est également maillé d'un réseau d'infrastructures de transport important qui participe à ce développement industriel et résidentiel : la RD 813 Toulouse-Narbonne, la RN 20 Toulouse – Espagne, la voie ferrée empruntant la vallée de l'Hers, celle empruntant la vallée de la Garonne et reliant Toulouse à Carcassonne et Foix, l'autoroute A61 assurant la liaison Narbonne/Barcelone-Toulouse et qui relie l'A66 en direction de Foix et de l'Espagne via le tunnel du Puymorens.



La commune des Varennes se situe en troisième couronne de l'agglomération toulousaine, à une vingtaine de kilomètres au Sud-Est de Toulouse, dans le canton d'Escalquens.

Le territoire communal a pour limites administratives les communes de :

- Labastide-Beauvoir à l'Ouest (CA du Sicoval),
- Mauremont au Sud-Ouest (CC Terres de Lauragais),
- Mourvilles-Basses au Nord (CC Terres du Lauragais),
- Saint-Germier à l'Est (CC Terres du Lauragais),
- Trebons-sur-la-Grasse au Sud-Est (CC Terres du Lauragais).

Son cadre de vie et la proximité de pôles de développement en font une commune attractive. La population a triplé depuis 1968, et le dernier recensement (2021) fait état de 261 habitants. Malgré cette croissance démographique, la commune a su préserver d'importants espaces naturels et agricoles.

1.4 UN CONTEXTE DE COOPERATION INTERCOMMUNALE FORT

La commune des Varennes est membre de la Communauté d'Agglomération du SICOVAL, plus ancienne intercommunalité de l'agglomération toulousaine et de France, créatrice de la taxe professionnelle unique et pionnière de l'intercommunalité de projets.

Cette intercommunalité, née en 1975 avec 6 communes, est composée aujourd'hui de 36 communes du Sud-Est toulousain.

La communauté d'agglomération du SICOVAL a pour principales missions :

- **Développement économique** : création et gestion des 4 parcs d'activités économiques de plus de 1,5 ha ; support à la création d'entreprises (pépinières) ; développement d'une économie sociale et solidaire...
- **Aménagement de l'espace** : charte d'aménagement ; politique de l'habitat ; plan de développement des transports en commun...
- **Environnement et cadre de vie** : Agenda 21 ; bilan carbone ; soutien au développement d'une agriculture péri-urbaine ; programme de réhabilitation des rivières ; collecte, traitement et valorisation des déchets ; aménagement d'un réseau de chemins de randonnée ; animation et coordination d'actions culturelles et sportives intercommunales...
- **Action Sociale** : petite enfance (crèches, RAM,...), accueil extra-scolaire des enfants, accueil et accompagnement des jeunes, accompagnement à la scolarité et réussite éducative, jeunes adultes, accompagnement des personnes en perte d'autonomie (aide à domicile, portage de repas, soins infirmiers à domicile).
- **Emploi** : accompagnement et orientation des personnes en recherche d'emploi, dispositifs en faveur de l'insertion professionnelle : BAIE, PLIE...
- **Politique de la ville et Cohésion sociale** : prévention de la délinquance par le biais du Conseil intercommunal de sécurité et de prévention de la délinquance (CISPD), soutien à la parentalité, accès au droit pour tous, veille et réussite éducative.
- **Habitat** : équilibre social de l'habitat, PLH...
- **Eau potable et assainissement** collectif et non collectif (SPANC).
- **Voirie et stationnement** : voies communales, places publiques, pistes cyclables, parkings, feux de circulation mais aussi sentiers de randonnée pédestre... sont aménagés, entretenus et gérés par le Sicoval.
- **Développement rural** : conserver des espaces de production, la diversification, favoriser les modes de culture plus respectueux de l'environnement, développer des circuits courts, créer des liens entre la recherche et le monde agricole.
- **Equipements culturels, sportifs et loisirs** : gestion et entretien des équipements intercommunaux.
- **Tourisme** : promotion du tourisme dans le cadre de la mission de développement économique.

- **Gestion des aires d'accueil des gens du voyage** : gestion des 4 aires d'accueil existantes
- **Services aux communes : équipement, accompagnement et travaux.** Le Sicoval propose aux communes un certain nombre de services mutualisés : travaux de voirie ou de bâtiment (rénovation, construction), conseils et assistance technique en urbanisme, gestion et d'aménagement des espaces naturels et paysagers, optimisation des ressources fiscales, consultation de données géographiques, conseils pour réduire la consommation d'énergie, conseils et accompagnement dans les procédures de marchés publics, impression de documents et accompagnement des actions de communication, mise à disposition d'équipements (piscine, gymnase, centre de loisirs), matériel pour les manifestations, restauration scolaire...
- **Réseau de télécommunication** : le Sicoval veille au développement d'un réseau de télécommunication performant sur l'ensemble du territoire.
- **Gestion du ramassage des animaux** : organisation et gestion du ramassage des animaux.
- **Opérations funéraires**

Le SICOVAL gère des réalités d'occupation de son territoire très différenciées. Certaines communes, situées aux portes de Toulouse Metropole, ont un caractère urbain. Toutes les autres communes du SICOVAL ont au contraire un caractère rural (31 communes qui représentent 46 % de la population).

Chiffres clés du Sicoval



1.5 LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

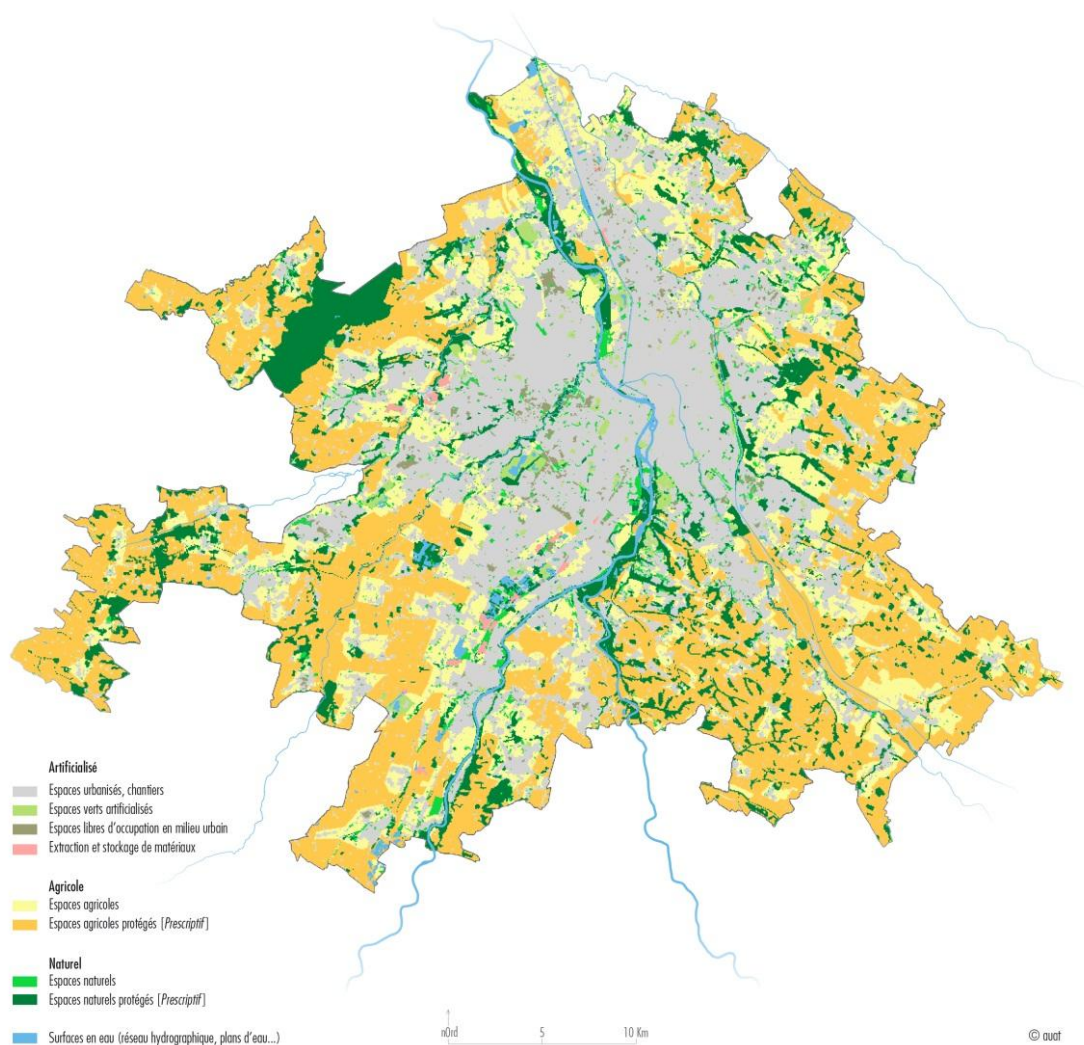
1.5.1 LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCoT) DE LA GRANDE AGGLOMERATION TOULOUSAINE

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la grande agglomération toulousaine approuvé le 16 mars 2012, révisé le 27 avril 2017.

Le document d'orientations générales du SCoT s'organise autour de quatre grands principes qui fondent le projet de territoire :

- maîtriser l'urbanisation,
- polariser le développement,
- relier les territoires,
- piloter le projet.

Carte du document d'orientations générales : révéler en préalable les territoires naturels et agricoles stratégiques :



Pour répondre au défi de la ville maîtrisée, la grande agglomération toulousaine affirme, en premier lieu, sa volonté de maîtriser de façon cohérente et sur le long terme son aménagement et son développement, urbain notamment, mais aussi de redonner toute leur place aux espaces ouverts (non urbains) de son territoire.

Le SCoT fixe ainsi des objectifs, des prescriptions et donne des recommandations relatives à la lutte contre l'étalement urbain, à la préservation des milieux naturels et des continuités écologiques.

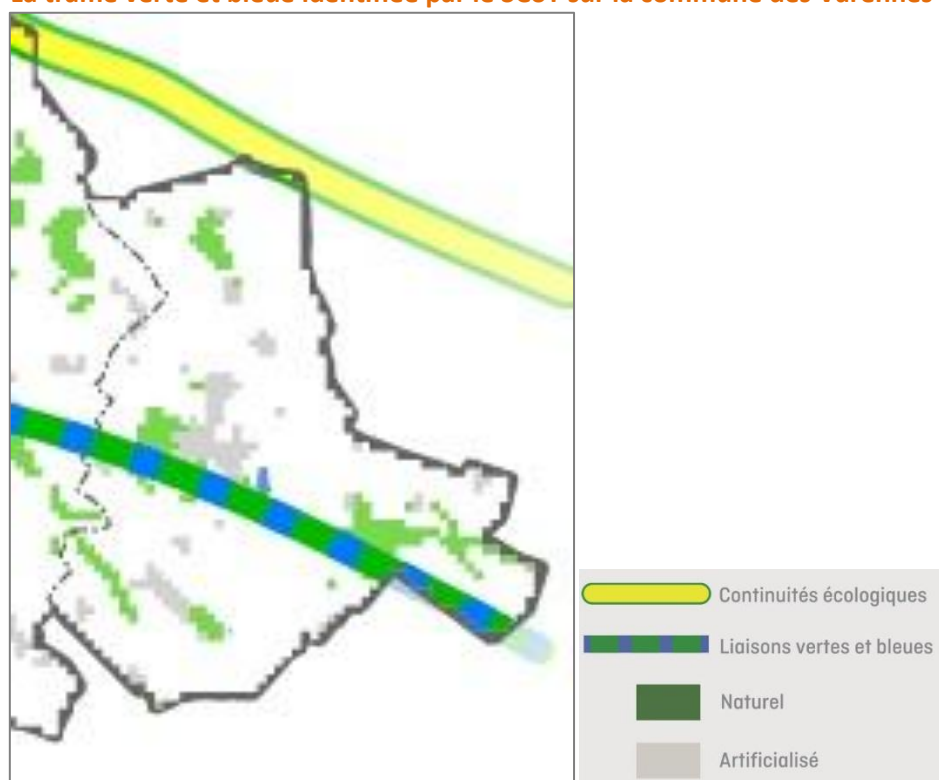
Les PLU doivent veiller à la préservation des fonctions naturelles et écologiques des continuités écologiques identifiées dans le SCoT. A cette fin, les documents d'urbanisme garantissent la continuité du tracé.

Une continuité écologique est identifiée au Nord de la commune des Varennes. Une largeur minimale de 50 m doit être préservée de toute urbanisation pour assurer le maintien de cette continuité écologique.

Une liaison « verte et bleue » est également identifiée au centre de la commune

Les boisements dispersés sur la commune sont repérés en tant qu'espaces naturels protégés.

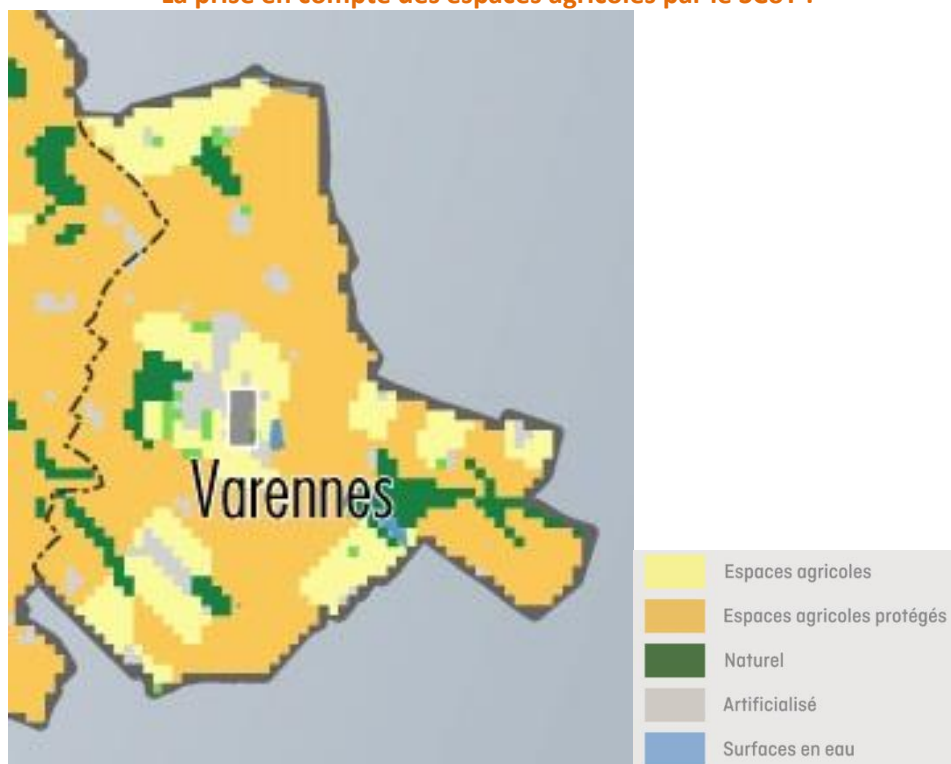
La trame verte et bleue identifiée par le SCoT sur la commune des Varennes :



L'un des objectifs majeurs du SCoT est d'assurer la pérennité des espaces agricoles qui présentent une valeur agronomique reconnue et garantissent le maintien d'une activité agricole viable. Le SCoT détermine ainsi les espaces agricoles protégés sur lesquels la vocation agricole est strictement maintenue.

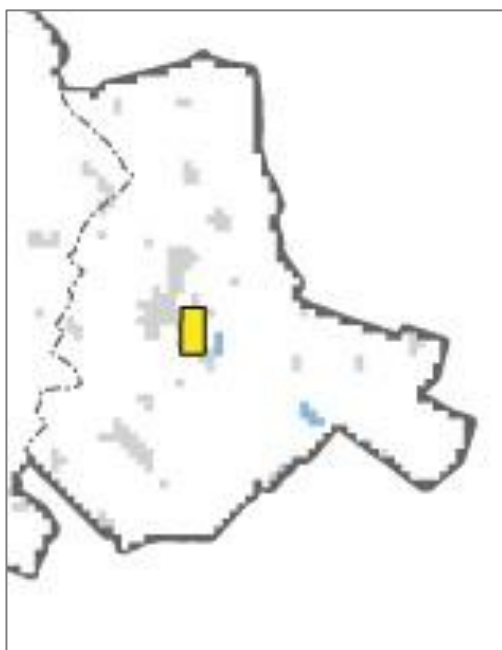
La majeure partie du territoire communal est classée en espaces agricoles protégés (en orange sur la carte ci-après). Ces secteurs ne peuvent être ouverts à l'urbanisation.

La prise en compte des espaces agricoles par le SCoT :



Le SCoT s'attache également à maîtriser la consommation foncière, à développer un urbanisme de proximité au sein d'une ville accessible à tous, compacte, offrant services et équipements et de réelles alternatives à l'utilisation de la voiture.

La traduction spatiale du projet consiste à indiquer précisément la définition de densités urbaines et la territorialisation du développement par extension (pixel).



Sur Les Varennes, un demi pixel « habitat » est instauré par le SCoT). Cela correspond à un potentiel de développement urbain de 4,5 ha sur la période 2010-2030. Seule la moitié du potentiel était consommable jusqu'en 2020.

L'urbanisation autour du noyau villageois est à privilégier. Il est par ailleurs recommandé une densité de 10 à 15 logements à l'hectare.

1.5.2 LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH) DU SICOVAL 2017-2022

Le PLH est un outil de programmation qui permet d'articuler les politiques d'aménagement urbain et d'habitat à l'échelle de l'agglomération et d'aborder les problèmes d'habitat et de logement afin de garantir la mixité urbaine et la satisfaction des besoins en logements sociaux.

La communauté d'agglomération du Sicoval est compétente pour l'élaboration et la mise en œuvre d'un PLH. Son quatrième PLH a été adopté à l'automne 2017. Il fixe les objectifs en matière d'habitat sur l'ensemble du territoire du Sicoval jusqu'en 2022. Par délibération d'octobre 2023, la durée du 4ème PLH a été prolongée jusqu'en 2025.

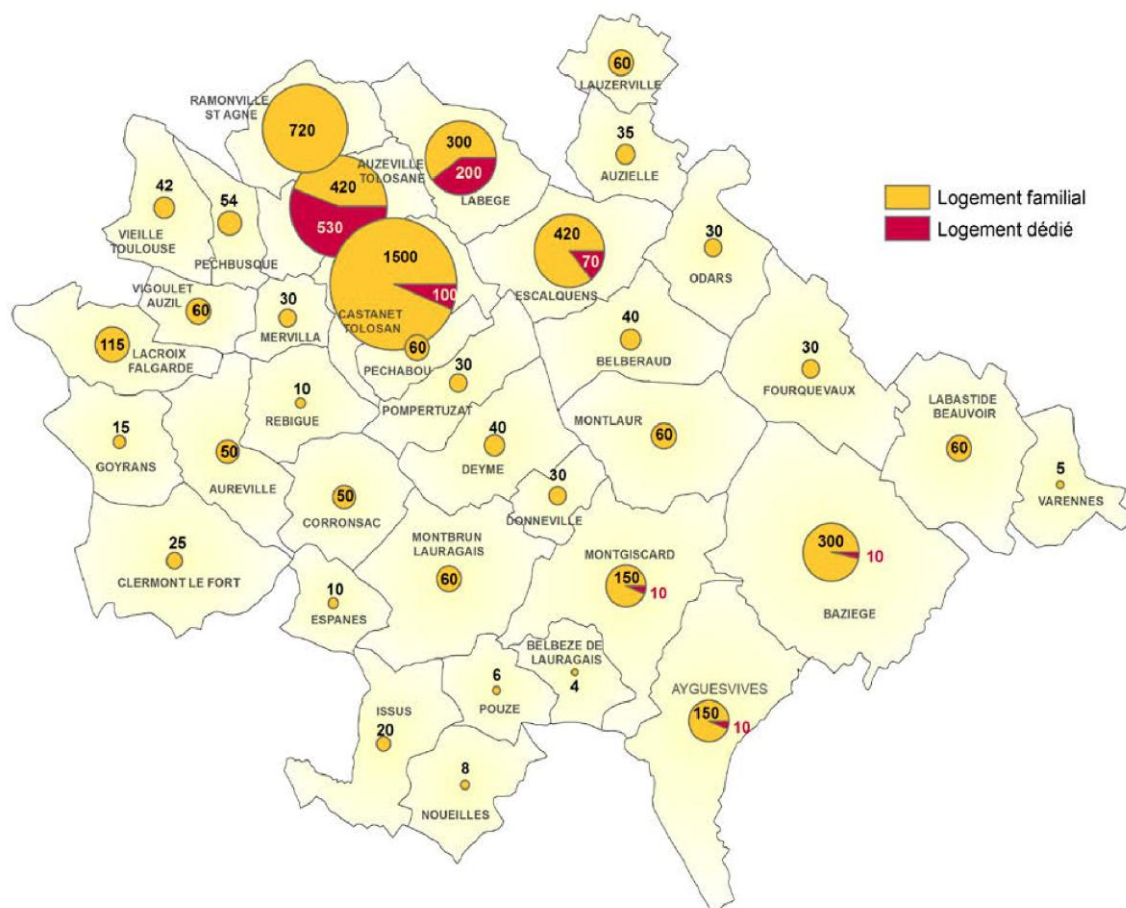
Le PLH fixe des objectifs de production de logements différenciés en fonction de l'intensité urbaine de la commune, et par groupe de territorialisation.

Dans ce cadre, la commune des Varennes fait partie, du secteur « Développement mesuré Coteaux Nord » avec 5 autres communes.



Le PLH 2017-2022 fixe des objectifs en termes de production de logements. Sur le secteur « Développement mesuré Coteaux Nord », l'objectif est fixé à 220 logements sur la période du PLH soit 37 logements par an.

La commune des Varennes a un objectif de production d'environ 5 logements sur la période (1 logement par an en moyenne).



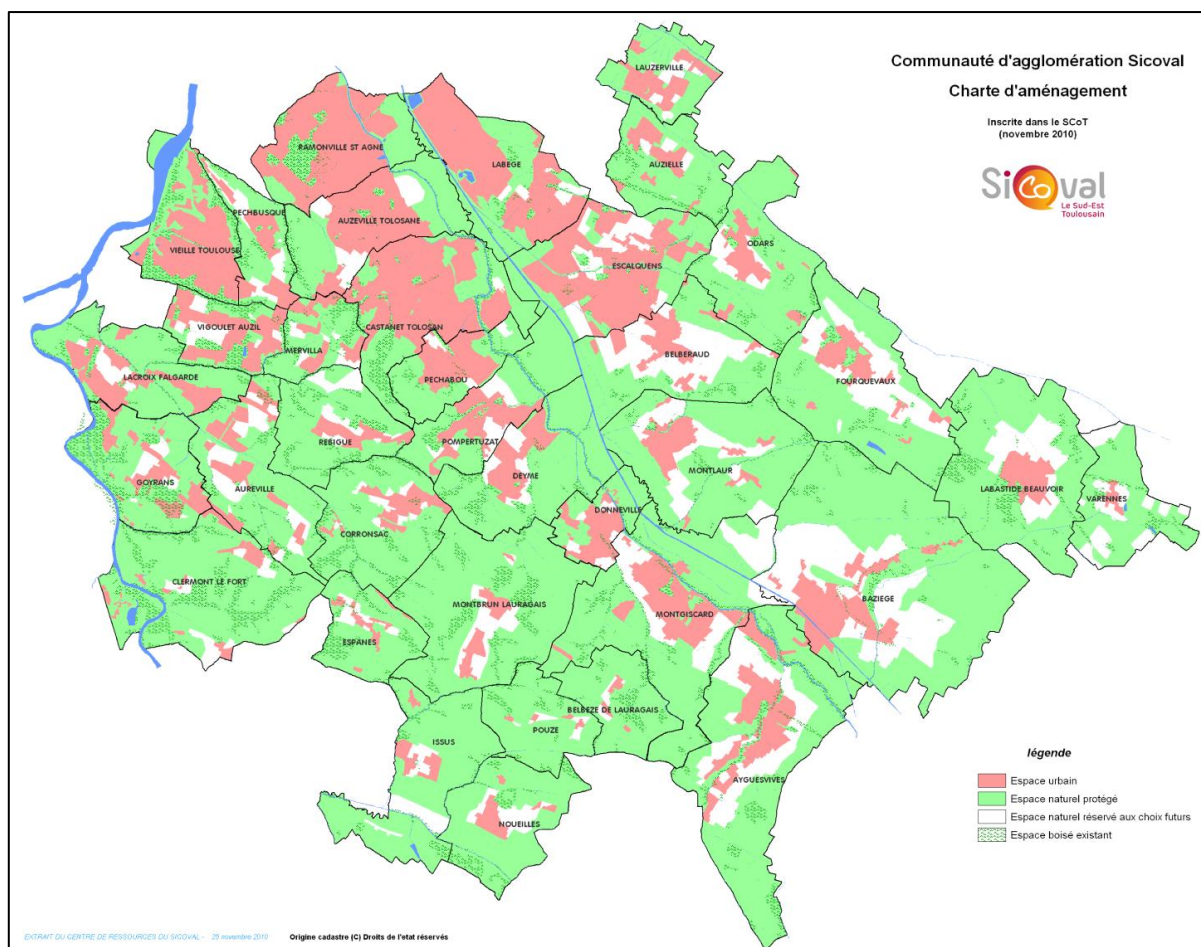
Par ailleurs, le PLH prévoit que 10% de la production neuve devra être réalisée sous forme de logements locatifs sociaux et 20 à 40% sous forme de logements en accession à prix abordable.

1.5.3 LA CHARTE D'AMENAGEMENT DU SICOVAL

Le territoire du SICOVAL connaît une grande attractivité se traduisant par une forte pression foncière, qui devrait se poursuivre dans les années à venir, particulièrement en raison du dynamisme général de l'agglomération toulousaine et de l'amélioration des transports en commun.

De manière à pouvoir maîtriser cette pression foncière, dès 1993, les communes du SICOVAL ont adopté collectivement une charte d'aménagement destinée notamment à la régulation de la croissance urbaine, la protection de l'environnement et la mise en valeur du patrimoine.

Cette charte, qui n'a cependant pas de valeur prescriptive, permet de définir l'affectation des sols de l'ensemble du territoire et de préserver plus de 60% de sa superficie de toute urbanisation.



Source : Sicoval

1.5.4 LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS (PDU)

En janvier 2021, le tribunal administratif de Toulouse a annulé la délibération du 7 février 2018 approuvant le Projet Mobilités 2020.2025.2030 valant révision du plan de mobilité de la grande agglomération toulousaine. C'est donc le PDU antérieur, approuvé en 2012 qui est opposable.

Le PDU a pour objectif général d'organiser les déplacements à l'horizon 2020 sur le périmètre de la grande agglomération toulousaine, soit sur 118 communes.

Le projet de PDU a été arrêté le 24 janvier 2011 et approuvé le 17 octobre 2012. Ses objectifs s'inscrivent dans le cadre de la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie ainsi que des amendements des lois SRU, Handicap et « valant engagement national pour l'environnement ».

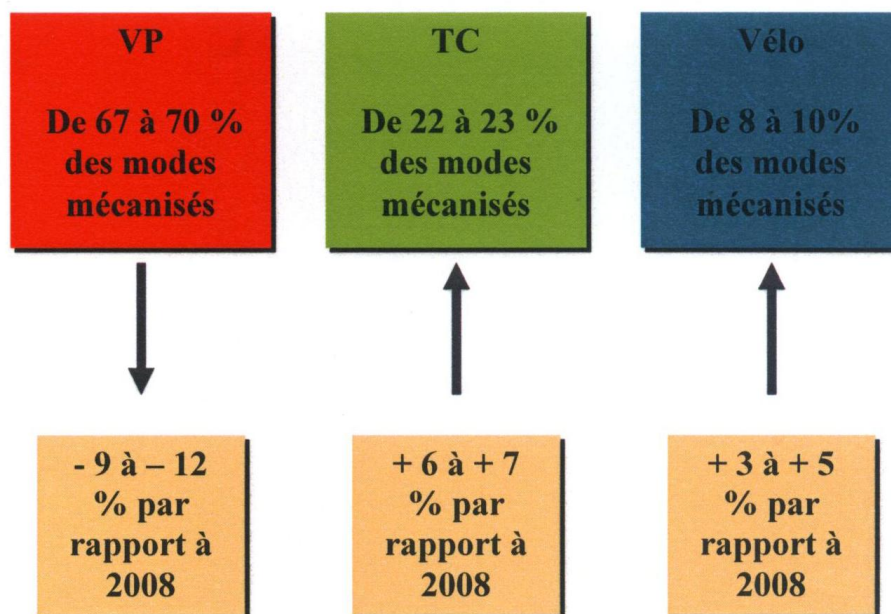
Ils intègrent également des liens de compatibilité avec le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine ainsi qu'avec les programmes d'actions du PRQA (Plan régional de qualité de l'air) et du PPA (Plan de protection de l'atmosphère).

Ces objectifs sont les suivants :

- Maîtrise des déplacements mécanisés par une cohérence Urbanisme / Transports,
- Maîtrise du trafic automobile,
- Développement de l'usage des transports collectifs,
- Développement des moyens de déplacements économes et les moins polluants, notamment l'usage de la bicyclette et la marche à pied,
- L'aménagement et l'exploitation du réseau principal de la voirie d'agglomération,

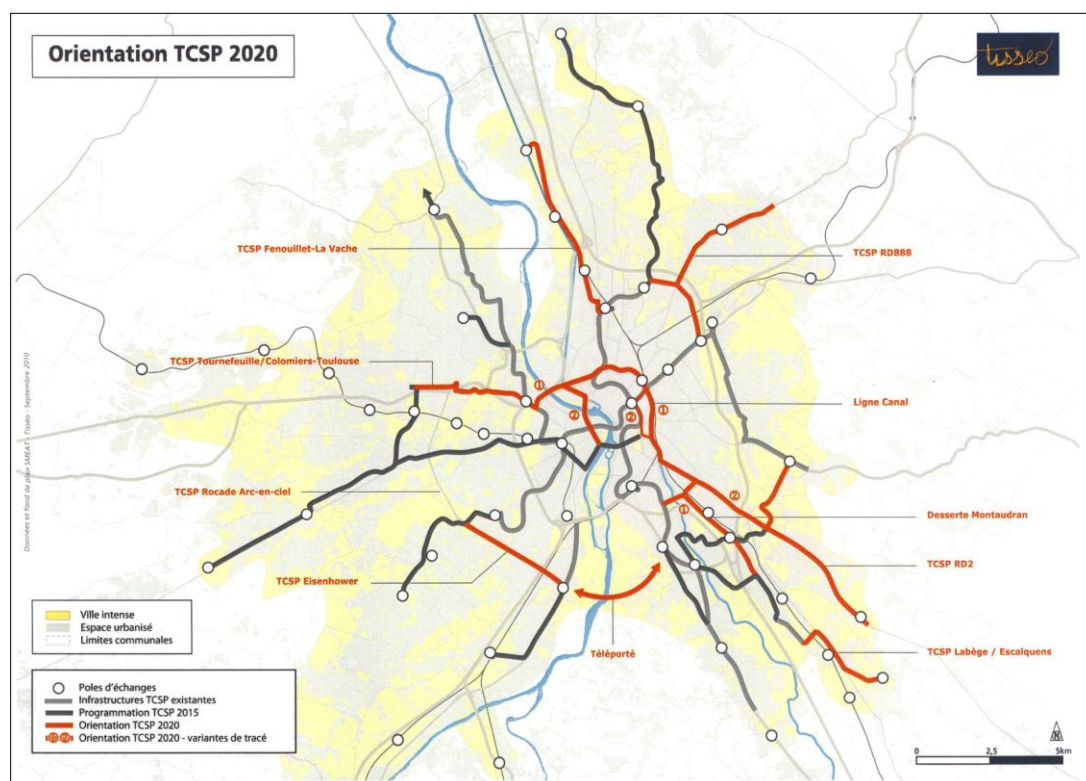
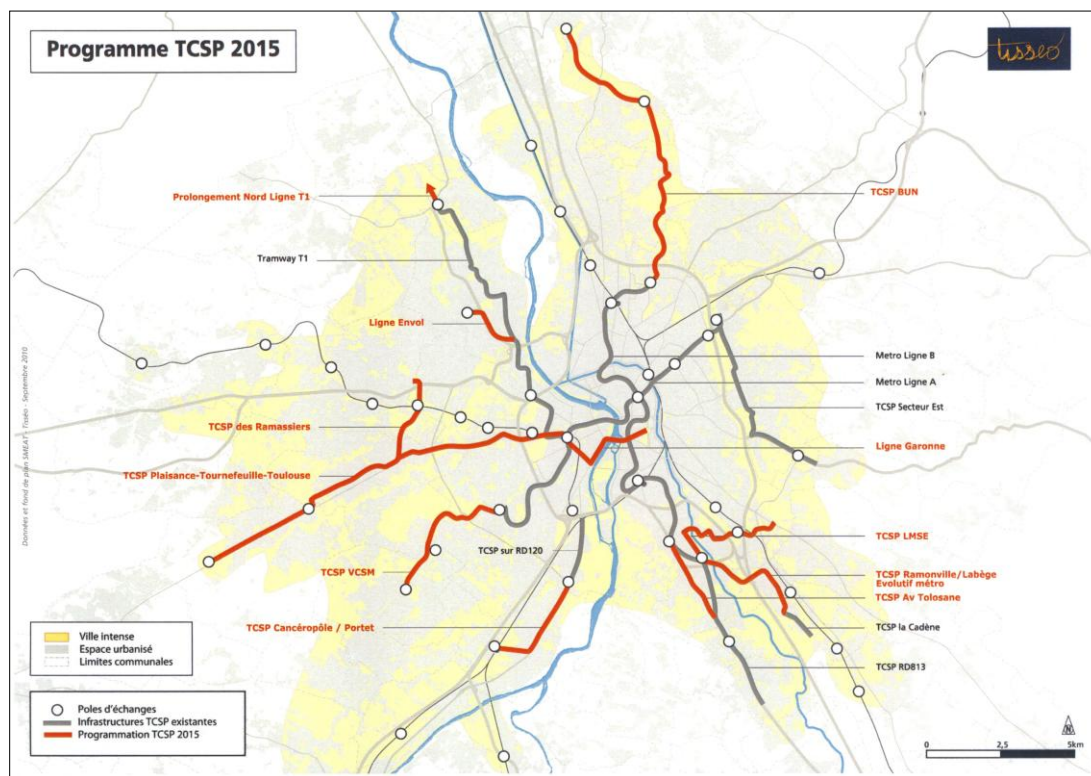
- La mise en place, à l'échelle de l'agglomération, d'une politique globale de stationnement,
- La réduction du nombre de tués et de blessés graves dans les accidents de circulation,
- Le soutien au développement de l'autopartage et du covoiturage,
- L'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à élaborer des PDE,
- La prise en compte de la logistique urbaine,
- L'évolution des tarifications intermodales et combinées,
- La mise en œuvre de schéma d'accessibilité des réseaux de transport et de la voirie et des aménagements des espaces publics.

Les objectifs du PDU en matière d'évolution des parts modales des modes mécanisés sont les suivants :



Estimation 2010 réalisée à partir de l'outil de modélisation multimodale

Le PDU définit une programmation à l'horizon 2015 d'infrastructures de transport ainsi que des orientations à l'horizon 2020 :



La commune des Varennes n'est pas directement concernée par des actions.

1.5.5 LE SRADDET OCCITANIE

La portée juridique du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) se traduit par la nécessité de prise en compte de ses objectifs d'une part et par la nécessité de compatibilité avec les règles de son fascicule d'autre part.

Le projet de SRADDET Occitanie 2040 a été approuvé le 14 septembre 2022. Le SRADDET est décliné en 3 objectifs généraux et 9 objectifs thématiques :

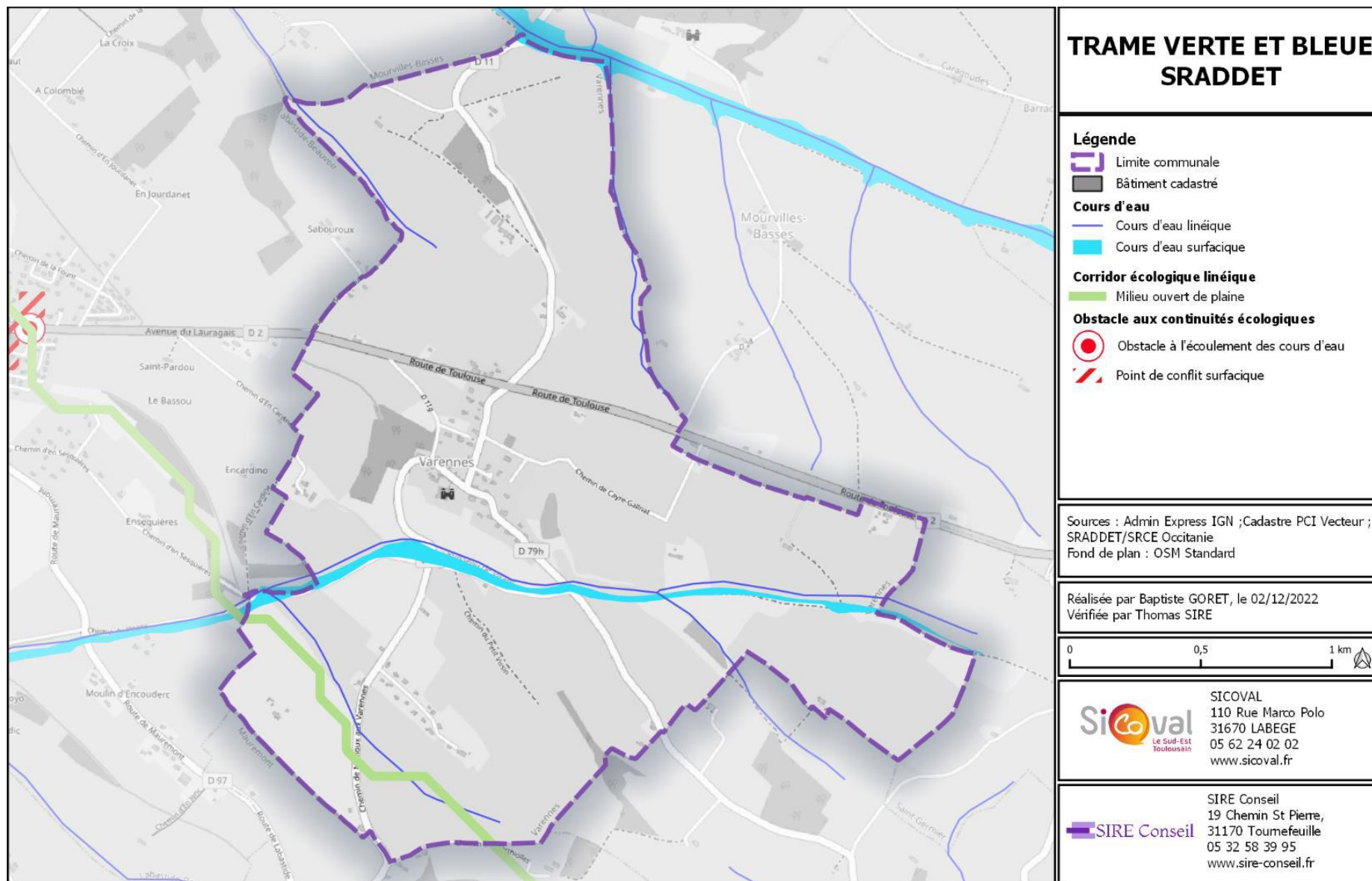
1. Favoriser le développement et la promotion sociale :
 - a) Garantir l'accès à des mobilités du quotidien pour tous les usagers
 - b) Favoriser l'accès à des services de qualité
 - c) Développer un habitat à la hauteur de l'enjeu des besoins et de la diversité sociale
2. Concilier développement et excellence environnementale :
 - a) Réussir le « zéro artificialisation nette » à l'échelle régionale à l'horizon 2040
 - b) Concilier accueil et adaptation du territoire régional aux risques présents et futurs
 - c) Penser l'aménagement du territoire au regard des enjeux de santé des populations
3. Devenir une région à énergie positive :
 - a) Baisser de 20 % la consommation énergétique finale des bâtiments d'ici 2040
 - b) Baisser de 40 % la consommation d'énergie finale liée au transport de personnes et de marchandises d'ici 2040
 - c) Multiplier par 2,6 la production d'énergies renouvelables d'ici 2040

A l'échelle communale, le SRADDET mentionne la présence de plusieurs éléments constitutifs des continuités écologiques régionales :

- Deux corridors de biodiversité aquatique correspondant au ruisseau de la Marcaissonne qui longe le nord de la commune et au ruisseau du Visenc traversant le sud de la commune ;
- Un corridor écologique des milieux ouverts de plaine traversant le sud de la commune et longeant le ruisseau de la Marque. Ce corridor relie la ZNIEFF de type 2 « Coteaux le long du Favayrol » située au Sud-Est de la commune à la ZNIEFF de type 1 « Coteau de Souillabou » située au Nord-Ouest de la commune. Il traverse également un réservoir de biodiversité de milieu boisé de plaine et rencontre plusieurs obstacles à sa continuité notamment la route de Revel sur différents endroits et le bourg de Labastide-Beauvoir.

Aucun réservoir de biodiversité terrestre n'est recensé sur la commune.

La trame verte et bleue du SRADDET est présentée sur la carte suivante.



Le fascicule des règles est, quant à lui, composé de 32 règles avec lesquelles le PLU doit être compatible. Dix de ces 32 règles concernent directement le PLU ; elles sont listées et analysées dans le tableau présenté ci-après.

Règle 7 : Définir une stratégie favorisant une diversité de l'offre (...) permettant de répondre aux besoins des territoires et aux parcours résidentiels (...).
Règle 11 : Prioriser la densification des espaces urbanisés existants (...) et engager pour chaque territoire une trajectoire phasée de réduction du rythme de consommation des sols aux horizons 2030, 2035 et 2040. Lorsque le réinvestissement urbain n'est pas possible, implanter prioritairement les projets d'extension urbaine en continuité du tissu urbain (...).
Règle 12 : Appliquer les principes suivants dans les plans et dans les projets d'aménagements : Limiter l'imperméabilisation des sols ; Favoriser l'insertion paysagère et la qualité architecturale des nouvelles implantations ; Développer la nature en ville, notamment par la plantation d'arbres, en particulier pour limiter le développement d'îlots de chaleur urbains.
Règle 13 : Préserver et reconquérir les unités d'espaces agricoles fonctionnels, et identifier les territoires agricoles à préserver, au vu par exemple des critères suivants : Parcelles appartenant aux périmètres classés sous signes officiels de qualité ; Potentiel agronomique et écologique ; Secteurs supports de filières agricoles à enjeux pour le territoire : zones pastorales, commercialisation de proximité ; Parcelles équipées à l'irrigation ; Parcelles relevant de pratiques agricoles durables (agriculture biologique, agroécologie) ; Et y développer une stratégie de protection et de mise en valeur (en s'appuyant sur des outils de type PAEN ou ZAP par exemple).
Règle 16 : Afin de contribuer à l'objectif de non-perte nette de biodiversité, favoriser la création et garantir la préservation, le renforcement et la restauration des continuités écologiques régionales : En préservant les zones Natura 2000, les espèces protégées et les zones humides ; En identifiant préalablement et localement les sous-trames, ainsi que les formations arborées patrimoniales (dont les vieilles forêts), en cohérence avec les territoires voisins, En développant des mesures permettant d'atteindre les objectifs fixés par la Région qui leur sont associées.
Règle 17 : Faciliter l'application vertueuse de la séquence Eviter-Réduire-Compenser (ERC), en identifiant les zones à enjeux/pressions, en régulant l'aménagement sur ces zones et en repérant les espaces à fort potentiel de gain écologique.
Règle 18 : Favoriser le maintien ou la restauration des fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques (...) afin de prévenir les risques, de favoriser la biodiversité et de garantir ou restaurer les continuités écologiques.
Règle 21 : Définir un projet de territoire économe en eau en : Préservant la qualité de la ressource en eau ; Assurant la bonne adéquation entre besoins et ressource en eau et l'équilibre écologique des milieux ; Optimisant l'utilisation des ressources et infrastructures locales existantes avant d'avoir recours à de nouveaux transferts ou captages d'eau.
Règle 22 : Participer à la mise en œuvre d'un urbanisme favorable à la santé en prenant notamment en compte : L'environnement sonore ; La pollution atmosphérique ; Les sites et sols pollués. En ce sens, identifier les secteurs les plus concernés où l'implantation de bâtiments sensibles est à éviter et préserver les secteurs peu ou pas impactés.
Règle 23 : Intégrer systématiquement les risques naturels existants et anticiper ceux à venir liés au changement climatique (...) dans les documents de planification locaux et proposer des mesures d'adaptation et d'atténuation.

1.5.6 LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET GESTION DES EAUX (SDAGE)

Le SDAGE actuellement opposable est le SDAGE 2022-2027 qui a été adopté par la commission de bassin Adour-Garonne le 10 mars 2022.

Conformément à l'article L.212-1 du Code de l'environnement, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Adour-Garonne fixe à l'échelle du bassin, les objectifs de qualité et de quantité des eaux et les orientations permettant de satisfaire aux principes d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et du patrimoine piscicole définis par les articles L.211-1 et L.430-1 du Code de l'environnement.

Le SDAGE et ses documents d'accompagnement constituent le plan de gestion préconisé par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) du 23 octobre 2000 pour atteindre ses objectifs environnementaux.

Les efforts engagés dans le cadre de l'évolution du PLU devront être en adéquation avec les mesures du SDAGE 2022-2027, qui fixe 4 grandes orientations :

- Créer les conditions favorables de gouvernance ;
- Réduire les pollutions ;
- Agir pour assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau ;
- Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides.

Sur la base de l'état des lieux de 2019, l'ambition du SDAGE est d'atteindre 70 % de cours d'eau en bon état d'ici 2027.

Dans le détail, le projet devra répondre spécifiquement aux mesures suivantes du SDAGE :

Orientation A : Gouvernance
Mesure A28 : Faciliter l'intégration des enjeux de l'eau au sein des documents d'urbanisme, le plus en amont possible et en associant les structures ayant compétence dans le domaine de l'eau
Mesure A31 : Limiter l'imperméabilisation nouvelle des sols et le ruissellement pluvial et chercher à désimperméabiliser l'existant
Mesure A32 : S'assurer d'une gestion durable de l'eau dans les documents d'urbanisme et autres projets d'aménagement ou d'infrastructures
Mesure A33 : Respecter les espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques dans l'utilisation des sols
Mesure A34 : Prendre en compte les coûts induits liés à l'eau dans les projets d'urbanisme
Mesure A35 : Identifier les solutions et les limites éventuelles de l'assainissement et de l'alimentation en eau potable en amont des projets d'urbanisme
Orientation B : Réduire les pollutions
Mesure B4 : Réduire les pollutions dues au ruissellement d'eau pluviale
Mesure B22 : Améliorer la protection rapprochée des milieux aquatiques
Orientation D : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides
Mesures D29 et D30 : Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau
Mesures D38 et D39 : cartographier les milieux humides et sensibiliser sur leurs fonctions
Mesure D40 : Eviter le financement public des opérations engendrant un impact négatif sur les zones humides
Mesure D41 : Eviter, réduire ou, à défaut, compenser l'atteinte aux fonctions des zones humides

Mesure D43 : Organiser et mettre en œuvre une politique de gestion, de préservation et de restauration des zones humides et intégrer les enjeux zones humides dans les documents de planification locale

Mesure D46 : Intégrer les mesures de préservation des espèces et leurs habitats dans les documents de planification et mettre en œuvre des mesures réglementaires de protection

Le PLU devra également être compatible avec les objectifs environnementaux au sens de la Directive Cadre sur l'Eau, rappelés dans le SDAGE, et qui sont les suivants :

1. Non-dégradation des masses d'eau ;
2. Prévention et limitation de l'introduction de polluants dans les eaux souterraines ;
3. Atteinte du bon état des eaux ;
4. Réduction progressive ou, selon les cas, suppression des émissions, rejets et pertes de substances prioritaires pour les eaux de surface ;
5. Atteinte des objectifs liés aux zones protégées.

1.5.7 LE PLAN CLIMAT AIR ENERGIE TERRITORIAL DU SICOVAL (PCAET)

Enjeux du PCAET

Le changement climatique est aujourd'hui une réalité à l'échelle de la planète, et le GIEC (Groupe d'experts Intergouvernemental sur l'Evolution du Climat) a montré, dans ses rapports successifs, qu'il s'explique en grande partie par les émissions de gaz à effet de serre (GES) induites par les activités humaines. (...) Il affecte déjà nos infrastructures, notre économie (notamment certaines filières agricoles) ainsi que notre santé.

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Sicoval constitue une réponse locale à quelques-uns de ces enjeux globaux. Les actions développées visent tout à la fois la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES) et l'adaptation du territoire aux changements climatiques.

Le diagnostic permet d'identifier les secteurs du transport et du résidentiel comme les plus contributeurs à la fois aux émissions de GES, à la dégradation de la qualité de l'air et à la consommation d'énergie : ils constituent les leviers prioritaires à actionner. Les enjeux environnementaux et économiques liés aux énergies fossiles, dans un contexte de faible production énergétique locale, doivent faire du développement d'une production et d'une consommation locale d'énergies renouvelables et de récupération un autre levier majeur à actionner.

Afin d'accélérer le déploiement de la transition énergétique sur le territoire, au-delà de ses propres actions et projets, la communauté d'agglomération du Sicoval doit être animatrice, fédératrice et doit promouvoir des actions et projets portés par les parties prenantes du territoire : acteurs économiques, associatifs, mais aussi le monde étudiant et de la recherche. Il s'agit pour le Sicoval d'impulser des initiatives, de les accompagner, sans oublier de donner l'exemple sur la gestion de son propre patrimoine.

Objectifs du PCAET à l'horizon 2050

Face aux enjeux constatés, dont le diagnostic a permis une évaluation qualitative et/ou quantitative selon les items considérés, le Sicoval a défini une stratégie environnementale d'atténuation (diminution de son impact environnemental) et d'adaptation (aux changements engagés). Le Sicoval a construit son scénario local de transition énergétique, en tenant compte des potentiels de réduction par secteurs, de ses capacités techniques et financières, des partenaires locaux à mobiliser et de la maturité de leurs projets. Toute cette construction a été élaborée en concertation avec les partenaires institutionnels et socio-économiques, ainsi que l'avis des habitants, lors de la phase de concertation qui a eu lieu au printemps 2018. Elle décline ainsi sur

son territoire les objectifs nationaux de la Loi de transition énergétique pour une croissance verte (LTECV), selon sa propre vision, à l'horizon 2050.

Objectif Sicoval 2050	
Émissions de GES	- 60 % : Réduction de 60 % des émissions de Gaz à Effet de Serre par rapport à 2013
Maîtrise de la consommation d'énergie finale	- 50 % : Réduction de 50 % de consommation énergétique par rapport à 2013
Production et consommation des énergies renouvelables, valorisation des potentiels d'énergies de récupération et de stockage	+ 200 % d'ENR Triplement de la part locale des énergies renouvelables consommées sur le territoire par rapport à 2012

Un plan d'actions en 5 axes stratégiques

Établi pour 6 ans, le plan d'actions du PCAET (2019-2024) propose ainsi 54 actions réparties en 5 axes (3 axes thématiques et 2 axes transversaux) et 17 objectifs stratégiques, visant, ensemble, une participation à la réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, ainsi qu'à l'amélioration de la qualité de l'air du territoire.

Face aux enjeux constatés par le diagnostic et la démarche de concertation, la communauté d'agglomération du Sicoval a défini une stratégie climat air énergie autour de 5 axes stratégiques.

3 axes stratégiques thématiques

Axe 1 : Un territoire en transition énergétique

Axe 2 : Un air respirable, un enjeu sanitaire

Axe 3 : Changement climatique : un territoire concerné, une population vulnérable

2 axes stratégiques et transversaux :

Axe 4 : Un territoire à entraîner

Axe 5 : Un programme d'actions efficient

La prise en compte du PCAET

Le PLU devra prendre en compte le PCAET afin d'accompagner la mise en œuvre de la stratégie environnementale d'atténuation et d'adaptation définie, en contribuant aux efforts qui permettront d'atteindre, plus spécifiquement, les objectifs suivants :

Diminuer la consommation d'énergie

- × En construisant des logements neufs de qualité (1.2)
- × En renforçant la performance énergétique des bâtiments d'activité (1.4)

Atténuer l'impact du territoire sur le climat

- × En intégrant les enjeux énergie-climat dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement (3.2)

Adapter les usages et anticiper le changement climatique pour protéger l'environnement

- × En gérant et en protégeant les milieux naturels, espaces de biodiversité (3.7)
- × En développant un urbanisme adapté au changement climatique (3.8)
- × En favorisant le renouvellement urbain et en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles (3.12)
- × En déployant le patrimoine arboré (3.13)

Les fiches actions développées dans le cadre du PCAET précisent la démarche choisie, les conditions de mise en œuvre, le pilotage, l'échéancier, et les indicateurs de suivi / de résultats qui permettront de tendre vers ces objectifs.

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2. L'environnement physique de la commune

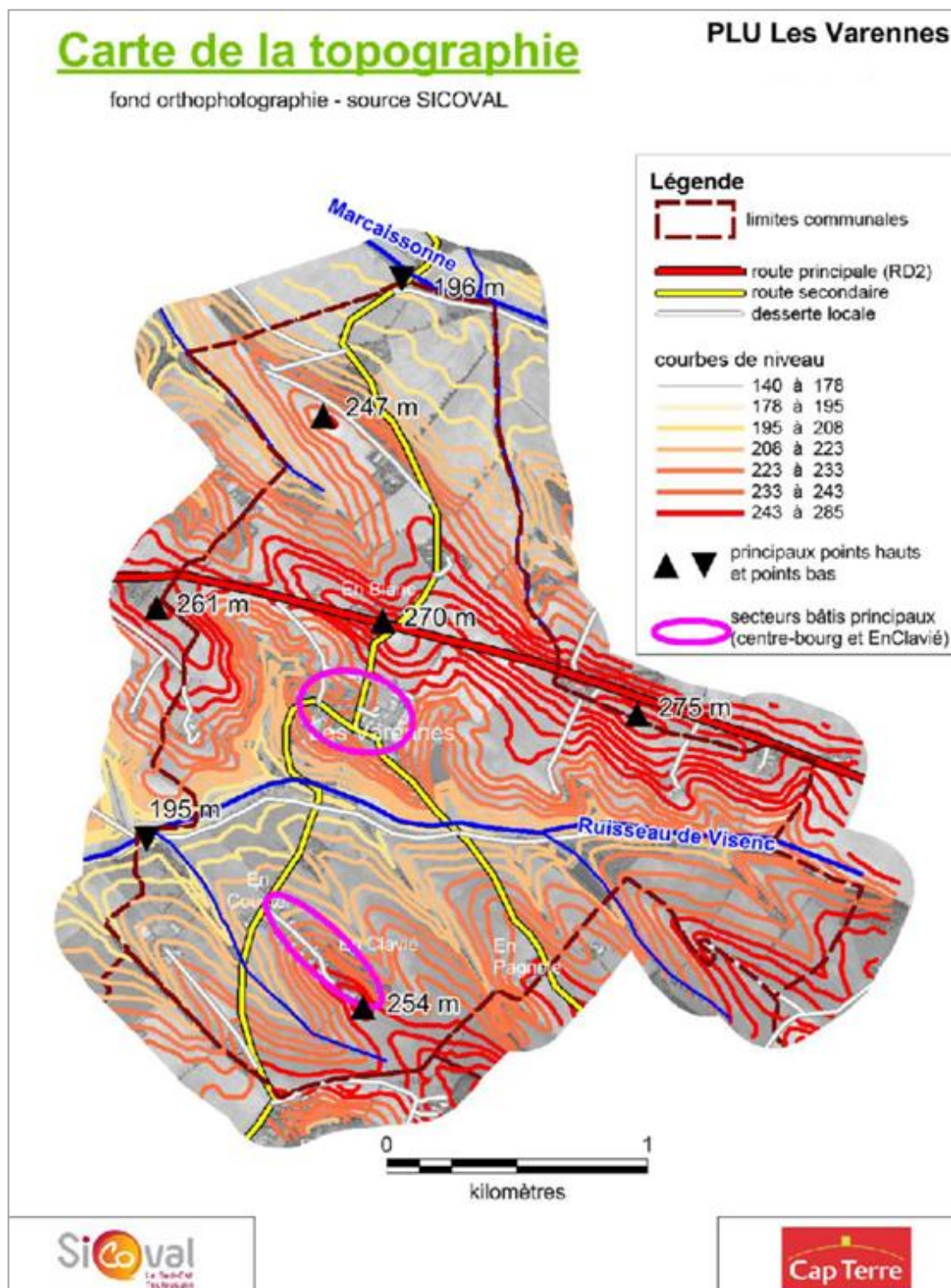
2.1 LA TOPOGRAPHIE

La commune des Varennes appartient à l'entité géographique du Lauragais, et plus particulièrement à ses coteaux Nord. Le relief y est caractérisé par des vallons et collines peu élevées formant des buttes allongées orientées Sud-est/Nord-ouest.

La commune présente une topographie assez marquée : elle est entaillée par 2 vallées creusées, à l'extrémité nord par la Marcaissonne et au cœur du territoire communal par le Visenc. Quelques autres ruisseaux marquent les flancs des coteaux.

Le cœur du village, le hameau d'En Clavié au Sud et la RD 2 sur la partie centrale, sont tous situés sur les hauteurs et en particulier sur des secteurs en coteaux. Seuls quelques habitats isolés occupent les vallons de la commune.

L'altitude varie dans cette région entre environ 200 et 700 m. Sur la commune, l'altitude est comprise entre 190 m et 270 m.



Les caractéristiques de la topographie à prendre en compte dans le projet de PLU :

Constats

Une topographie marquée, constituée de coteaux et vallons, avec des fortes pentes sur certains secteurs.

Les coteaux orientés sud-est/nord-ouest sont intéressants pour profiter au mieux de l'ensoleillement de la région mais représentent de fortes contraintes constructives et peuvent avoir un fort impact paysage. L'urbanisation ne peut pas se faire partout dans ces conditions.

Enjeux

- **favoriser un développement de l'urbanisation ayant peu d'impact sur les paysages**
- **adapter l'implantation des constructions au terrain naturel**

2.2 LE CLIMAT

2.2.1 CONTEXTE CLIMATOLOGIQUE

Les données météorologiques sont issues de la station Météo France la plus proche, à savoir Toulouse-Blagnac.

Les statistiques interannuelles fournies par Météo France décrivent les températures, les précipitations, le vent et l'évapotranspiration dans le secteur. Les statistiques et les records ont été établis pour cette fiche sur la période 1990-2009. D'autre part, la rose des vents établie à partir des mesures réalisées entre le 1er janvier 1990 et le 31 décembre 2009, permet de décrire plus précisément l'action du vent.

Le climat toulousain est un climat de transition, à mi-chemin entre les influences océaniques (humidité, précipitations abondantes), continentales (contrastes de températures marqués entre les saisons) et méditerranéennes (sécheresse, chaleur estivale, vent d'Autan).

Il en résulte un climat relativement clément, caractérisé par :

- des étés secs et chauds, des hivers doux et légèrement pluvieux avec quelques événements froids ;
- une répartition irrégulière des précipitations, avec des maximums en hiver et au printemps, pour une moyenne annuelle de l'ordre de 650 mm ;
- de bons niveaux d'ensoleillement, surtout en été et à l'automne ;
- des vents fréquents et souvent forts, avec en particulier le vent d'Autan venu du Sud-est et le vent du Cers venu du Nord-ouest.

On remarquera cependant que la commune des Varennes se situe au Sud-est de Toulouse, dans la vallée de l'Hers. Elle subit ainsi des phénomènes climatiques légèrement différents que ceux du nord-ouest toulousain, à savoir notamment une plus forte influence méditerranéenne et surtout du vent d'Autan.

2.2.2 LES TEMPERATURES ET LES PRECIPITATIONS

Les valeurs mensuelles moyennes sont présentées dans le tableau qui suit :

	Jan	Fév	Mars	Avr	Mai	Juin	Juill	Août	Sept	Oct	Nov	Déc	Année
T (°C)	6.2	7.4	10.2	12.2	16.5	20.1	22.3	22.7	18.9	15.1	9.4	6.5	14.0
P (mm)	49.3	35.3	43.8	70.8	74.0	64.2	37.0	47.7	54.0	60.5	57.5	51.3	645.4

Températures et précipitations mensuelles moyennes à Toulouse Blagnac (source : météo-France)

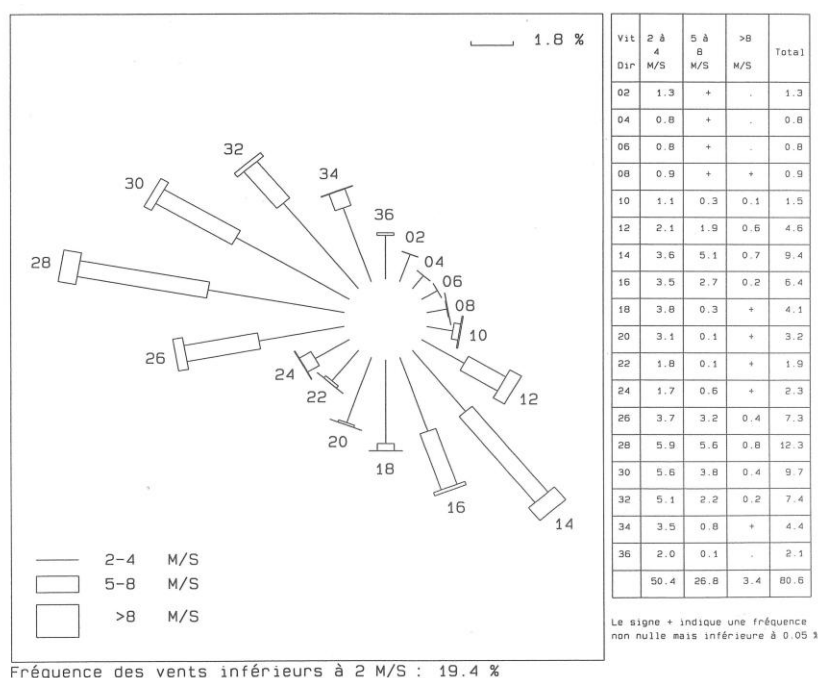
La température moyenne annuelle est de l'ordre de 14°C. Les mois les plus chauds sont nettement juillet et août avec des températures moyennes mensuelles supérieures à 22°C. Les mois les plus froids sont décembre et janvier (environ 6.5°C de moyenne).

La pluviométrie mensuelle moyenne varie entre 35 et 74 mm. Les précipitations sont assez bien réparties sur l'année, mais avec toutefois un maximum au printemps (avril-mai) et un autre à l'automne. Le printemps reste la période la plus humide de l'année avec plus de 70mm. Le mois le plus sec est nettement le mois de février, avec seulement 35.3 mm de pluie.

En moyenne, environ 645 mm tombent chaque année sur le secteur, ce qui est caractéristique de la région toulousaine.

2.2.3 LES VENTS

La rose des vents de la station météorologique de Toulouse-Blagnac est présentée ci-après.



Source : Météo-France

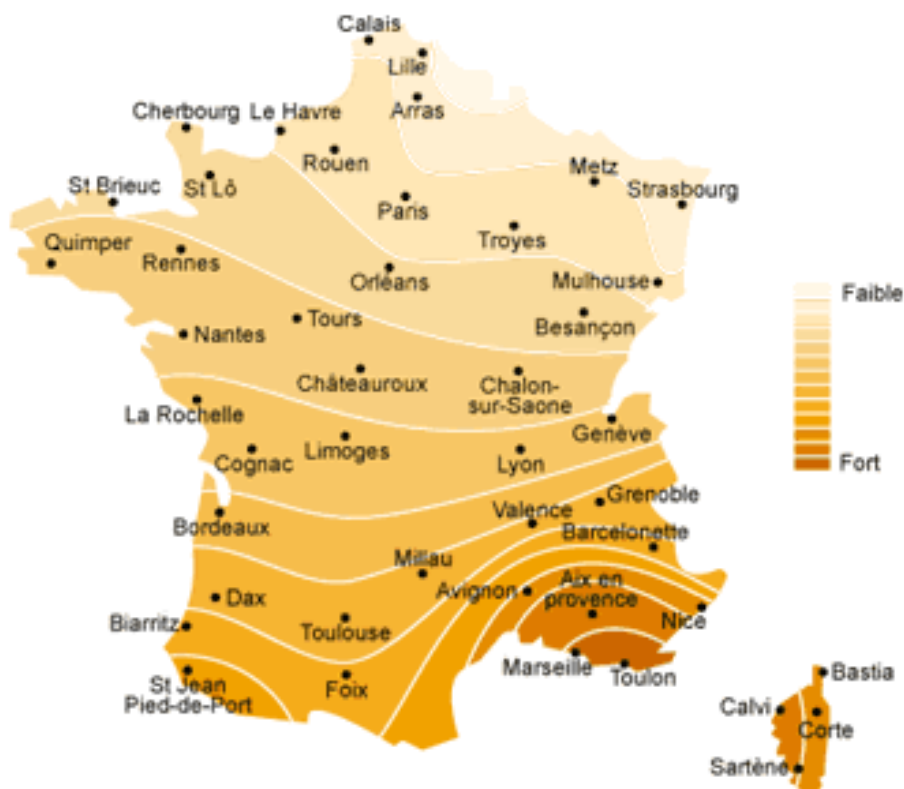
Deux types de vents dominant :

- Les vents d'Ouest à Nord-Ouest (vent du Cers) qui amènent les perturbations formées sur l'océan Atlantique. Leur vitesse moyenne est comprise entre 2 et 8 m/s. Ils sont les plus fréquents (36,7 % des fréquences annuelles pour des vents dont la vitesse est supérieure à 2 m/s) ainsi que les plus violents,
- Le vent du sud-est (vent d'Autan) qui possède un caractère chaud et sec, souffle également à une vitesse moyenne comprise entre 2 et 8 m/s et ne dépasse généralement pas 29 m/s en rafales (environ 100 km/h). Sur l'année on dénombre en moyenne 45 jours par an avec un vent maximal instantané supérieur à 16 m/s.

Au total, avec 104 jours par an de vent supérieur à 5 m/s, la région toulousaine connaît fréquemment des journées ventées. L'intensité du phénomène est toutefois faible puisque 72 % des vents sont inférieurs à 4 m/s.

2.2.4 L'ENSOLEILLEMENT

La zone d'étude est bien ensoleillée. La période qui s'étend de mai à septembre est la plus ensoleillée avec plus de 200 heures d'ensoleillement en moyenne par mois. Décembre et janvier sont à l'inverse les mois les moins ensoleillés : l'ensoleillement est inférieur à 100 heures.



Carte de l'ensoleillement en France (source EDF)

Les caractéristiques du climat à prendre en compte dans le projet de PLU :

Constats

Un climat océanique tempéré par l'influence méditerranéenne caractérisé par :

- un bon ensoleillement,
- un été chaud et sec, un hiver modéré parfois rigoureux,
- une pluviométrie abondante au printemps et en automne,
- deux vents dominants : vent d'Ouest - Nord-ouest (Cers) apportant les précipitations et vent du Sud-Est (Autan), chaud et fort.

Enjeux

- prendre en compte le bon niveau d'ensoleillement dans la conception et l'orientation des constructions qui peut être une opportunité permettant de diminuer les dépenses énergétiques et de développer l'utilisation d'énergies renouvelables

- appréhender dans les projets d'urbanisation, les périodes orageuses avec des épisodes à fortes précipitations qui peuvent avoir pour conséquence de forts ruissellements et débordements de fossés et ruisseaux

- prendre en compte l'orientation des vents dominants pour anticiper et limiter les nuisances

2.3 LA GEOLOGIE

2.3.1 LE CONTEXTE

La commune des Varennes se trouve dans la région de coteaux molassiques au sud-est de Toulouse. Dans ce secteur, ils sont entaillés principalement par les vallées de l'Hers (au sud des Varennes) et de la Saune (à l'ouest). Cependant on observe plusieurs vallées de petites rivières, orientées du sud-est au nord-ouest, comme la plupart des vallées du pays tolosan. Les affluents de ces rivières ont un tracé régulièrement arqué en arêtes de poisson. Toutes ces vallées sont dissymétriques, sans que l'on distingue bien un sens prédominant dans la dissymétrie ; le plus généralement ce sont les versants exposés au sud-est qui sont abrupts. Les versants exposés au nord-ouest sont au contraire le plus souvent en pente douce ; ceci est une particularité du Lauragais. .

Toute la région est sculptée sur un substratum de marnes et molasses d'âge stampien, le plus souvent caché sous des formations alluviales datant du quaternaire.

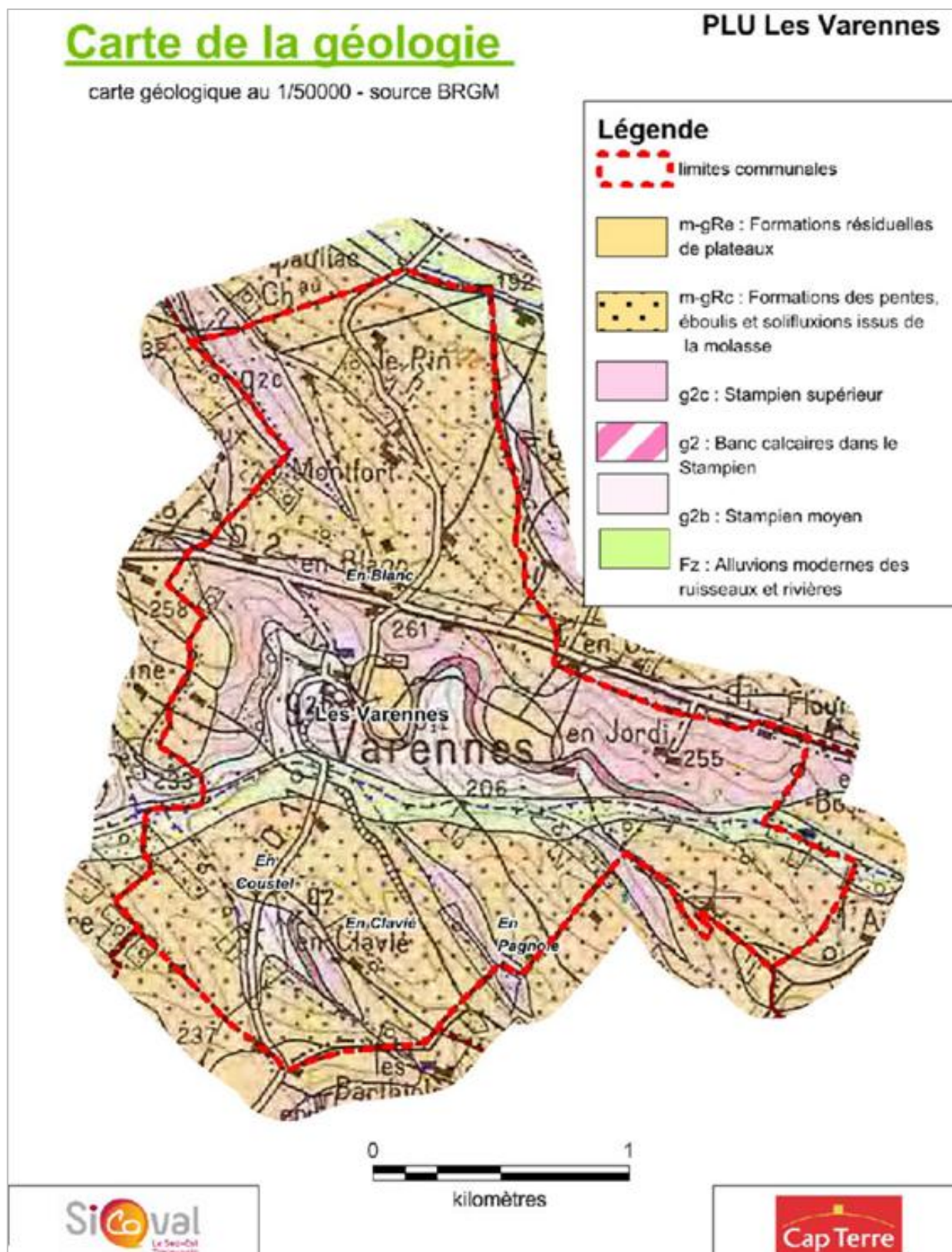
2.3.2 LA GEOLOGIE LOCALE

On retrouve sur la commune des Varennes les éléments caractéristiques du pays Lauragais.

En effet, le cœur de village est installé sur un coteau sud où la molasse a été entaillée par le Visenc. Différentes strates d'âge Stampien sont donc affleurantes, notamment :

- le Stampien supérieur (g2c), relativement riche en fossiles (ex. gîte fossilifère de Labastide – Beauvoir, commune riveraine des Varennes) et dont le facies se présente généralement sous la forme de sable peu aggloméré par un ciment calcaire , ou de grès à ciment calcaire ou de sable fin micacé avec de rares bancs plus marneux, parfois argileux, de couleur bleutée,
- le stampien moyen (g2b), moins riche en fossiles, il adopte un facies de masse calcaire Dans les secteurs nord et sud, de faible pente, ces strates sont recouvertes par des formations de pente, éboulis et solifluxions (m-gRc). Il s'agit d'une strate argilo limoneuse de plusieurs mètres d'épaisseur, très hétérogène.

Enfin les vallées formées par le Visenc (au centre du territoire communal) et par la Marcaissonne (au nord), sont recouvertes d'alluvions actuelles et modernes (Fz). Il s'agit de limons d'inondation à éléments fins, parfois décalcifiés, mais le plus souvent peu calcaire. Ce limon repose directement sur la masse du substratum.



Les caractéristiques géologiques à prendre en compte dans le projet de PLU :

Constats

Présence d'un ensemble de substrat marno-argileux-molassique peu perméable et présentant une potentielle instabilité.

Enjeux

- **prendre en compte les aléas liés aux mouvements de terrain notamment à travers le PPR « Sécheresse »**

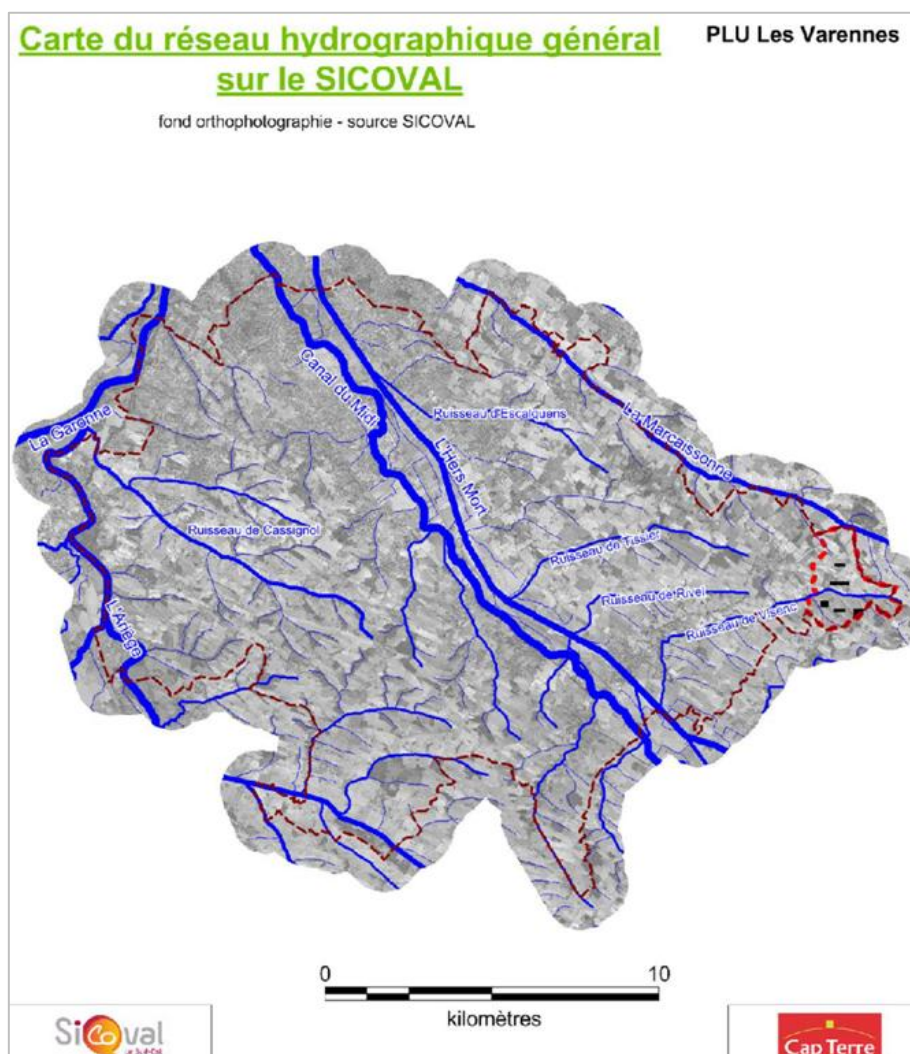
- **appréhender la tendance à l'imperméabilité des sols dans la gestion des eaux pluviales**

2.4 LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE ET HYDROGEOLOGIQUE

2.4.1 LE CONTEXTE HYDROGRAPHIQUE GENERAL

Le réseau hydrographique de ce secteur, est relativement dense et marque fortement le relief, lui donnant ainsi toutes les lignes fortes de son paysage.

La commune est située sur des coteaux compris entre les vallées de la Marcaissonne au nord et de l'Hers Mort au sud.



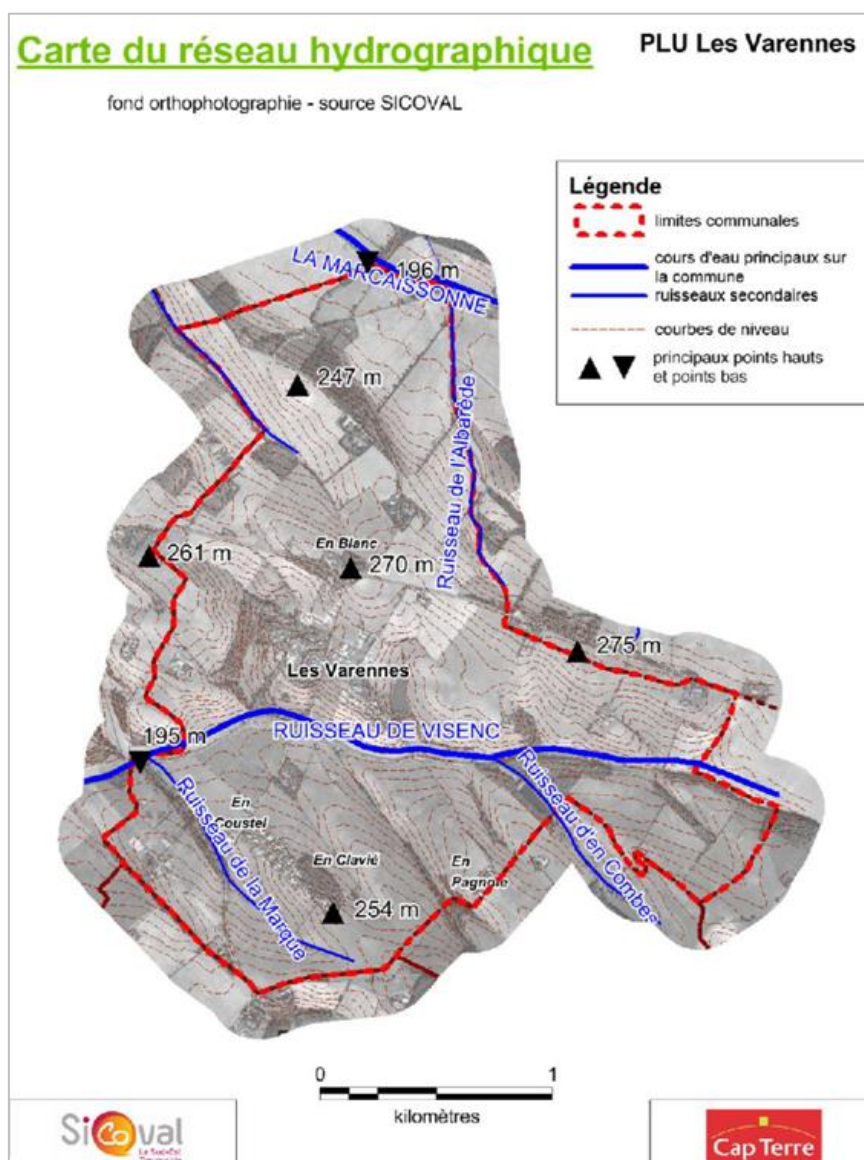
2.4.2 LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE DES VARENNES

La commune de Varennes se trouve dans les zones hydrographiques de l'Hers Mort, « du confluent du Mares au confluent du Visenc » (zone n°0224) « et » du confluent des Rosiers au confluent de la Marcaissonne » (n°0226).

Elle est traversée d'est en ouest par le ruisseau du Visenc qui dispose sur le territoire communal de plusieurs petits affluents dont le ruisseau de la Marquet et le ruisseau d'En Combes. La Marcaissonne marque la limite communale nord-est, avec son affluent, le ruisseau de l'Albarède. Ce réseau reste peu dense au regard du contexte général. De plus ces cours d'eau sont de petites tailles et leur morphologie a été fortement remaniée par l'être humain. Ils sont souvent connectés à un réseau, lui dense, de fossés agricoles qui récoltent les eaux de pluie et autres nombreux écoulements de surfaces qui peuvent être importants au vu du relief de la commune.

La carte suivante présente le principal réseau hydrographique de la commune ainsi que les grands sens d'écoulement des eaux.

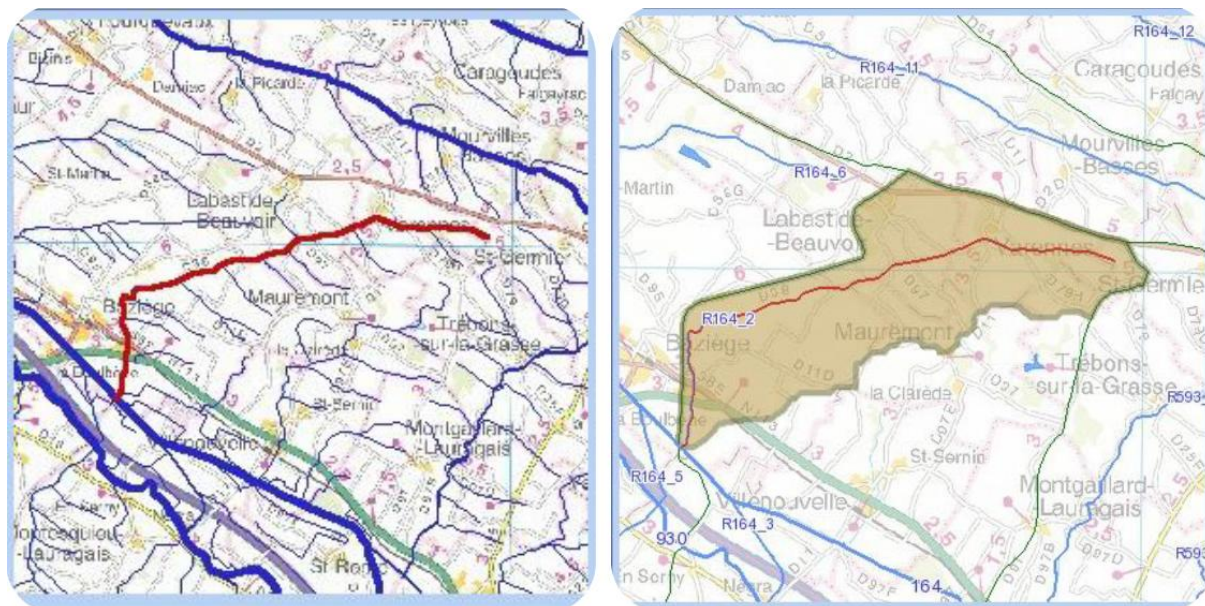
On remarque ainsi que toute la zone au sud de la RD2 sur la commune présente des pentes amenant les eaux vers le ruisseau de Visenc, tandis que pour la partie nord les eaux s'écoulent vers la Marcaissonne.



2.4.3 LE RUISSEAU DU VISENC

Ce cours d'eau de 10 km de long traverse essentiellement des secteurs agricoles (94,49%). Il prend sa source sur la commune de St Germier, circule d'abord d'est en ouest à travers les coteaux molassiques en passant notamment sur le territoire communal des Varennes, avant de bifurquer vers le sud au niveau de Baziège pour rejoindre l'Hers Mort.

Sur le secteur des Varennes, le cours d'eau a une allure de fossé agricole, avec une ripisylve relativement peu présente, une morphologie très retravaillée et un débit très faible. Il dispose de 2 petits affluents dont le ruisseau de la Marque au sud-ouest du territoire communal pour lequel la ripisylve est plus marquée.



Le ruisseau du Visenc et sa masse d'eau (source CapTerre)



Photos du Ruisseau du Visenc (source CapTerre)

En termes de qualité de la masse d'eau, l'évaluation « SDAGE 2010 » avait permis de mettre en évidence une qualité médiocre en termes d'état écologique et mauvais pour l'état chimique. De ce fait le bon état global était attendu pour 2021 (objectifs du SDAGE 2010-2015) avec un bon état chimique attendu pour 2015 et un bon état écologique pour 2021.

● Objectif d'état de la masse d'eau (SDAGE 2010-2015)

SDAGE 2010-2015	Objectif état global :	Bon état 2021	Objectif état chimique : Bon état 2015
	Objectif état écologique :	Bon état 2021	
	Type de dérogation :	Conditions naturelles, Raisons techniques	
	Justification dérogation :	-	

● Etat de la masse d'eau (Evaluation SDAGE 2010 sur la base de données 2006-2007)

SDAGE 2010-2015	Indice de confiance		Indice de confiance	
	Etat écologique (Modélisé) :	Médiocre	Etat chimique :	Mauvais
	Télécharger l'Arrêté du 25 janvier 2010 relatif aux méthodes et critères d'évaluation de l'état écologique, de l'état chimique et du potentiel écologique des eaux de surface			

● Pressions de la masse d'eau (Etat des lieux 2004)

SDAGE 2010-2015	Pression	
	Agricole :	Inconnue
	Domestique :	Moyenne
	Industrielle :	Inconnue
	Ressource :	Inconnue
	Morphologie :	Inconnue

Dans le cadre de la préparation du SDAGE 2016-2021, une nouvelle évaluation de l'état de cette masse d'eau a été faite en 2013 montrant déjà une amélioration, avec un bon état chimique atteint et un état écologique moyen.

Les pressions sur cette masse d'eau sont essentiellement :

Ponctuelles : liées aux rejets de stations d'épuration domestiques

Diffuses : liées à l'azote diffus d'origine agricole, les pesticides, des altérations hydromorphologiques.

3 stations de mesure, permettent de connaître régulièrement la qualité du cours d'eau en lui-même : 2 stations à Labastide Beauvoir et 1 station à Baziège. Elles se situent toutes en aval de la commune des Varennes.

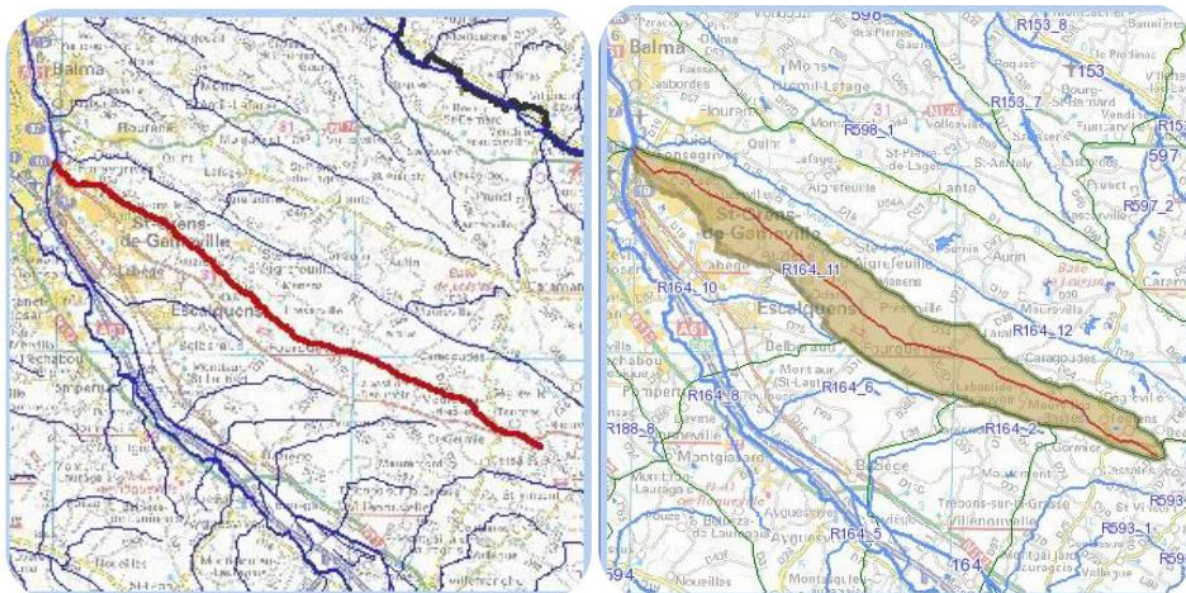
Les affluents ne disposent d'aucune station de mesure de qualité.

Code station	05157610	05157607	05157600
Nom de la station	Le ruisseau du Visenc à Labastide-Beauvoir	Le ruisseau du Visenc à Labastide-Beauvoir (aval STEP)	Le Visenc à Baziège
Localisation station	Pont de la D97	en aval du rejet de la STEP	au niveau de la RN113
Réseaux :	Etude particulière, Réseau SICOVAL	Etude particulière, Réseau SICOVAL	Plan d'action territorial
Année des données	2013	2013	2013
ECOLOGIE	MEDIOCRE	Bon	MOYEN
Biologie	MEDIOCRE	non classé	non classé
IBG RCS	8/20	non classé	non classé
IBD	non classé	non classé	non classé
IPR	non classé	non classé	non classé
Physico-chimie :	Moyen	Bon	Mauvais
Oxygène	Moyen	Bon	Bon
COD	4,1 mg/l	3,1 mg/l	6,2 mg/l
D.B.O.5	2 mg O2/l	2 mg O2/l	6 mg O2/l
O2 dissous	5,33 mg O2/l	10,2 mg O2/l	non classé
Taux de saturation O2	56,10%	89,00%	non classé
Nutriments	Bon	Bon	Mauvais
NH4+	0,3 mg/l	0,05 mg/l	7,6 mg/l
NO2-	0,25 mg/l	0,05 mg/l	1,44 mg/l
NO3-	42,8 mg/l	39 mg/l	27 mg/l
Ptot	0,12 mg/l	0,15 mg/l	2,4 mg/l
PO4(3-)	0,19 mg/l	0,28 mg/l	6,3 mg/l
Température de l'eau (T°)	21°C -Bon	9°C - Très bon	21,5°C -Bon
Acidification	Bon	Très bon	Bon
pH min	7,13 U pH	8,2 U pH	7,95 U pH
pH max	8,78 U pH	8,2 U pH	8,3 U pH
CHIMIE			
Etat	non classé	non classé	bon

2.4.4 LA MARCAISSONNE

La Marcaissonne est un cours d'eau du sud-ouest toulousain de 27 km. Elle prend sa source à Beauville à 276m d'altitude et conflue dans l'Hers à Toulouse (134m d'altitude).

Sur le territoire communal des Varennes, elle ne parcourt que quelques centaines de mètres en extrémité nord-est (limite communale). Son affluent, le ruisseau de l'Albarède est lui aussi présent en limite du territoire communal. Il s'agit ici de cours d'eau dont le débit est relativement faible et la ripisylve peu dense.



La Marcaissonne et sa masse d'eau (source CapTerre)



Photos de la Marcaissonne (source CapTerre)

En termes de qualité de la masse d'eau, l'évaluation « SDAGE 2010 » avait permis de mettre en évidence une qualité médiocre en termes d'état écologique et mauvais pour l'état chimique. De ce fait le bon état global était attendu pour 2021 (objectifs du SDAGE 2010-2015) avec un bon état chimique attendu pour 2015 et un bon état écologique pour 2021.

● Objectif d'état de la masse d'eau (SDAGE 2010-2015)

SDAGE 2010-2015	Objectif état global :	Bon état 2021	Objectif état chimique : Bon état 2015
	Objectif état écologique :	Bon état 2021	
	Type de dérogation :	Conditions naturelles, Raisons techniques	
	Justification dérogation :	-	

● Etat de la masse d'eau (Evaluation SDAGE 2010 sur la base de données 2006-2007)

SDAGE 2010-2015	Etat écologique (Modélisé) :	Médiocre 	Etat chimique :	Mauvais 
	Télécharger l'Arrêté du 25 janvier 2010 relatif aux méthodes et critères d'évaluation de l'état écologique, de l'état chimique et du potentiel écologique des eaux de surface			

● Pressions de la masse d'eau (Etat des lieux 2004)

SDAGE 2010-2015			Pression
	Agricole :		Moyenne
	Domestique :		Moyenne
	Industrielle :		Inconnue
	Ressource :		Faible
	Morphologie :		Moyenne

Dans le cadre de la préparation du SDAGE 2016-2021, une nouvelle évaluation de l'état de cette masse d'eau a été faite en 2013 montrant déjà une amélioration, avec un bon état chimique atteint et un état écologique moyen.

Les pressions sur cette masse d'eau sont essentiellement :

- Ponctuelles : liées aux débordements des déversoirs d'orage
- Diffuses : liées à l'azote diffus d'origine agricole, aux pesticides et à des altérations hydromorphologiques

Une seule station de mesures sur la commune de Toulouse, permet de connaître régulièrement la qualité du cours d'eau en lui-même.

Les affluents ne disposent d'aucune station de mesure de qualité.

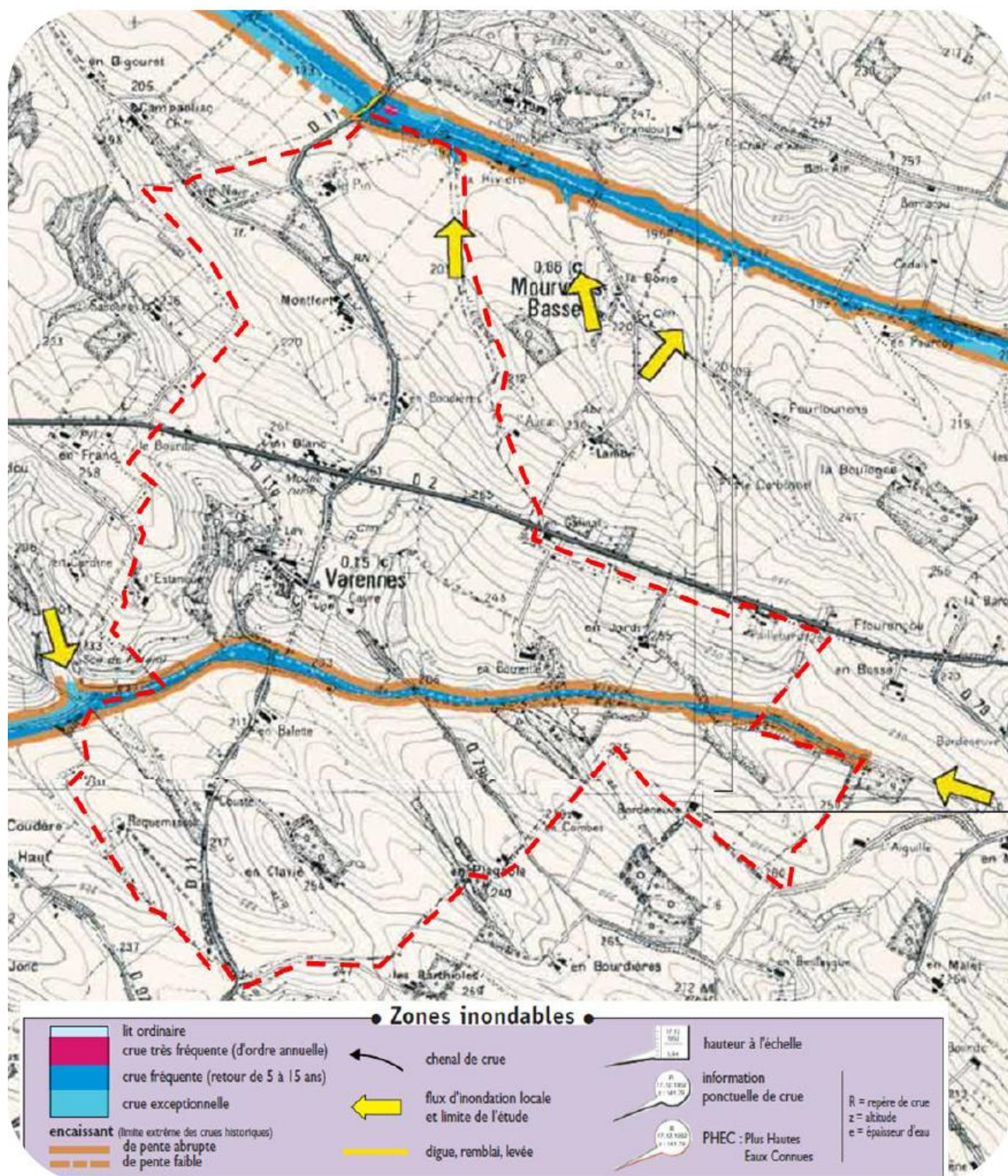
Code station	05157250
Nom de la station	La Marcaissonne au niveau de Toulouse
Localisation station	pont de la RD4 quartier Mipère
Réseaux :	Réseau Complémentaire Agence, TPME
Année des données	2013
ECOLOGIE	MÉDIOCRE
Biologie	Médiocre
IBG RCS	Médiocre
IBD	Moyen
IPR	non classé
Physico-chimie :	Médiocre
Oxygène	Médiocre
COD	5 mg/l
D.B.O.5	4 mg O2/l
O2 dissous	4,7 mg O2/l
Taux de saturation O2	48,00%
Nutriments	Médiocre
NH4+	0,31 mg/l
NO2-	0,42 mg/l
NO3-	34 mg/l
Ptot	0,62 mg/l
PO4(3-)	1,5 mg/l
Température de l'eau (T°)	22°C - Moyen
Acidification	Bon
pH min	7,6 U pH
pH max	8,4 U pH
CHIMIE	
Etat	non classé

2.4.5 LES RISQUES DE DEBORDEMENT DE CES COURS D'EAU

Comme il est décrit dans le chapitre « risques » aucun PPRI n'est prescrit sur la commune des Varennes. Cependant la DDT de la Haute Garonne a réalisé des cartes informatives des zones inondables (carte CIZI). Il s'agit de cartes mettant en évidence l'enveloppe maximale des zones soumises à un risque inondation connu.

La carte suivante permet donc de confirmer que le risque d'inondation est d'aléa « faible à moyen » et d'aléa « fort » sur le territoire communal. Cela concerne avec les lits du Visenc et de la Marcaissonne en limite Nord de la commune.

Ces cours d'eau restent contraints par des fortes pentes de part et d'autre de leur lit principal, empêchant les débordements importants.



(source DDT 31)

2.4.6 LES ZONAGES REGLEMENTAIRES DES COURS D'EAU

Ces cours d'eau sont notamment classés :

- En zone vulnérable pour teneur excessive en nitrates

Une zone vulnérable est une partie du territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d'origine agricole et d'autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l'alimentation en eau potable. Sont désignées comme zones vulnérables les zones où :

- *les eaux douces superficielles et souterraines, notamment celles destinées à l'alimentation en eau potable, ont ou risquent d'avoir une teneur en nitrates supérieure à 50 mg/l,*
- *les eaux des estuaires, les eaux côtières ou marines et les eaux douces superficielles qui ont subi ou montrent une tendance à l'eutrophisation susceptible d'être combattue de manière efficace par une réduction des apports en azote.*

La liste des communes du district Adour-Garonne classées en zone vulnérable est issue de l'annexe à l'arrêté préfectoral du 31/12/2012.

- En zone sensible pour tout le secteur de l'Hers

Les zones sensibles sont des bassins versants, lacs ou zones maritimes qui sont particulièrement sensibles aux pollutions. Il s'agit notamment des zones qui sont sujettes à l'eutrophisation et dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits. Il peut également s'agir de zones dans lesquelles un traitement complémentaire (traitement de l'azote ou de la pollution microbiologique) est nécessaire afin de satisfaire aux directives du Conseil dans le domaine de l'eau (directive "eaux brutes", "baignade" ou "conchyliculture").

2.4.7 LES RETENUES D'EAU COLLINAIRES

Deux retenues d'eaux sont présentes sur la commune des Varennes et servent au stockage de l'eau pour l'irrigation des secteurs agricoles.



2.4.8 LE RESEAU HYDROGEOLOGIQUE

Une masse d'eau souterraine est un volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou de plusieurs aquifères. A l'image des masses d'eaux superficielles, la délimitation des masses d'eaux souterraines est organisée à partir d'une typologie basée sur la nature géologique et le comportement hydrodynamique ou fonctionnement « en grand » des systèmes aquifères (nature, vitesse des écoulements).

Deux grands ensembles hydrogéologiques se distinguent sur le territoire communal :

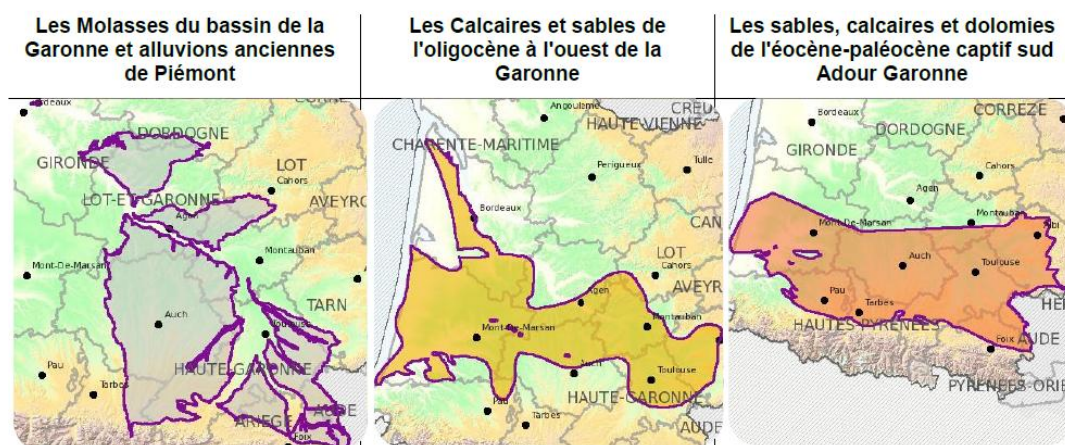
- **des formations des coteaux molassiques** : les Molasses du bassin de la Garonne et alluvions anciennes de Piémont (FRFG043).

Cette nappe peu profonde est fortement sollicitée.

- **des aquifères profonds** :

- les Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne (FRFG083). Cette nappe est très utilisée pour les prélèvements agricoles et l'alimentation en eau potable.

- les sables, calcaires et dolomies de l'éocène-paléocène captif sud Adour Garonne (FRFG082). Cette nappe s'étend sur une grande partie du bassin Adour Garonne, de la Gironde à l'Ariège., Cet aquifère reste mal connu, il est profond et difficilement exploitable.



Les Molasses du bassin de la Garonne et alluvions anciennes de Piémont	Les Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne	Les sables, calcaires et dolomies de l'éocène-paléocène captif sud Adour Garonne
Objectifs d'état de la masse d'eau (SDAGE 2010/2015) : Objectif état global : bon état 2021 Objectif état quantitatif : bon état 2015 Objectif état chimique : bon état 2021	Objectifs d'état de la masse d'eau (SDAGE 2010/2015) : Objectif état global : bon état 2015 Objectif état quantitatif : bon état 2015 Objectif état chimique : bon état 2015	Objectifs d'état de la masse d'eau (SDAGE 2010/2015) : Objectif état global : bon état 2027 Objectif état quantitatif : bon état 2027 Objectif état chimique : bon état 2015
Etat de la masse d'eau (Données 2007-2008-2009) Etat quantitatif : non classé Causes de dégradation : doute repris de l'état 2004 Etat chimique : mauvais Causes de dégradation : nitrates, pesticides	Etat de la masse d'eau (Données 2007-2008-2009) Etat quantitatif : Bon Causes de dégradation : bon état repris de l'état 2004 Etat chimique : Bon	Etat de la masse d'eau (Données 2007-2008-2009) Etat quantitatif : mauvais Causes de dégradation : mauvais état (test balance « recharge/prélèvements » médiocre) Etat chimique : Bon
Pressions principales sur la masse d'eau : Pressions qualitatives : Pressions fortes pour l'occupation agricole du sol (répartition des cultures, azote organique et phytosanitaires) et pour l'élevage Pression moyenne pour le « non-agricole » (nitrates issus de l'assainissement autonome, phytosanitaires utilisés par les usagers non agricoles, sites et sols pollués, ...) Pressions quantitatives : Pression moyenne pour les prélèvements agricoles et en eau potable	Pressions principales sur la masse d'eau : Pressions qualitatives : Pressions faibles ou absentes Pressions quantitatives : Pressions fortes pour les prélèvements agricoles et en eau potable	Pressions principales sur la masse d'eau : Pressions qualitatives : Pressions faibles ou absentes Pressions quantitatives : Pression moyenne pour les prélèvements eau potable
Etat de la masse d'eau (données 2013) dans le cadre de la révision du SDAGE pour 2016-2021 Etat quantitatif : Bon Etat chimique : mauvais	Etat de la masse d'eau (données 2013) dans le cadre de la révision du SDAGE pour 2016-2021 Etat quantitatif : Bon Etat chimique : Bon	Etat de la masse d'eau (données 2013) dans le cadre de la révision du SDAGE pour 2016-2021 Etat quantitatif : mauvais Etat chimique : Bon

Etats qualitatif et quantitatifs des masses d'eau souterraines

Pour rappel, le zonage réglementaire en zone sensible pour les nitrates (cf. ci-avant) a, entre autres, pour objectif de protéger la nappe des molasses et alluvions des pollutions aux nitrates issus de l'activité agricole.

Les caractéristiques hydrographiques et hydrogéologiques à prendre en compte dans le projet de PLU :

Constats

Le réseau hydrographique est peu marqué sur la commune ; cependant de nombreux fossés permettent de gérer les eaux de ruissellement dans les secteurs agricoles.

Il est un des supports importants de la trame verte et bleue.

Les cours d'eau sont sensibles aux pollutions que ce soit d'origine agricole ou liées aux différents rejets directs dans le milieu naturel (assainissement non collectif, assainissement pluvial ...)

La masse d'eau souterraine la moins profonde (molasse et alluvions) est également très sensible aux rejets.

Enjeux

- **Préserver la qualité de la ressource en eau en limitant les rejets**

- **Préserver le réseau hydrographique support de la trame verte et bleue**

3. Le fonctionnement écologique de la commune

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la prise en compte de l'environnement est au cœur de l'élaboration ou de l'évolution d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU). L'expertise environnementale du PLU a été confiée au bureau d'études SIRE Conseil. Cette expertise ne se limite toutefois pas à ces simples exigences réglementaires. Le diagnostic est réalisé selon la logique de l'évaluation environnementale afin que le projet soit construit à partir des enjeux hiérarchisés et que la formalisation de l'évaluation environnementale, qui sera réalisée une fois le projet de PLU défini, vienne décrire la façon dont les milieux naturels, les paysages, les ressources naturelles, la biodiversité, les écosystèmes, les continuités écologiques ont été préservés et mis en valeur, le cas échéant.

3.1 METHODOLOGIE

L'élaboration de ce diagnostic a été réalisée selon les étapes suivantes :

- Étude bibliographique et synthèse des données existantes ;
- Visite de terrain réalisée le 6 juin 2022 ;
- Consultation du Système d'Information sur la Nature et les paysages (SINP) d'Occitanie ;
- Analyse des données, cartographie et rédaction.

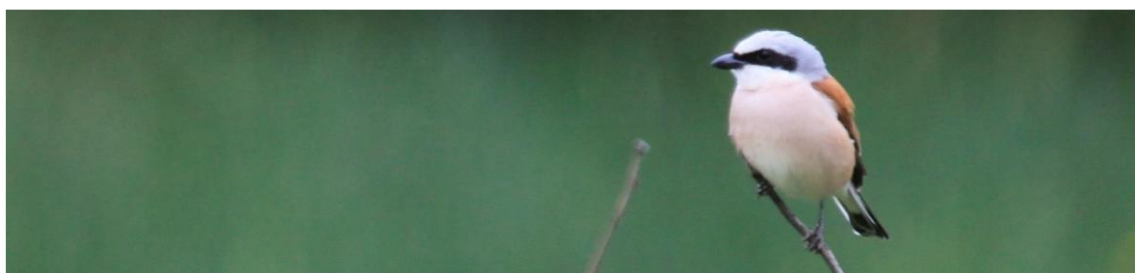
Les visites de terrain ont permis de compléter, préciser et de valider les informations récoltées au cours des premières phases d'étude. La précision de l'expertise a été proportionnelle aux enjeux de développement pressentis. Ainsi, une attention particulière a été portée aux abords des parties actuellement urbanisées. En outre, des déplacements ont été réalisés sur la majeure partie des voies publiques carrossables de la commune.

3.2 LES ZONES NATURELLES REMARQUABLES

3.2.1 NATURA 2000

Dans le cadre de l'application des directives européennes 92/43/CEE dite « Directive Habitats Faune Flore », dont l'objectif principal est la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage, et 2009/147/CE dite « Directive Oiseaux », la France a proposé le classement d'un certain nombre de milieux éligibles au titre de ces directives. L'ensemble des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) délimitées au titre de la Directive Habitats Faune Flore et des Zones de Protection Spéciales (ZPS) délimitées au titre de la Directive Oiseaux constitue le réseau Natura 2000.

La commune n'est concernée directement par aucun site Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche se situe à plus de 14 km au Sud de la commune et correspond au site « Piège et collines du Lauragais ». Ce site d'une superficie de 31 147 ha a été défini selon la Directive « Oiseaux ». La désignation de ce site repose sur la diversité de son avifaune. En effet, grâce à sa position géographique, cette ZPS abrite des espèces à grand domaine vital qu'elles soient en chasse ou à la recherche de sites de nidification comme le Vautour fauve, l'Aigle royal, la Pie-grièche écorcheur ou encore le Faucon pèlerin.



Pie-grièche écorcheur (photographie prise hors commune) Source SIRE Conseil

3.2.2 LES ZONES NATURELLES D'INTERET ÉCOLOGIQUE FLORISTIQUE ET FAUNISTIQUE (ZNIEFF)

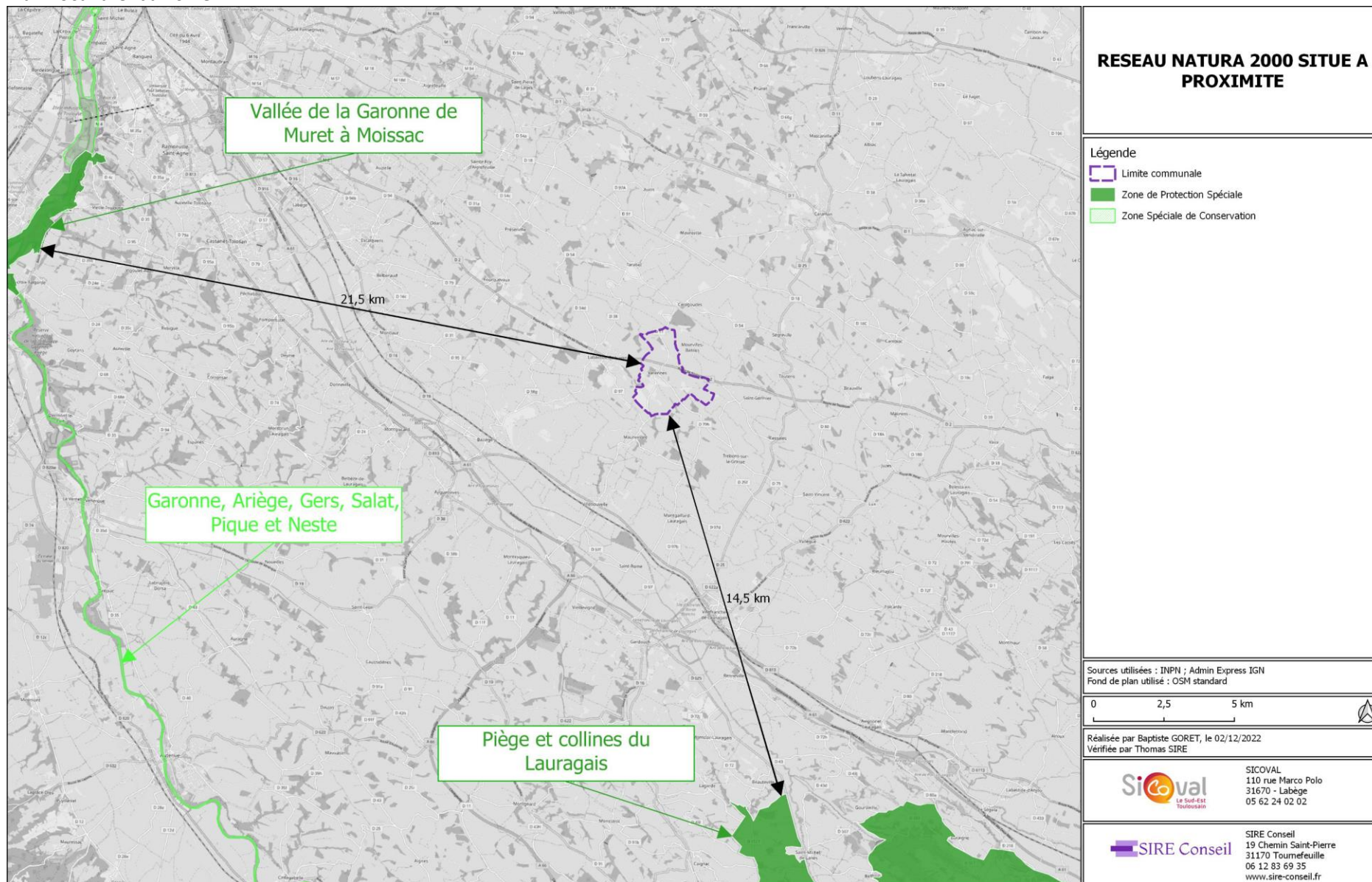
Lancé en 1982, l'inventaire des ZNIEFF a pour objectif d'identifier et de décrire des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation. Il existe deux types de ZNIEFF. Les ZNIEFF de type 1 correspondent à des sites de taille réduite, délimitant des secteurs bien connus des naturalistes et abritant des richesses environnementales avérées. Les ZNIEFF de type 2 correspondent à de grands ensembles délimitant de vastes secteurs présentant des potentialités environnementales intéressantes et englobant parfois plusieurs ZNIEFF de type 1. Si les projets d'aménagement au sein des ZNIEFF ne sont ni interdits ni soumis à autorisation, les porteurs de projet doivent être vigilants quant à l'évaluation des incidences de leur projet sur les espèces et les habitats ayant justifié la désignation de ces zones. À cet effet, il existe au niveau régional des listes d'espèces et d'habitats dits « déterminants ». En effet, une jurisprudence constante montre que le juge administratif a, à de nombreuses reprises, sanctionné des porteurs de projet pour absence de prise en compte des richesses ayant permis la désignation de ZNIEFF dans le cadre de projets d'aménagement.

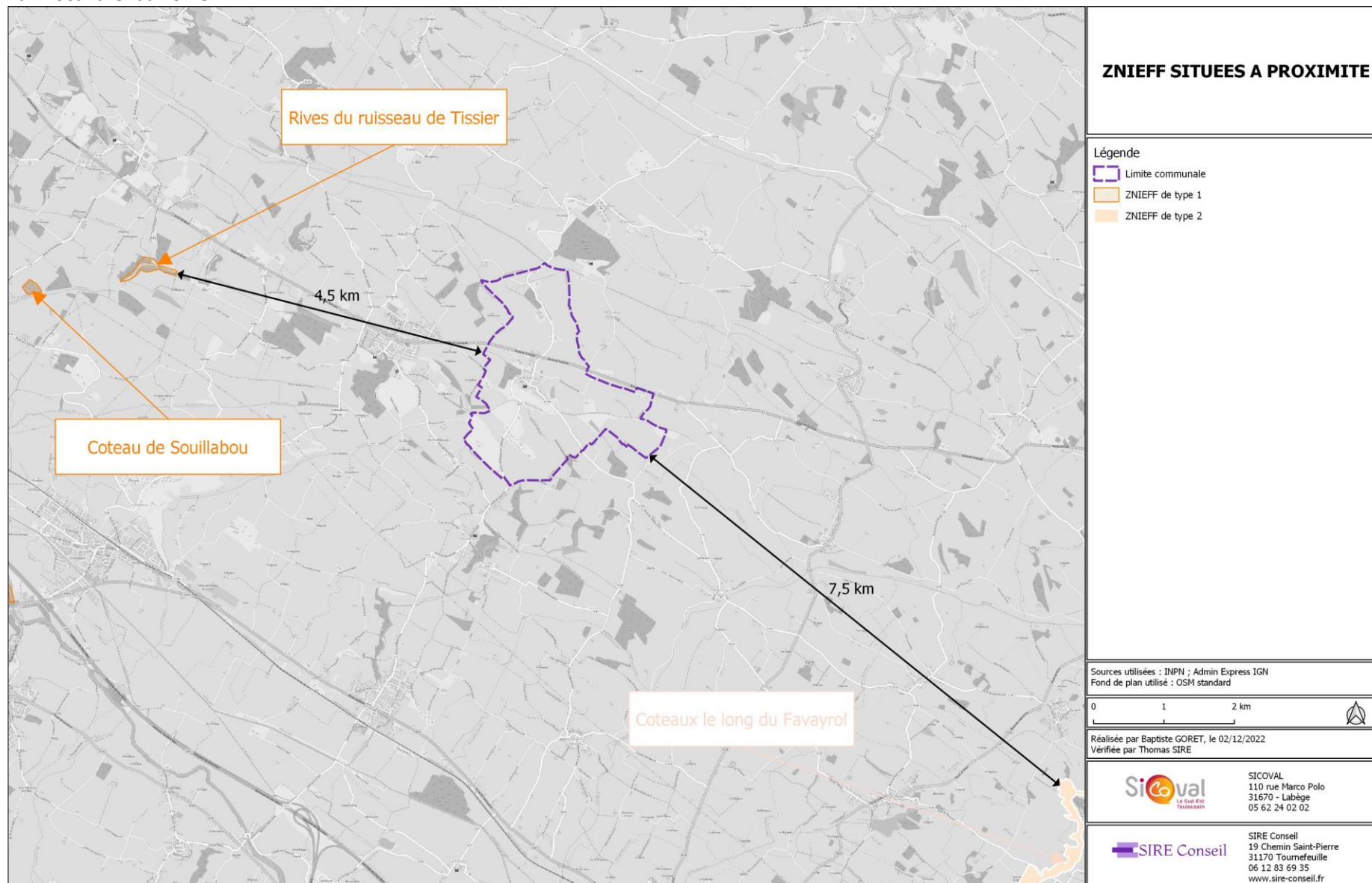
La commune n'est également concernée par aucune ZNIEFF.

La ZNIEFF la plus proche se situe à plus de 4 km à l'Ouest et s'intitule « Rives du ruisseau de Tissier ». Cette ZNIEFF de type 1 localisée sur la commune de Fourquevaux s'étend sur 8,38 ha. Elle est caractérisée par des prairies mésohygrophiles et notamment par une station de Jacinthe romaine (*Bellevia romana*). Cette espèce est protégée nationalement et les populations de Haute-Garonne représentent une grande part des populations françaises.



Jacinthe de Rome (photographiée hors commune) Source SIRE Conseil





3.2.3 AUTRES ESPACES NATURELS REMARQUABLES

La commune n'est concernée ni par une réserve naturelle, ni une réserve nationale de chasse et de faune sauvage, ni une réserve de biosphère, ni un géoparc, ni un parc naturel régional, ni un Espace Naturel Sensible (ENS), ni un arrêté de protection de biotope.

3.3 LA CONSULTATION DU SYSTEME D'INFORMATION SUR LA NATURE ET LES PAYSAGES (SINP) D'OCCITANIE

Le SINP a été consulté le 13 septembre 2022 et a permis de recueillir 12 observations, dont 8 de mammifères et 4 de Reptiles/Amphibiens. Aucune espèce ne relève de données sensibles.

3.4 LES GRANDS TYPES DE MILIEUX NATURELS DE LA COMMUNE

3.4.1 LES MILIEUX BATIS

Les enjeux relatifs aux constructions elles-mêmes sont peu importants en raison de leur forte artificialisation. Le tissu urbain de la commune est essentiellement composé d'un bourg et d'un hameau situé plus au Sud.

Les surfaces représentées par les petits jardins privés n'ont pas été précisément déterminées et les enjeux de conservation écologique n'ont pas pu être finement et exhaustivement définis sur ces espaces privés. Ceux-ci présentent un enjeu de conservation écologique le plus souvent faible, a fortiori lorsqu'ils abritent des espèces végétales envahissantes comme le bambou ou le Robinier faux acacia.

L'intégration de la biodiversité dans les espaces nouvellement bâtis peut passer par la mise en œuvre de mesures d'intégration de la biodiversité intégrant par exemple des gîtes à insectes, chauves-souris ou à oiseaux dans les constructions à vocation résidentielle comme dans celles à vocation commerciale ou industrielle.



Exemple de brique-nichoir



Brique à abeilles solitaires



Château des Varennes (photo SIRE Conseil)



Impasse En Clavié (photo SIRE Conseil)

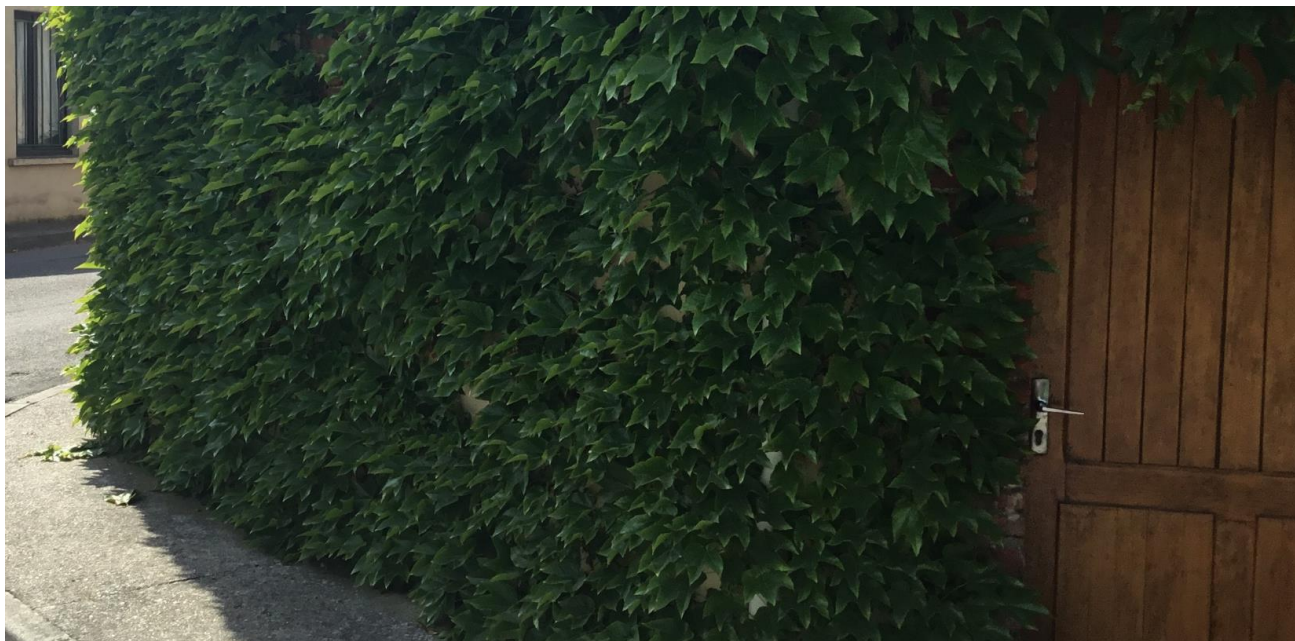
3.4.2 LA NATURE EN VILLE

La nature, notamment en milieu urbain, apporte de nombreux services écosystémiques : rafraîchissement, désimperméabilisation des sols, biodiversité ont un impact bénéfique sur la santé des habitants.

Différents types d'espaces de nature peuvent exister dans les secteurs urbanisés : des espaces verts, squares, parcs, jardins collectifs ou partagés, des cours, de vieux bâtiments ou encore des jardins privés.

Leur intérêt pour la biodiversité est lié notamment à la surface d'espaces végétalisés, à la présence de haies, d'arbres, de cavités, de fissures dans les murs ou le sol, de fossés.

Les fleurissements publics peuvent également présenter un intérêt pour les insectes pollinisateurs quand ils sont composés d'espèces nectarifères. L'ensemble de ces éléments sont constitutifs de la trame verte urbaine.



La vigne vierge peut abriter plusieurs espèces faunistiques (photo SIRE Conseil)



L'espace public devant la mairie permet de limiter le développement d'îlots de chaleur (photo SIRE Conseil)

3.4.3 LES ESPACES AGRICOLES INTENSIFS

Ces espaces correspondent aux terres cultivées annuellement avec travail du sol ou encore aménagées de façon intensive dans le but d'obtenir une production végétale importante.

Ce mode de production est présent sur la commune avec notamment de grandes parcelles monospécifiques. Il peut être accompagné par l'usage de produits de fertilisation et d'herbicides. Ces différentes pratiques ont

des impacts néfastes notables sur l'environnement. Elles peuvent perturber le milieu physique et ainsi changer le cortège floristique ou encore entraîner des conséquences directes et indirectes sur la faune.

Ces habitats représentent une grande majorité du territoire communal et sont parfois attenants à des habitations.

Ces parcelles agricoles peuvent avoir un intérêt pour la flore selon leur mode de gestion. En effet, certaines d'entre elles présentent une flore messicole apportant des bénéfices à l'exploitation.

Afin de favoriser cette flore, des pratiques existent (réduction ou abandon des herbicides, travail du sol limité en profondeur, limitation de la fertilisation). La conservation des bordures de champs favorise le maintien de la diversité floristique. Ces bordures peuvent être gérées en pratiquant une fauche tardive, favorisant ainsi la fructification de la flore et l'apport de nutriments aux pollinisateurs.



Parcelle agricole de tournesol (photo SIRE Conseil)



Parcelle cultivée (photo SIRE Conseil)



Parcelle céréalière présentant une espèce messicole : le Pavot (photo SIRE Conseil)

3.4.4 LES MILIEUX NATURELS OUVERTS

Les habitats naturels ouverts correspondent aux prairies naturelles, aux pelouses et aux friches herbacées. Ces habitats sont majoritairement représentés au Sud de la commune, à proximité du château des Varennes.

Il s'agit de prairies de fauches et/ou pâturées. Ces espaces représentent un intérêt variable, qui peut aller de faible pour les prairies améliorées à modéré pour les prairies permanentes mésophiles et même fort pour certaines prairies présentant un excellent état de conservation, une espèce floristique patrimoniale, ou encore un fort potentiel de renaturation.

Leur intérêt écologique est étroitement lié à la présence de haies bocagères qui constituent des habitats de reproduction pour des espèces protégées liées aux milieux semi-ouverts telles que le Chardonneret élégant (Biodiv Occitanie).

Ces habitats constituent des terrains de chasse privilégiés pour le Faucon crécerelle et la Chevêche d'Athéna. Cette dernière nidifie dans les cavités arboricoles et les vieux bâtiments. Classée « Vulnérable » sur la liste rouge des oiseaux de Midi-Pyrénées, elle constitue un enjeu patrimonial fort pour la commune.

La préservation des arbres isolés et des alignements d'arbres est favorable à sa nidification et à celle du Faucon crécerelle.

Les habitats naturels ouverts de la commune sont également fréquentés par le Lièvre d'Europe et par un cortège de rhopalocères et d'orthoptères généralistes inféodés aux milieux ouverts et semi-ouverts (Piérides, Grande tortue, Paon du jour, Grillon champêtre,...).



Prairie pâturée par des chevaux (photo SIRE Conseil)

3.4.5 LES MILIEUX DE TRANSITION

Les habitats naturels de transition correspondent aux habitats naturels arbustifs ou en cours d'ourlification. A l'échelle de la commune, ces espaces sont très minoritaires en raison de la forte activité agricole sur le territoire.

Ces habitats de transition représentent des enjeux de conservation non négligeable en raison notamment des potentialités d'accueil qu'ils offrent pour un certain nombre d'espèces protégées notamment de reptiles, insectes et oiseaux.



Fourrés présents à proximité d'un ruisseau (photo SIRE Conseil)

3.4.6 LES MILIEUX FERMES

Les habitats naturels fermés correspondent aux boisements (hors vergers). Les boisements de feuillus présentent un intérêt environnemental plus important que la majorité des boisements de conifères.

La commune des Varennes présente très peu d'espaces boisés. Ces derniers sont dominés par le Chêne pubescent. Le Robinier faux acacia, qui est une espèce exotique envahissante, est aussi une essence majoritaire dans ces habitats.

Dans ce contexte agricole, les milieux boisés de la commune constituent des zones refuges pour la biodiversité et abritent des espèces protégées telles que l'Ecureuil roux et le Hibou petit-duc (Biodiv Occitanie). Ce dernier,

menacé à l'échelle régionale, apprécie particulièrement les boisements de feuillus en contexte bocager. En outre, ces boisements jouent un rôle important dans le maintien des continuités écologiques locales.



Boisement composé de Peuplier blanc présent à proximité d'une pièce d'eau (photo SIRE Conseil)



Jeune boisement de Chêne pubescent présent à l'Impasse d'En Clavié (photo SIRE Conseil)

3.4.7 LES MILIEUX AQUATIQUES ET HUMIDES

Les zones humides ont fait leur apparition dans la loi française dès 1992 avec la première loi sur l'eau : les zones humides correspondent à des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire, ou dont la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Les critères de définition et de délimitation de ces espaces ont été listés dès juin 2008, puis précisés en octobre 2009 dans le droit français.

Une zone humide est ainsi définie, aujourd'hui, par des critères pédologiques ou floristiques objectifs scientifiques. Si elles sont discrètes dans le paysage communal, les zones humides représentent un intérêt

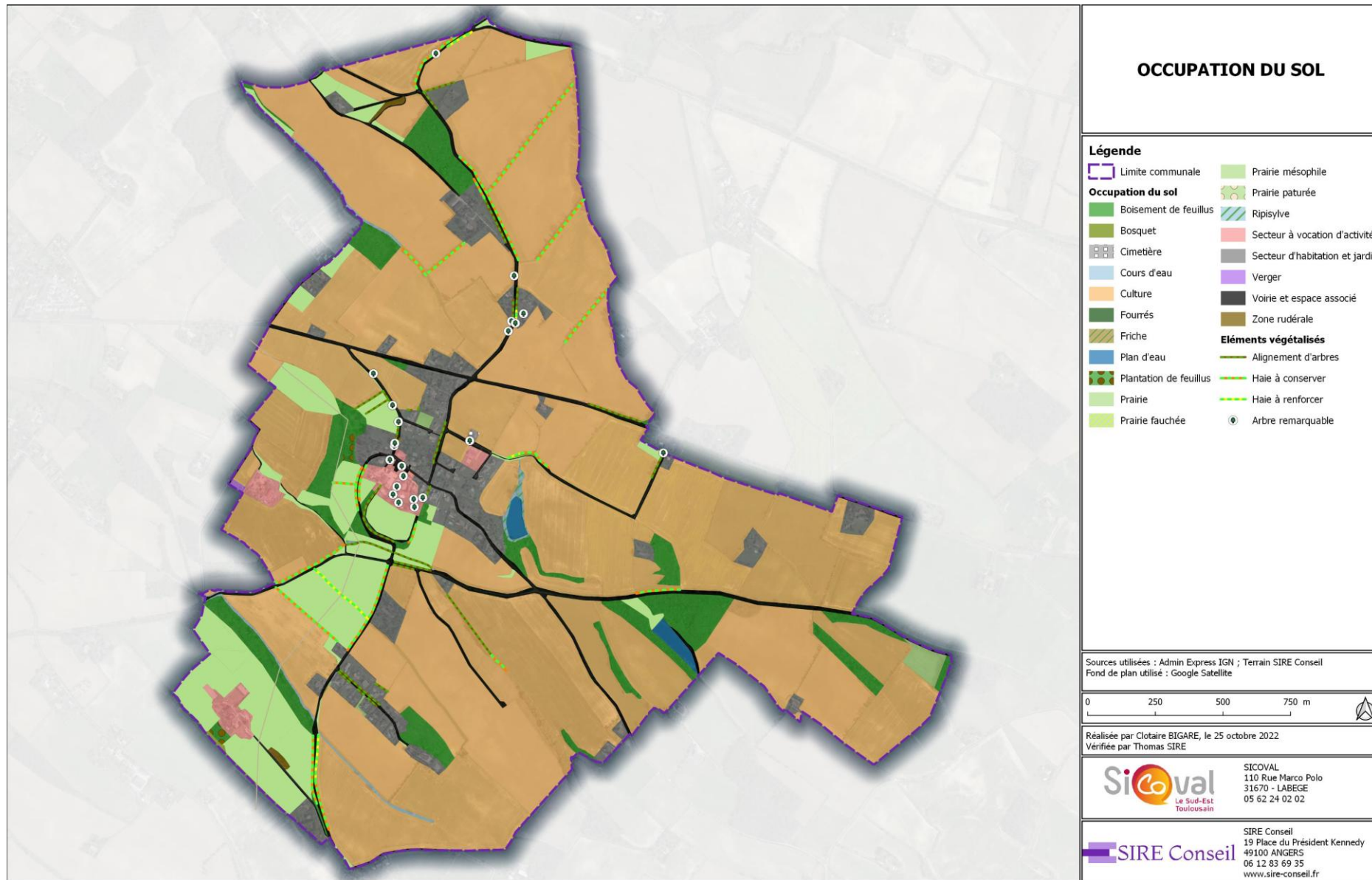
environnemental certain. Leur surface et leur état de conservation ont décliné au cours des dernières décennies, participant ainsi à la diminution de leur rôle dans la gestion des crues et des étiages. En outre, en plus de réduire fortement la biodiversité abritée, le rôle épuratoire qu'elles jouaient a été proportionnellement amputé. Ces différents rôles peuvent être difficilement perceptibles à une échelle uniquement communale. Pourtant, les incidences de leur disparition progressive au cours des dernières décennies sont évidentes, avec notamment une diminution des débits et de la qualité de l'eau des rivières en été.

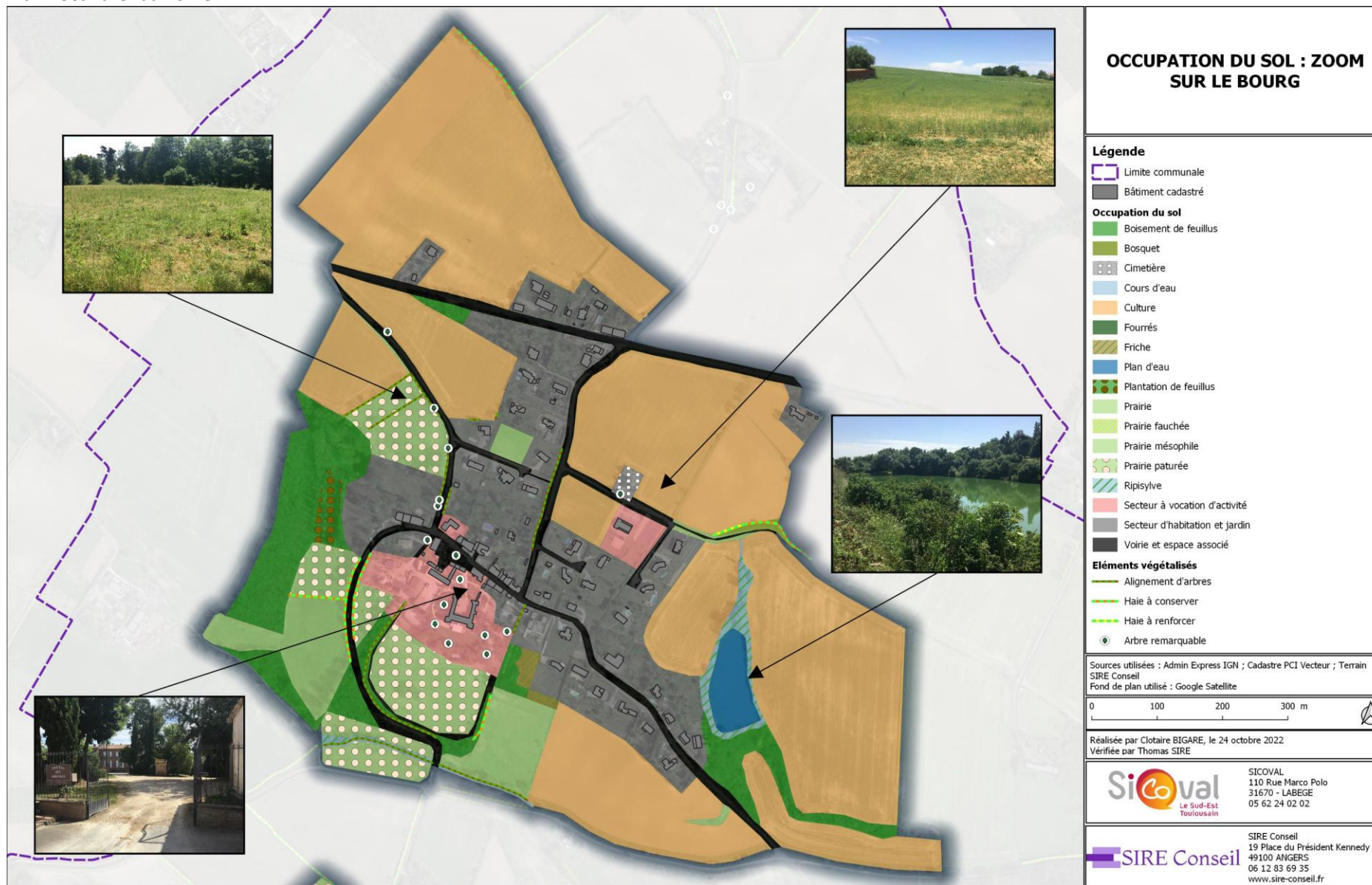
Ces milieux sont assez bien représentés sur la commune avec, notamment les rives des deux pièces d'eau de grande importance au niveau du bourg et en limite Est de la commune.

En outre, la commune possède un réseau hydrographique essentiellement situé sur la moitié Sud. L'ensemble de ces zones humides et aquatiques constitue un enjeu fort et abrite des espèces protégées telles que la Salamandre tachetée et le Crapaud épineux (INPN).



Pièce d'eau présente en limite Est de la commune (photo SIRE Conseil)







3.5 LE PATRIMOINE VEGETAL

Le PLU dispose de plusieurs outils permettant d'assurer la préservation des formations boisées, qu'elles soient ponctuelles, linéaires ou surfaciques. Dans le cadre de ce diagnostic, les formations boisées de la commune ont été inventoriées. L'étude s'est concentrée sur les zones susceptibles d'être impactée par la mise en œuvre du PLU, c'est-à-dire au sein des espaces aujourd'hui urbanisés et dans leurs environs immédiats.

Le patrimoine végétal de la commune est constitué de haies bocagères, d'alignements d'arbres et d'arbres remarquables. L'ensemble de ces éléments joue un rôle dans le maintien des continuités écologiques locales et fait partie intégrante de la trame verte communale. En outre, en raison du contexte agricole de la commune, le maintien de haie bocagère est nécessaire afin de procurer plusieurs bénéfices pour les exploitations agricoles (brise vent, ombrages, accueil de pollinisateurs, barrière naturelle aux produits phytosanitaires...).

Dans le cas des arbres remarquables, l'approche retenue est conservatrice dans le sens où le caractère remarquable d'un arbre relève d'une appréciation subjective lorsqu'il s'agit de sa qualité paysagère. L'inventaire proposé intègre donc les arbres remarquables, c'est-à-dire ceux amenés à devenir remarquables si on leur en laisse l'opportunité. En outre, une partie des arbres remarquables identifiés présente des cavités. À ce titre, ils représentent un enjeu réglementaire car ils sont susceptibles d'être occupés par des chiroptères (en période de reproduction ou d'hivernation) ou par des oiseaux cavicoles en période de nidification.



Alignement d'arbres à l'entrée du bourg Nord (photo SIRE Conseil)

Les arbres remarquables, alignements d'arbres et haies bocagères, susceptibles d'être protégées dans le PLU au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été caractérisés, cartographiés et géoréférencés.

Les alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique identifiés dans le cadre de la présente étude sont protégés au titre de l'article L.350-3 du Code de l'environnement.



Frêne remarquable (photo SIRE Conseil)

La carte ci-après illustre le patrimoine végétal remarquable de la commune.



3.6 LES ZONES HUMIDES

3.6.1 REGLEMENTATION ET DEFINITION

Le terme « zone humide » a fait son apparition dans le droit français dès les années 1992 avec la Loi sur l'eau. La définition de ce terme se fait à l'article 2 de cette même loi et est repris par le Code de l'Environnement. Ce n'est que quelques années après que les critères de définition et de délimitation de ces zones sont transcrits avec l'arrêté du 24 juin 2008, modifié le 1er octobre 2009 et permettant ainsi l'application de la Police de l'eau.

La dénomination « zone humide » est largement utilisée, pour décrire des terrains répondant ou non aux critères objectifs définis par le Code de l'environnement. Ainsi, des inventaires de zones humides ont pu être réalisés à différentes échelles, communale, intercommunale, à l'échelle du bassin versant d'un cours d'eau ou même à l'échelle départementale. Cet exercice est le plus souvent à titre informatif. Les documents d'urbanisme, tels que les PLU, peuvent délimiter des secteurs humides et ainsi les rendre inconstructibles, malgré que ceux-ci ne répondent pas forcément aux critères définis par le Code de l'environnement.

Plusieurs cas sont donc à considérer. Une zone humide délimitée d'après les critères fixés par le Code de l'environnement est susceptible d'être concernée par la « nomenclature eau ». Tout projet sur cette zone peut donc être soumis au régime de déclaration ou autorisation, en fonction du type de travaux et de la superficie de la zone humide impacté par ce dernier. Si le projet impacte une superficie inférieure à 1 000 m², il n'est pas soumis à la Loi sur l'eau. Cependant, l'absence de prise en compte d'une zone humide inférieure à ce seuil (1 000 m²) peut induire un rejet du projet par l'autorité en charge de l'instruction.

Enfin, pour une zone humide définie au titre du Code de l'urbanisme, par exemple dans un PLU, la conséquence réglementaire dépend de la réglementation spécifiquement associée à ce type de zonage et/ou de prescription.

3.6.2 SERVICES ECOSYSTEMIQUES RENDUS

Les zones humides jouent un rôle important dans la régulation du régime hydrographique d'un bassin versant. Elles absorbent une partie des précipitations et limitent ainsi les crues en aval. Elles présentent également la capacité de restituer l'excédent d'eau lors des périodes de sécheresse et participent à la recharge des nappes phréatiques.

Les zones humides jouent également un rôle important du point de vue qualitatif, celles-ci augmentant la capacité d'autoépuration des milieux aquatiques.

Les zones humides peuvent participer à la création d'îlots de fraîcheur et ainsi participer au bien-être des citoyens.

Enfin, il s'agit d'habitats naturels diversifiés qui jouent ainsi le rôle de réservoir de biodiversité.

3.6.3 RECOMMANDATIONS ET ENJEUX

La prise en compte des zones humides est un enjeu majeur qui doit occuper une place centrale dans le diagnostic du PLU. L'inventaire des zones humides doit être réalisé dans l'optique de trouver une traduction réglementaire opposable. Les nombreuses études ayant pu être réalisées sur le territoire étudié doivent servir de socle au travail de délimitation. Le travail de terrain est ensuite indispensable afin de délimiter les zones humides selon une échelle parcellaire. L'accent devra alors être mis sur les secteurs susceptibles d'être impactés par la mise en œuvre du document d'urbanisme, c'est-à-dire les secteurs non bâtis au sein des

parties actuellement urbanisées, les environs immédiats de ces dernières ainsi que les secteurs envisagés pour accueillir des projets particuliers. L'approche phytocénotique doit être minimalement retenue, des sondages pédologiques étant recommandés avant l'arrêt de la procédure afin d'écarter la présence de tels milieux sur des secteurs rendus constructibles.

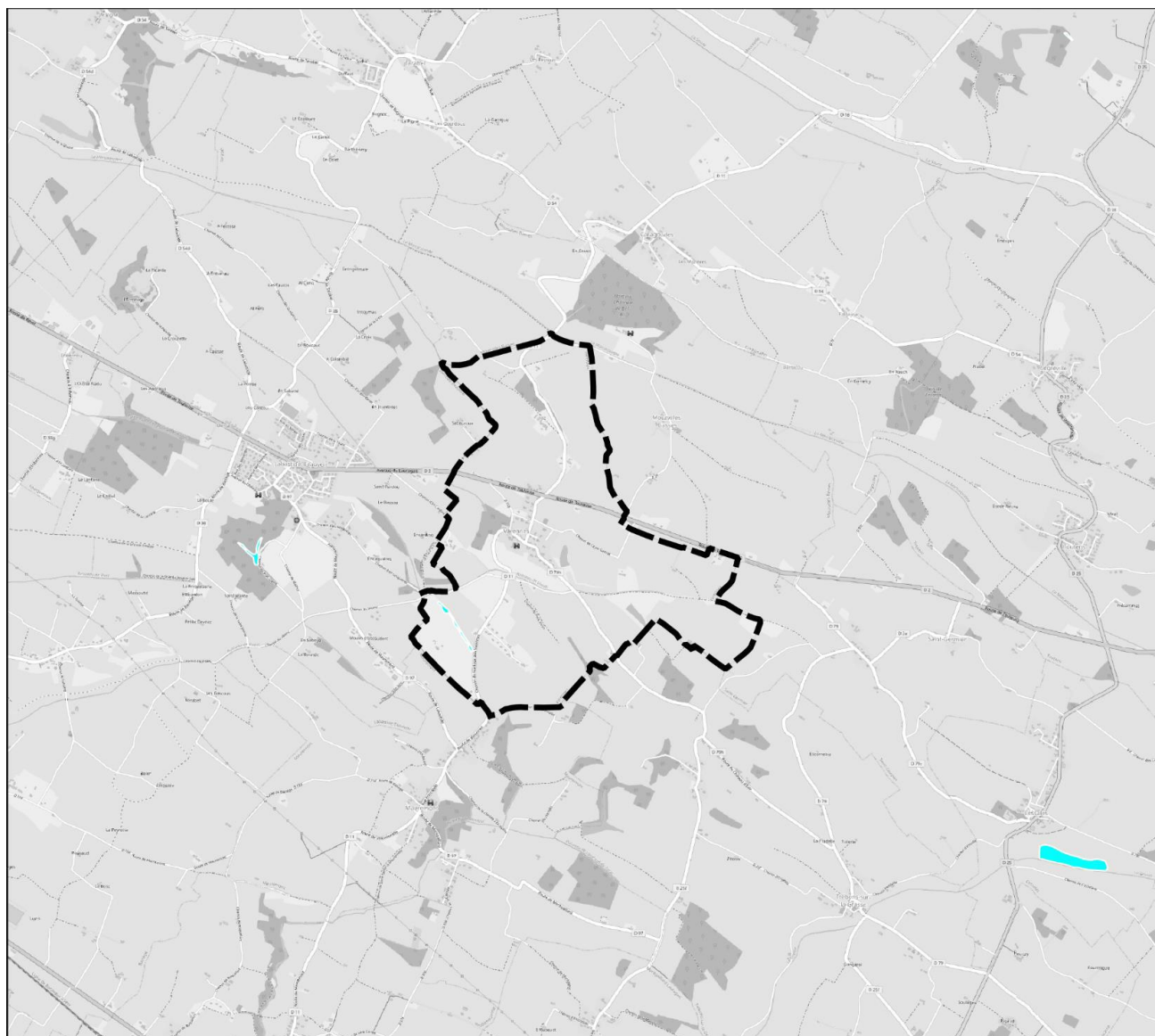
3.6.4 ZONES HUMIDES CONNUES

Le Conseil départemental de Haute-Garonne a réalisé un inventaire départemental des zones humides, qui s'est terminé en 2016. La réalisation de l'inventaire a été confiée à Ecotone – Nature Midi-Pyrénées. Près de 4 500 hectares de zones humides ont pu être identifiées dans le département.

A la suite de cet inventaire, une zone humide a été inventoriée sur la commune. Elle correspond à la Ripisylve du ruisseau de La Margot et est caractérisée par des milieux linéaires avec la présence d'anciens Peupliers et d'une végétation de lisières (*Equisetum telmateia* et *Carex hirta*).



La Prêle géante (*Equisetum telmateia*) présente dans la zone humide connue (photographie prise hors de la commune) source SIRE Conseil



ZONES HUMIDES DE L'INVENTAIRE DEPARTEMENTAL

Légende

-  Limite communale
-  Zone humide de l'inventaire départemental

Sources utilisées : Admin Express IGN ; Conseil départemental de Haute-Garonne

Fond de plan utilisé : OSM Standard



SICOVAL
110 rue Marco Polo
31670 - Labège
05 62 24 02 02

0 1 000 2 000 3 000 4 000 m



Réalisée par Lucas BRANGER, le 07 décembre 2022.
Vérifiée par Clotaire BIGARE.



SIRE Conseil
19 Chemin Saint-Pierre
31170 TOURNEFEUILLE
06 12 83 69 35
www.sire-conseil.fr

3.6.5 ZONES HUMIDES POTENTIELLES

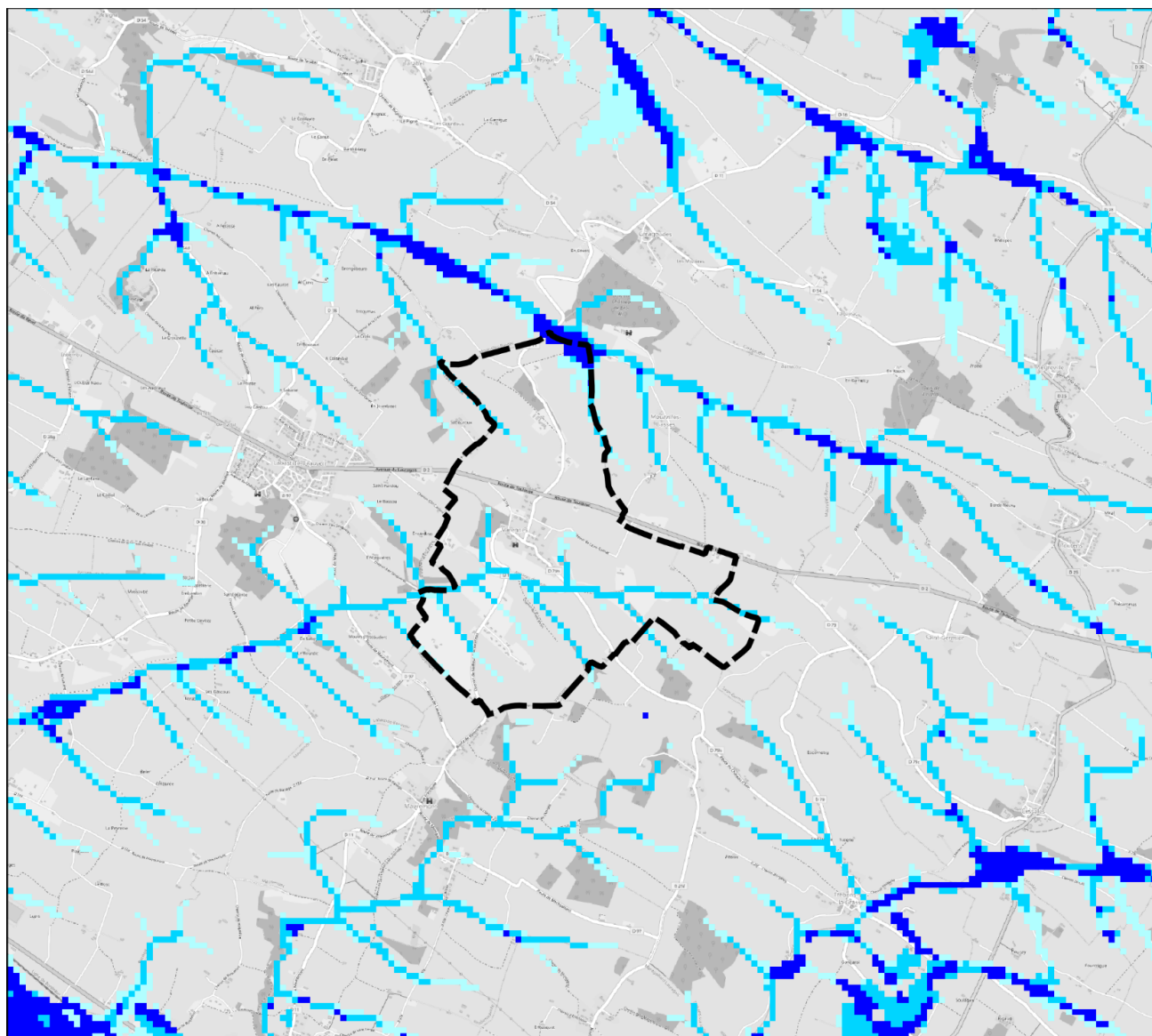
Sollicitées par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie, deux équipes de l'INRA d'Orléans (US InfoSol) et d'AGROCAMPUS OUEST à Rennes (UMR SAS) ont produit une carte des milieux potentiellement humides de la France métropolitaine (2014).

Cette carte modélise les enveloppes qui, selon les critères géomorphologiques et pédoclimatiques, sont susceptibles de contenir des zones humides au sens de l'arrêté du 24 juin 2008 modifié (arrêté précisant les critères réglementaires de définition des zones humides). Les enveloppes des milieux potentiellement humides sont représentées selon trois classes de probabilité (assez forte, forte et très forte).

Cette cartographie doit toutefois être interprétée avec les précautions suivantes :

- La représentation à l'échelle 1/50 000 a été utilisée et permet de constater qu'un principal type de zones humides est susceptible d'être inventorié : les zones humides accompagnant directement le réseau hydrographique.
- Les modèles topographiques utilisés en 2014 correspondent à des données topographiques peu précises (un point d'élévation par dalle de 50 mètres de côté).
- La modélisation n'a pas intégré finement les caractéristiques pédologiques anthropogènes, par exemple liées au drainage.

Les zones humides potentielles présentées sur la cartographie ci-après correspondent au réseau hydrographique de la commune. Les probabilités varient de très forte à assez forte et sont intimement liées au réseau hydrographique.



ZONES HUMIDES POTENTIELLES

Légende

	Limite communale		Probabilité forte
	Probabilité de présence de zone humide		Probabilité assez forte
	Probabilité très forte		

Sources utilisées : Admin Express IGN ; AgroCampus Ouest UMS SAS ; INRA US Infosol ; MEDDE

Fond de plan utilisé : OSM Standard



SICOVAL
110 rue Marco Polo
31670 - Labège
05 62 24 02 02

0 1 000 2 000 3 000 4 000 m



Réalisée par Lucas BRANGER, le 07 décembre 2022.
Vérifiée par Clotaire BIGARE.



SIRE Conseil
19 Chemin Saint-Pierre
31170 TOURNEFEUILLE
06 12 83 69 35
www.sire-conseil.fr

3.6.6 ZONES HUMIDES TOPOGRAPHIQUES PROBABLES

La probabilité de présence d'une zone humide peut être modélisée grâce à des données topographiques de l'IGN (précision 1 m) et avec l'indice topographique dit de « Beven-Kirkby ». Les résultats de cette modélisation sont présentés sur la carte ci-après.

La probabilité de présence topographique de zones humides varie de très forte à très faible sur toute la commune. Les secteurs de probabilité très forte et forte correspondent essentiellement au réseau hydrographique de la commune et aux milieux attenants.

Cependant, le modèle fonctionnant selon un système de comparaison des contributions hydriques avec les exutoires, il est peu fiable sur les secteurs sans relief et doit donc être interprété avec précaution. En outre, les caractéristiques drainantes du sol ne sont pas intégrées au modèle.



INDICE DE BEVEN-KIRKBY - ZONES HUMIDES PROBABLES

Légende

— Route	Topographie plane ne permettant pas d'obtenir d'IBK fiable	Modérée
▬ Limite communale	Probabilité de présence de zone humide topographique	Faible
■ Bâtiment cadastré	Très forte	Très faible
	Forte	

Sources utilisées : Admin Express IGN ; RGE MNT Alté 1 m ; Cadastre PCI Vecteur ; Route 500 IGN

Fond de plan utilisé : Sans objet



SICOVAL
110 rue Marco Polo
31670 - Labège
05 62 24 02 02

0 500 1000 1500 m



Réalisée par Lucas BRANGER, le 07 décembre 2022.
Vérifiée par Clotaire BIGARE.



SIRE Conseil
19 Chemin Saint-Pierre
31170 TOURNEFEUILLE
06 12 83 69 35
www.sire-conseil.fr

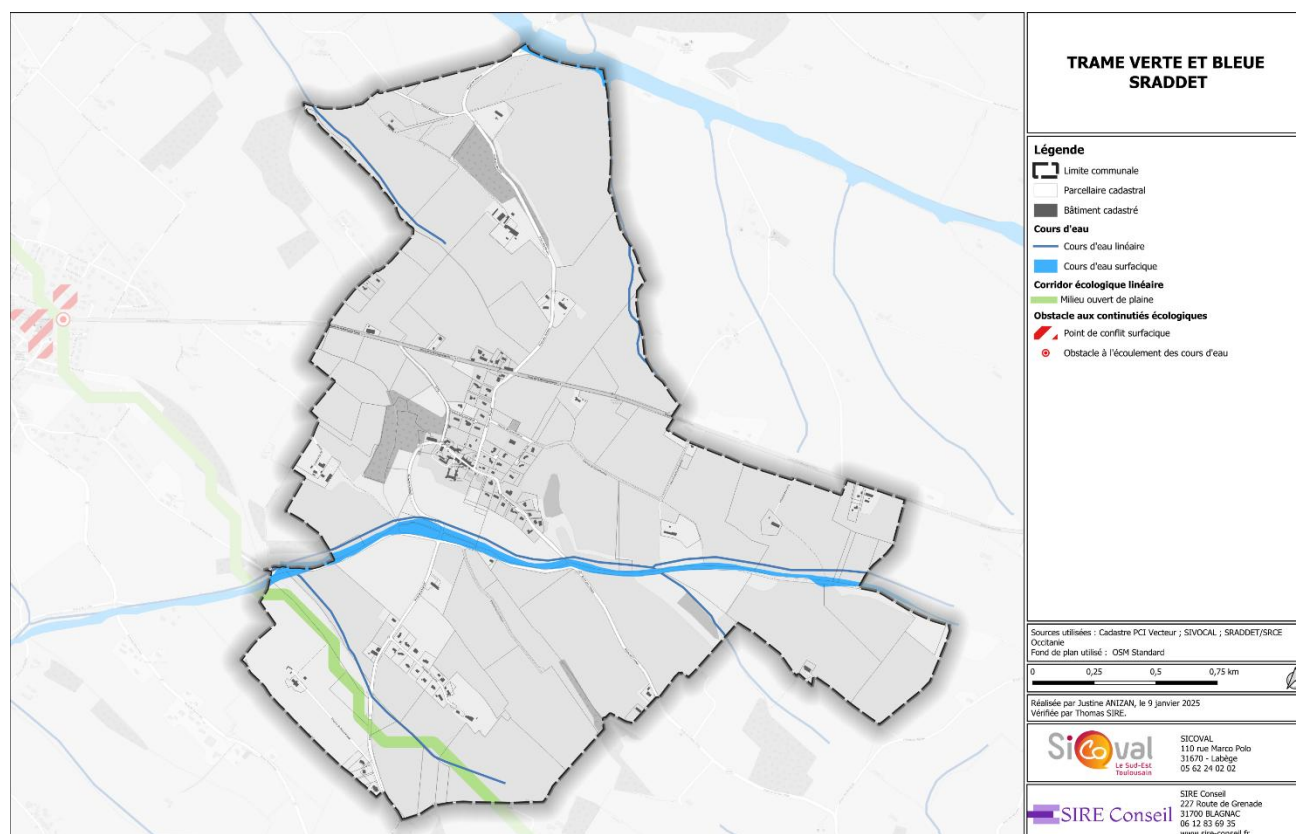
3.7 LA TRAME VERTE ET BLEUE

3.7.1 A L'ECHELLE REGIONALE : UN POINT SUR LE SRADDET

La portée juridique du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) se traduit par la nécessité de prise en compte de ses objectifs d'une part et par la nécessité de compatibilité avec les règles de son fascicule d'autre part. Le projet de SRADDET Occitanie 2040 a été approuvé le 14 septembre 2022. Les objectifs généraux et objectifs thématiques du SRADDET devant être pris en compte sont :

1. Favoriser le développement et la promotion sociale :
 - a. Garantir l'accès à des mobilités du quotidien pour tous les usagers
 - b. Favoriser l'accès à des services de qualité
 - c. Développer un habitat à la hauteur de l'enjeu des besoins et de la diversité sociale
2. Concilier développement et excellence environnementale :
 - a. Réussir le « zéro artificialisation nette » à l'échelle régionale à l'horizon 2040
 - b. Concilier accueil et adaptation du territoire régional aux risques présents et futurs
 - c. Penser l'aménagement du territoire au regard des enjeux de santé des populations
3. Devenir une région à énergie positive :
 - a. Baisser de 20 % la consommation énergétique finale des bâtiments d'ici 2040
 - b. Baisser de 40 % la consommation d'énergie finale liée au transport de personnes et de marchandises d'ici 2040
 - c. Multiplier par 2,6 la production d'énergies renouvelables d'ici 2040

La trame verte et bleue du SRADDET est présentée sur la carte suivante :



A l'échelle communale, le SRADDET mentionne la présence de plusieurs éléments constitutifs des continuités écologiques régionales :

- Deux corridors de biodiversité aquatique correspondant au ruisseau de la Marcaissonne qui longe le nord de la commune et au ruisseau du Visenc traversant le sud de la commune ;
 - Un corridor écologique des milieux ouverts de plaine traversant le sud de la commune et longeant le ruisseau de la Marque. Ce corridor relie la ZNIEFF de type 2 « Coteaux le long du Favayrol » située au Sud-Est de la commune à la ZNIEFF de type 1 « Coteau de Souillabou » située au Nord-Ouest de la commune. Il traverse également un réservoir de biodiversité de milieu boisé de plaine et rencontre plusieurs obstacles à sa continuité notamment la route de Revel sur différents endroits et le bourg de Labastide-Beauvoir.
- Aucun réservoir de biodiversité terrestre n'est recensé sur la commune.

3.7.2 A L'ECHELLE INTERCOMMUNALE

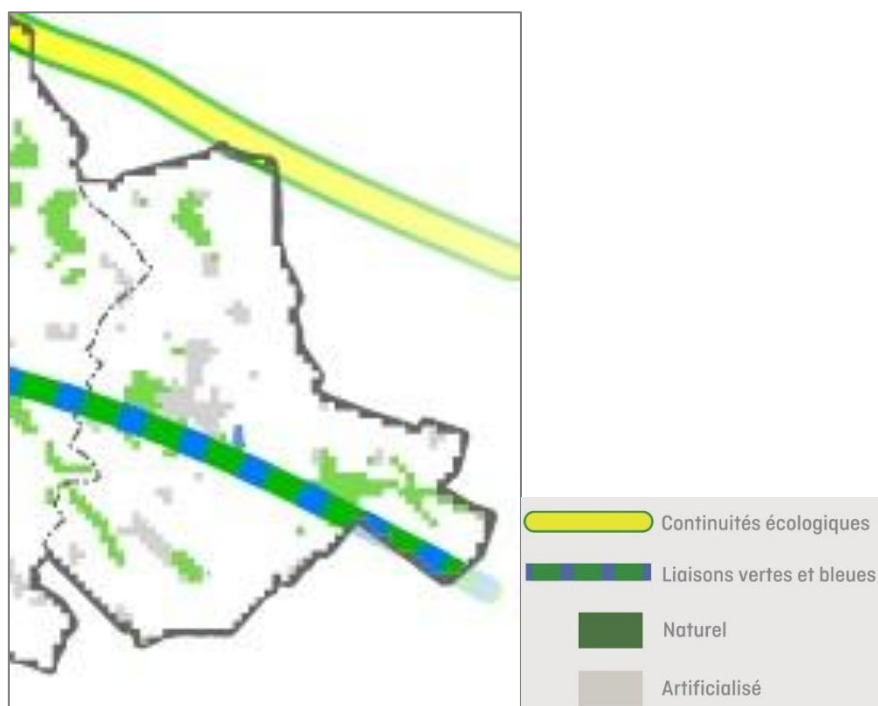
Le projet d'élaboration du PLU de Varennes devra être compatible avec les dispositions SCoT de la Grande agglomération toulousaine approuvé le 15 juin 2012. En cours de révision depuis janvier 2018, il avait déjà fait l'objet d'une première révision, approuvée le 27 avril 2017.

Le Projet de territoire de la Grande agglomération toulousaine s'articule autour de trois grands principes :

- Maîtriser l'urbanisation ;
- Polariser le développement ;
- Relier les territoires.

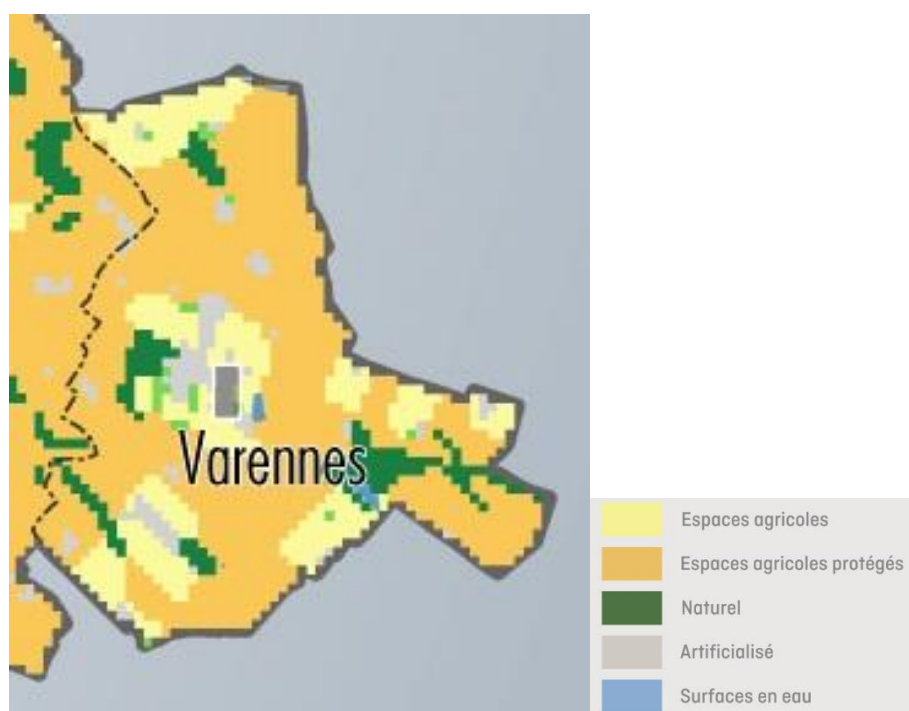
Le SCoT applique un principe général d'économie des espaces agricoles et naturels. L'objectif est de ralentir la consommation foncière, en réduisant de 50 % par rapport aux périodes précédentes le prélèvement annuel de terres agricoles et naturelles au profit d'une nouvelle urbanisation.

Dans son DOO, le SCOT actuel définit également un certain nombre de cartographies plus ou moins prescriptives, traitant du maillage vert et bleu, de la couronne verte, des espaces naturels ou encore des continuités écologiques, sans toutefois que l'échelle de représentation utilisée ne puisse être utilisée comme base de travail afin de décliner à un niveau parcellaire une trame verte et bleue véritablement opérationnelle.



L'un des objectifs majeurs du SCoT est d'assurer la pérennité des espaces agricoles qui présentent une valeur agronomique reconnue et garantissent le maintien d'une activité agricole viable. Le SCoT détermine ainsi les espaces agricoles protégés sur lesquels la vocation agricole est strictement maintenue.

La majeure partie du territoire communal est classée en espaces agricoles protégés (en orange sur la carte ci-après). Ces secteurs ne peuvent être ouverts à l'urbanisation.

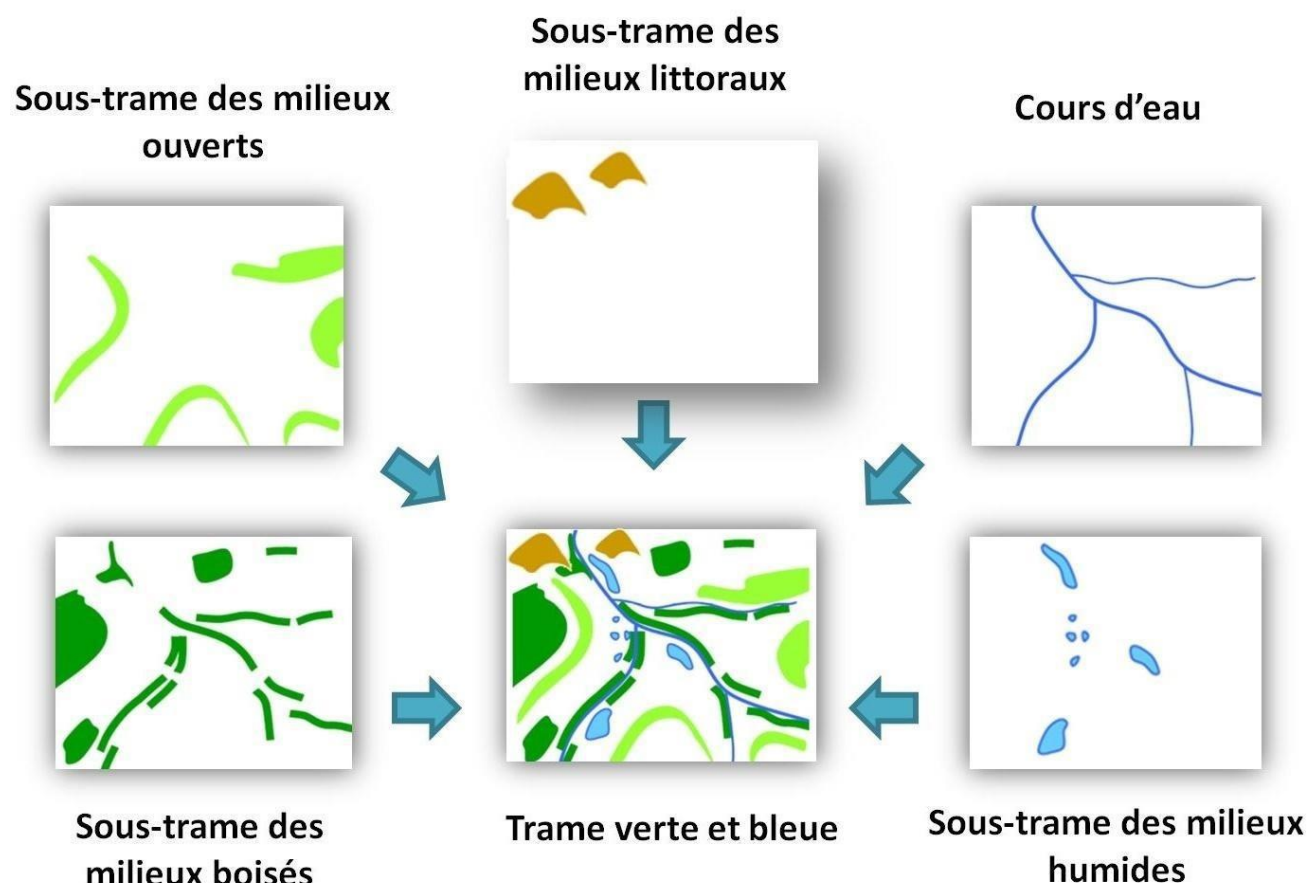


3.7.3 A L'ÉCHELLE COMMUNALE

Les trames écologiques correspondent à des réseaux écologiques terrestres et aquatiques fonctionnels constitués de réservoirs de biodiversité liés entre eux par des corridors écologiques.

Les réservoirs de biodiversité sont des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Les corridors écologiques assurent des connexions entre des réservoirs de biodiversité, offrant aux espèces des conditions favorables (ou potentiellement favorables) à leurs déplacements et à l'accomplissement de leur cycle de vie. Les corridors écologiques peuvent être linéaires (des haies), discontinus (un réseau de bosquets ou de mares) ou paysagers (une mosaïque bocagère séparant deux entités boisées). Les corridors écologiques comprennent les espaces naturels ou semi-naturels ainsi que les formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les réservoirs de biodiversité, et les couvertures végétales permanentes le long des cours d'eau.



Mise en œuvre des réseaux écologiques (source : INPN-MNHN)

3.7.4 LA TRAME VERTE

La trame verte correspond à l'ensemble des réservoirs de biodiversité terrestres et aux corridors écologiques les reliant. La trame verte communale est constituée de boisements et de plantations de feuillus, de prairies mésophiles pâturées et/ou fauchées, de friches et de fourrés.

Dans ce contexte agricole, les alignements d'arbres, les haies bocagères et les arbres remarquables identifiés dans la trame verte communale jouent un rôle essentiel dans le maintien des continuités écologiques locales notamment dans le Nord de la commune qui n'abrite que très peu de patch relais (boisement, prairies, friches ou fourrés).

Les continuités écologiques sont fortement dégradées le long de l'axe Nord-Sud et plusieurs secteurs sensibles nécessitant l'implantation de haies bocagères ont été identifiés et modélisés par des flèches rouges sur la carte de la trame verte et bleue communale.

Un corridor écologique principal a été identifié à l'Ouest de la commune. Les continuités écologiques sont relativement bien préservées dans ce secteur.

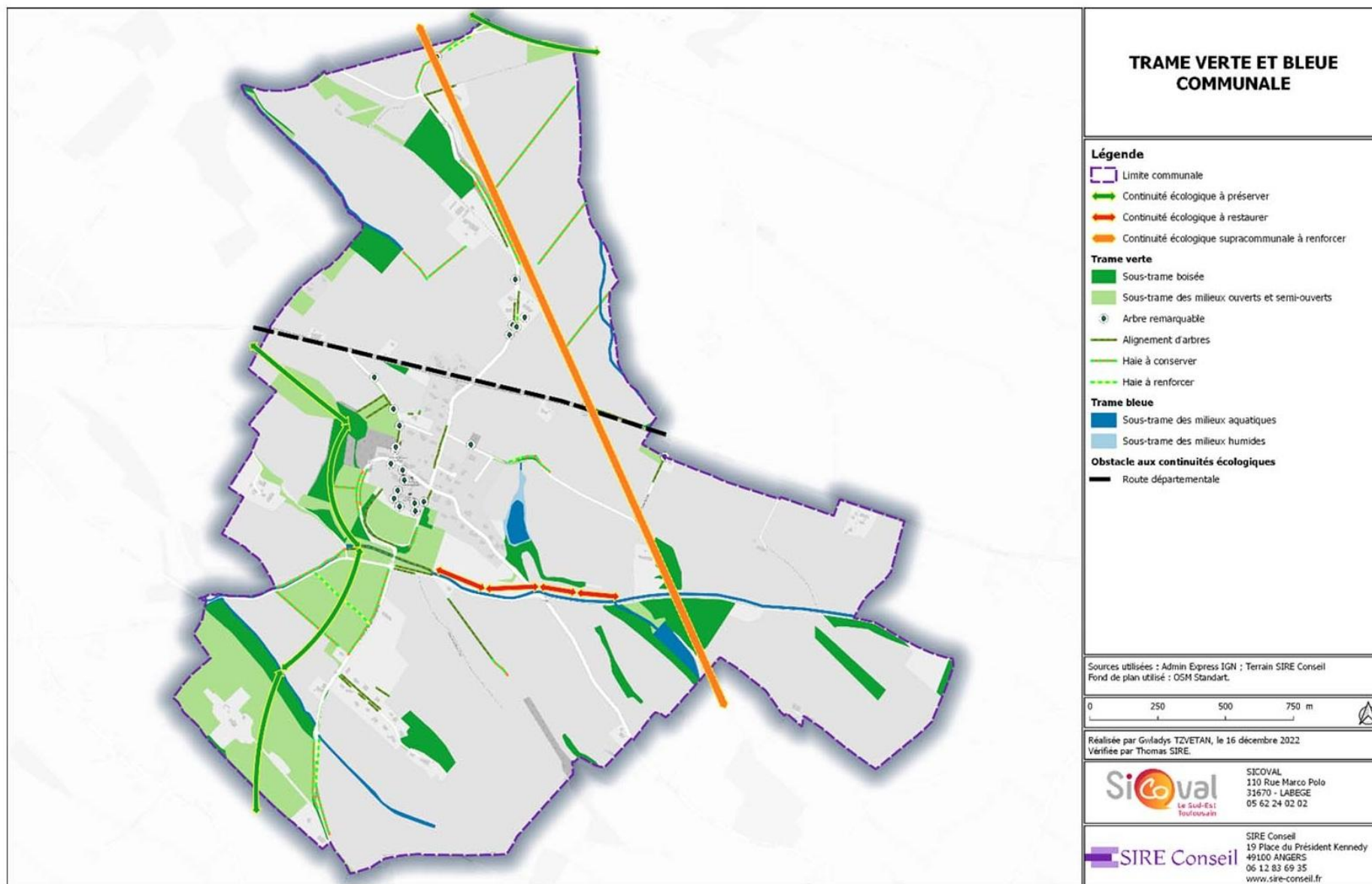
3.7.5 LA TRAME BLEUE

La trame bleue correspond, quant à elle, à l'ensemble des réservoirs de biodiversité aquatiques et humides et aux corridors écologiques aquatiques et humides les reliant. Cette trame bleue intègre également les espaces de fonctionnalité terrestres de ces milieux aquatiques et humides.

La trame bleue communale intègre deux plans d'eau et leur ripisylve ainsi que le réseau hydrographique de la commune.

Un corridor écologique principal traversant la commune d'Ouest en Est a été identifié. Il correspond au ruisseau de Vinsec et aux milieux attenants. Plusieurs secteurs sensibles nécessitant une restauration de la ripisylve ont été identifiés par des flèches bleues sur la carte de la trame verte et bleue communale. Ce corridor est identifié dans la trame bleue du SRADDET et doit faire l'objet d'une attention particulière.

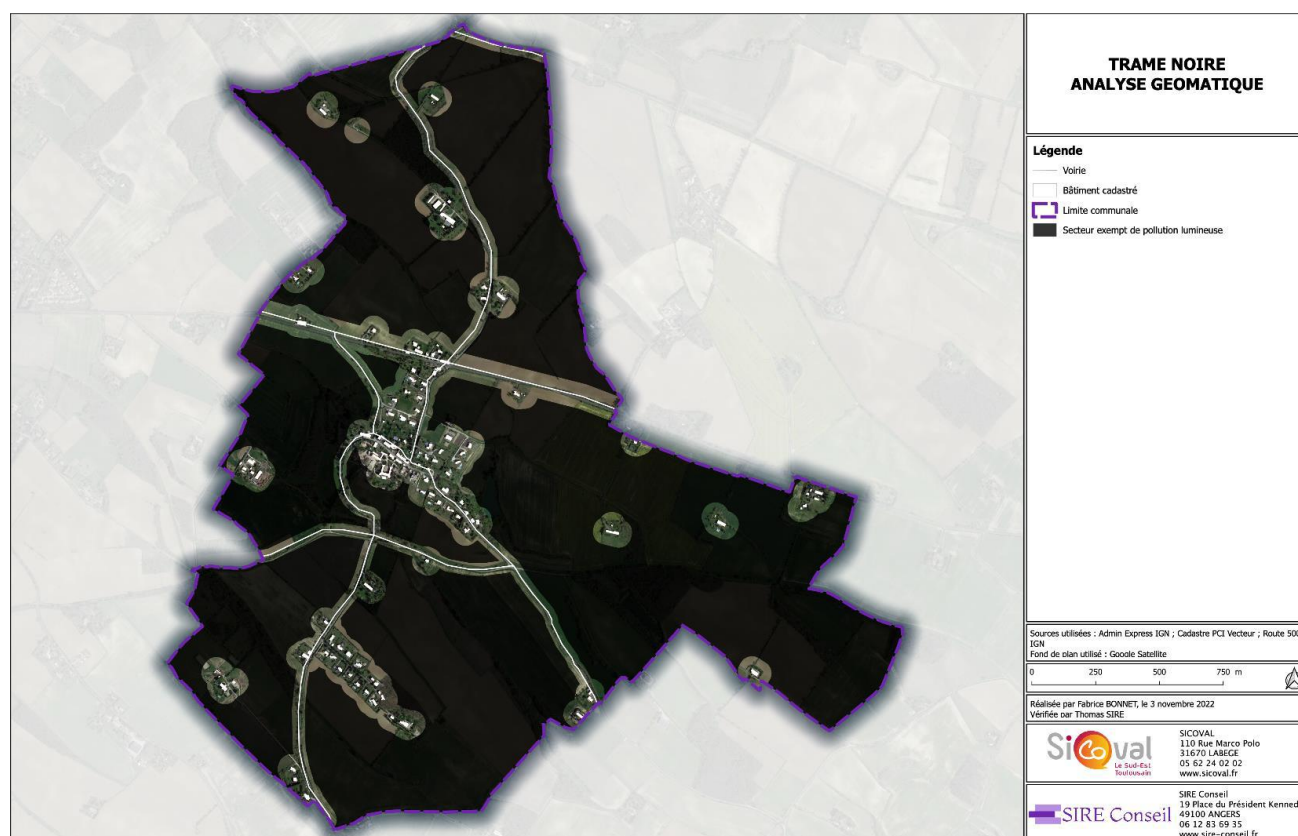
La carte présentée ci-après est issue d'un travail croisant expertises de terrain et analyse éco-paysagère.



3.7.6 TRAME NOIRE ET CONTINUITES ECOLOGIQUES NOCTURNES

La trame noire correspond à un concept émergeant visant à identifier et protéger les espaces préservés de toute pollution lumineuse. Portée initialement par la volonté d'observation du ciel étoilé, la trame noire s'affiche aujourd'hui également comme un moyen de préserver la vie nocturne.

La trame noire présentée ci-après a été élaborée selon une approche mixte croisant un modèle théorique avec les données acquises à l'occasion des prospections de terrain. Le modèle théorique a visé à définir dans un premier temps les sources de pollution lumineuse (espaces bâtis, routes) et ainsi à définir, par différenciation, les espaces théoriquement préservés de toute pollution lumineuse. Les données issues des prospections de terrain ont, dans un second temps, permis l'ajustement des limites de cette trame noire, en ne retenant que les secteurs fonctionnels du point de vue des milieux naturels. La traduction réglementaire de cette trame noire reste à définir et aucune obligation n'incombe à la commune à ce sujet. Dans un premier temps, la sensibilisation des aménageurs permettrait de limiter les incidences des futurs aménagements, notamment à proximité des espaces aujourd'hui constitutifs de cette trame noire.





Continuités écologiques : ce qu'il faut retenir

La commune est concernée par un corridor de biodiversité terrestre des milieux ouverts de plaine identifié par le SRADDET et longeant le ruisseau de la Marque. La commune est également concernée par deux cours d'eau identifiés par le SRADDET et correspondant aux ruisseaux de Marcaissonne et Visenc. Les continuités écologiques sont dégradées le long de ce dernier et appellent des actions de restauration de la ripisylve. Les continuités écologiques locales sont relativement bien préservées à l'Ouest de la commune. Les expertises de terrain et l'analyse éco-paysagère ont permis d'identifier un corridor de biodiversité terrestre à renforcer parcourant la commune du Nord au Sud et jouant un rôle à l'échelle supra-communale.

3.8 SYNTHÈSE ET ENJEUX DES MILIEUX NATURELS

L'élaboration du PLU est soumise à des obligations réglementaires relevant notamment du Code de l'urbanisme. En matière de prise en compte de l'environnement, le PLU doit notamment veiller à réduire sa consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Il doit par ailleurs veiller à ouvrir à l'urbanisation des espaces situés au contact des espaces déjà urbanisés afin d'éviter le mitage du territoire et d'optimiser les voiries et réseaux présents. Le PLU doit également s'assurer de préserver la santé humaine, à travers la prise en compte des risques et des nuisances dans la définition des secteurs constructibles, et de respecter les dispositions du Code de l'environnement, notamment en matière de préservation des milieux naturels et des espèces protégées.

Le diagnostic environnemental réalisé permet à la commune de disposer d'un outil d'aide à la décision la guidant pour définir un projet de territoire en ayant connaissance des principaux enjeux de conservation écologiques. Pour rappel, l'urbanisation devrait être priorisée sur les secteurs présentant un enjeu de conservation faible (en gris sur la carte présentée ci-après), elle devrait être encadrée sur les secteurs

présentant un enjeu de conservation modéré (en jaune) et elle devrait être évitée sur les secteurs présentant un enjeu de conservation fort (en rouge) ainsi que sur les éléments constitutifs de la trame verte et bleue communale.

Sur la commune des Varennes, les principaux enjeux de conservation sont liés au maintien de la fonctionnalité écologique du corridor terrestre qui traverse l'Ouest de la commune ainsi qu'au renforcement des deux autres corridors identifiés :

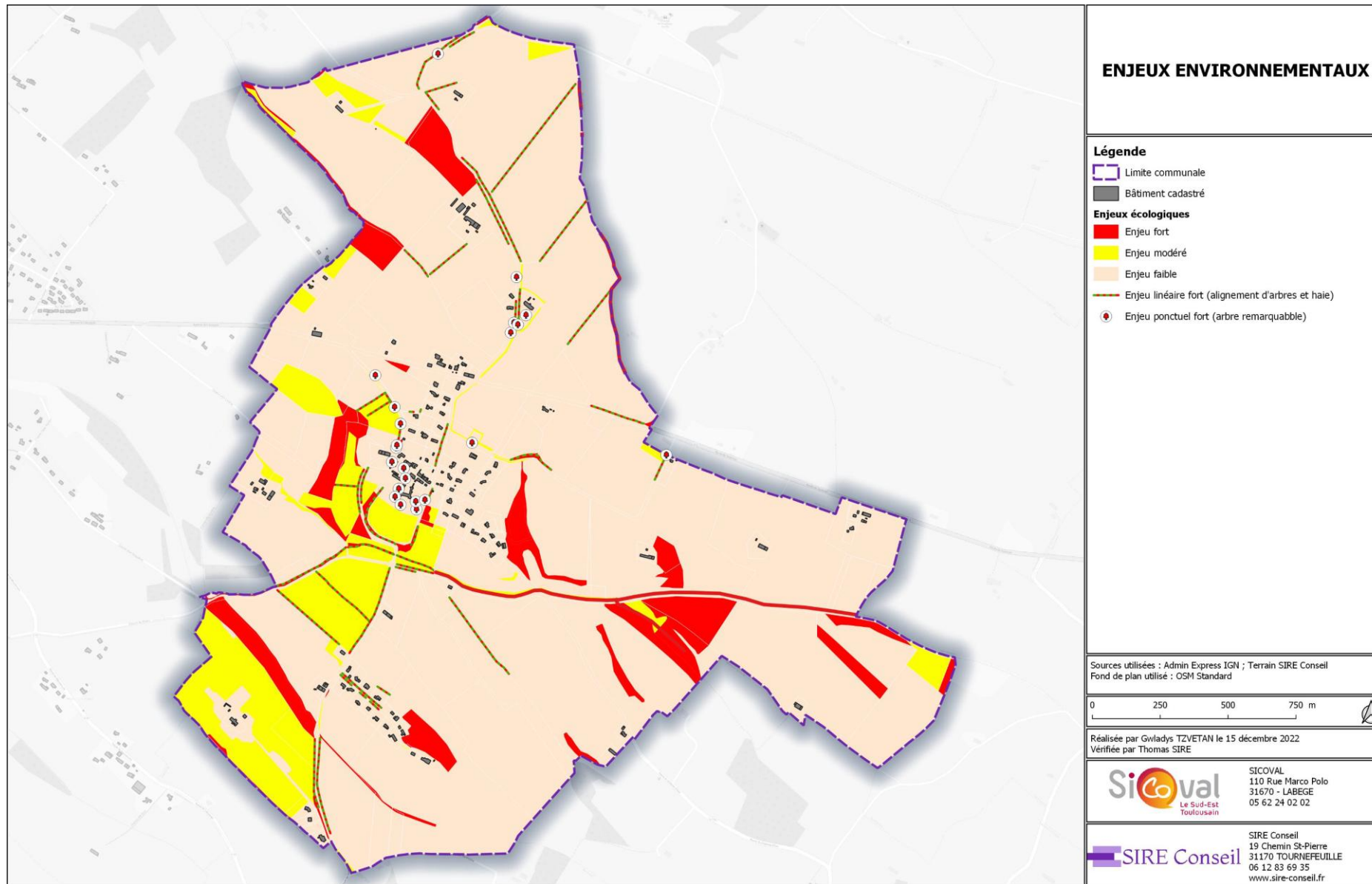
- Le corridor écologique terrestre traversant la commune du Nord au Sud nécessite des actions d'implantation de haies bocagères ;
- Le corridor écologique aquatique correspondant au ruisseau de Vinsec et traversant la commune d'Ouest en Est nécessite des actions de restauration de ripisylve.

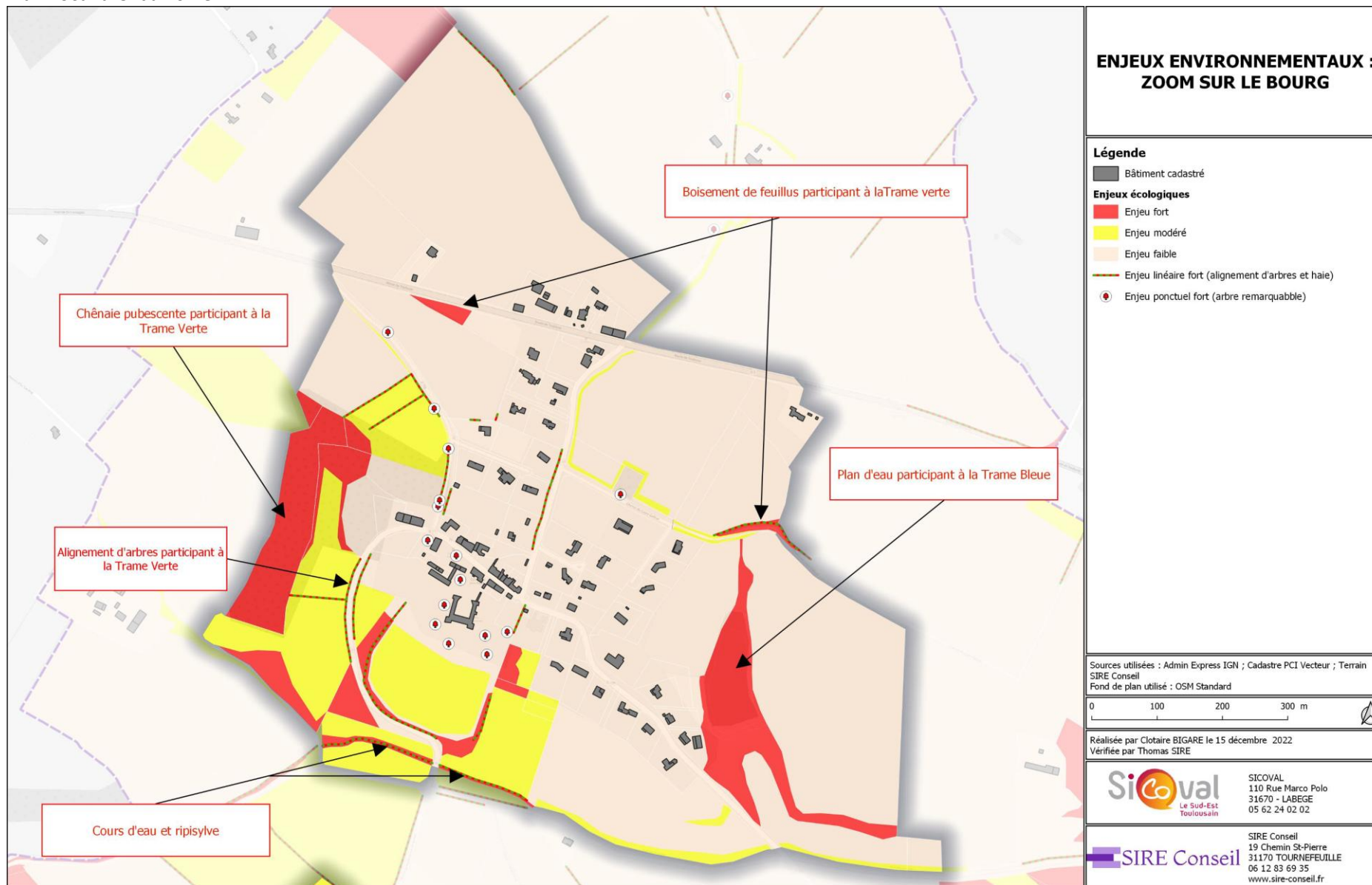
L'ensemble des boisements de feuillus a été classé en enjeux forts : dans ce contexte fortement agricole, ils constituent des zones refuges pour la biodiversité communale, leur préservation constitue un enjeu prioritaire. Les milieux aquatiques et humides (cours d'eau, pièces d'eau) représentent un enjeu fort.

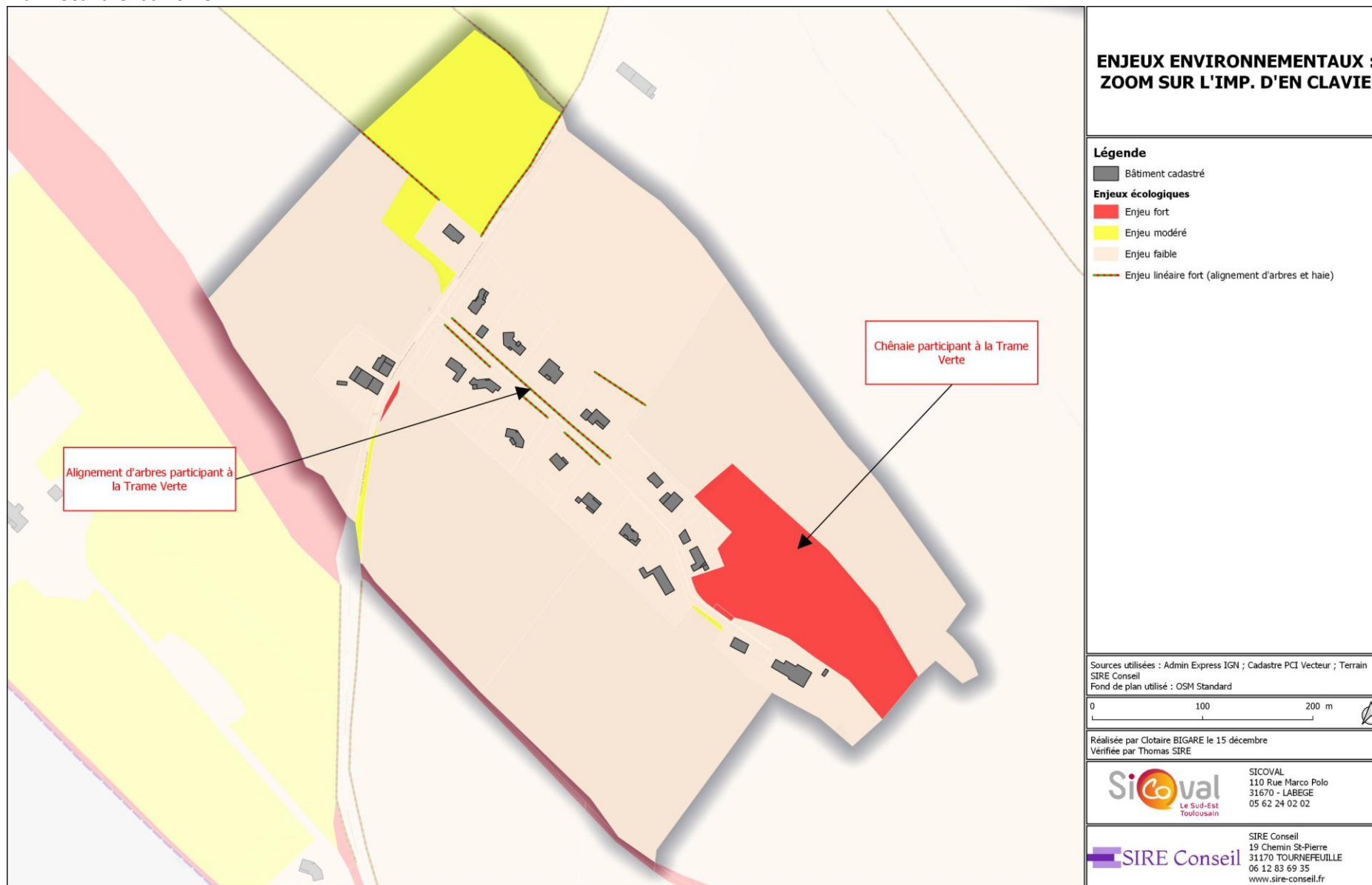
L'ensemble des prairies, friches et fourrés identifiés dans la trame verte communale constitue un enjeu modéré en raison de leur intérêt pour les espèces liées aux milieux semi-ouverts (reptiles, insectes et oiseaux) et de leur rôle dans le maintien des continuités écologiques locales. L'aménagement de ces secteurs devra être évité.

Les secteurs stratégiques pour le renforcement des continuités écologiques locales par implantation de haies bocagères et restauration de ripisylves ont également été classés en enjeu modéré.

La protection des haies bocagères, des alignements d'arbres et des arbres remarquables ne répond pas obligatoirement à une exigence réglementaire ; cependant ils sont susceptibles d'être utilisés comme habitat de reproduction par certaines espèces liées aux milieux semi-ouverts (notamment oiseaux et reptiles) et ils jouent un rôle essentiel dans le maintien des continuités écologiques locales, notamment dans le Nord de la commune qui abrite peu de zones refuge pour la biodiversité. Ils constituent un enjeu fort et devraient être préservés.







Les enjeux liés à l'environnement naturel et la biodiversité à prendre en compte dans le projet de PLU :

Enjeux

- *Limiter l'accroissement urbain hors enveloppe urbaine, afin d'éviter la destruction d'habitats naturels*
- *Conserver la biodiversité / limiter l'érosion de la biodiversité tout en développant la commune par le choix d'essences locales pour les plantations par exemple*
- *Renforcer le réseau écologique (TVB) en élargissant les corridors (ripisylves cours d'eau), créant des liaisons (haies bocagères) entre les boisements isolés, maximisant le potentiel des réservoirs de biodiversité (gestion adaptée des boisements et ripisylves) et en maintenant des pâtures*
- *Sensibiliser la population et les aménageurs à la préservation de la biodiversité*

4. L'environnement urbain et paysager

4.1 DONNEES HISTORIQUES SUR L'EVOLUTION DE LA COMMUNE

4.1.1 L'HISTOIRE DE LA COMMUNE

La terre des Varennes, baronnie qui dépendait du Comte de Foix, a été confisquée en 1398 par Charles VI, roi de France, à l'occasion de la succession de Gaston Phoebus, comte de Foix, après le décès de Mathieu de Castelbon, comte de Foix, vicomte de Béarn, époux de Jeanne, infante d'Aragon, qui n'avait pas laissé de dispositions testamentaires (1391). Le fils unique de Gaston Phoebus avait été tué accidentellement par son père dans un accès de colère.

Les Varennes à cette époque étaient administrées par un bailli et trois consuls, dont un noble, avec des annexes dont Mourvilles Basses, Saint Germier, une partie de Mauremont et Esquille dans Trebons. Arrivés aux Varennes, les deux agents du roi sont obligés de s'adresser au bayle du village qui représentait le seigneur, faute de n'avoir pu rencontrer les consuls qui étaient allés assister à une noce à Mourville. Ils destituèrent le bayle en tant que représentant d'Arnaud de Château-Verdun, et le nommèrent représentant du roi. En signe de prise de possession au nom du roi, après avoir adressé un inventaire des biens d'Arnaud, ils firent clouer une fleur de lys sur la porte de la maison du seigneur appelée "fortulatum" (confiscation et donation du fief de Varennes-Pasquier, 1902, Bulletin de la Société Ariègeoise des sciences) C'est le 26 Février 1398 que la terre des Varennes fut donnée à Pierre de Puybusque qui avait joué dans l'affaire de la succession de Foix un rôle important, et qui avait déjà Mauremont.

En 1521 François de Saint-Félix épousa Antoinette de Puybusque qui lui apporta en dot diverses terres dont les Varennes. C'est son petit-fils, Claude, qui fit construire le château actuel, probablement à l'emplacement du fortulatum dont il est parlé en 1398, sur les plans et devis de Dominique Bachelier, fils du célèbre architecte Nicolas Bachelier.

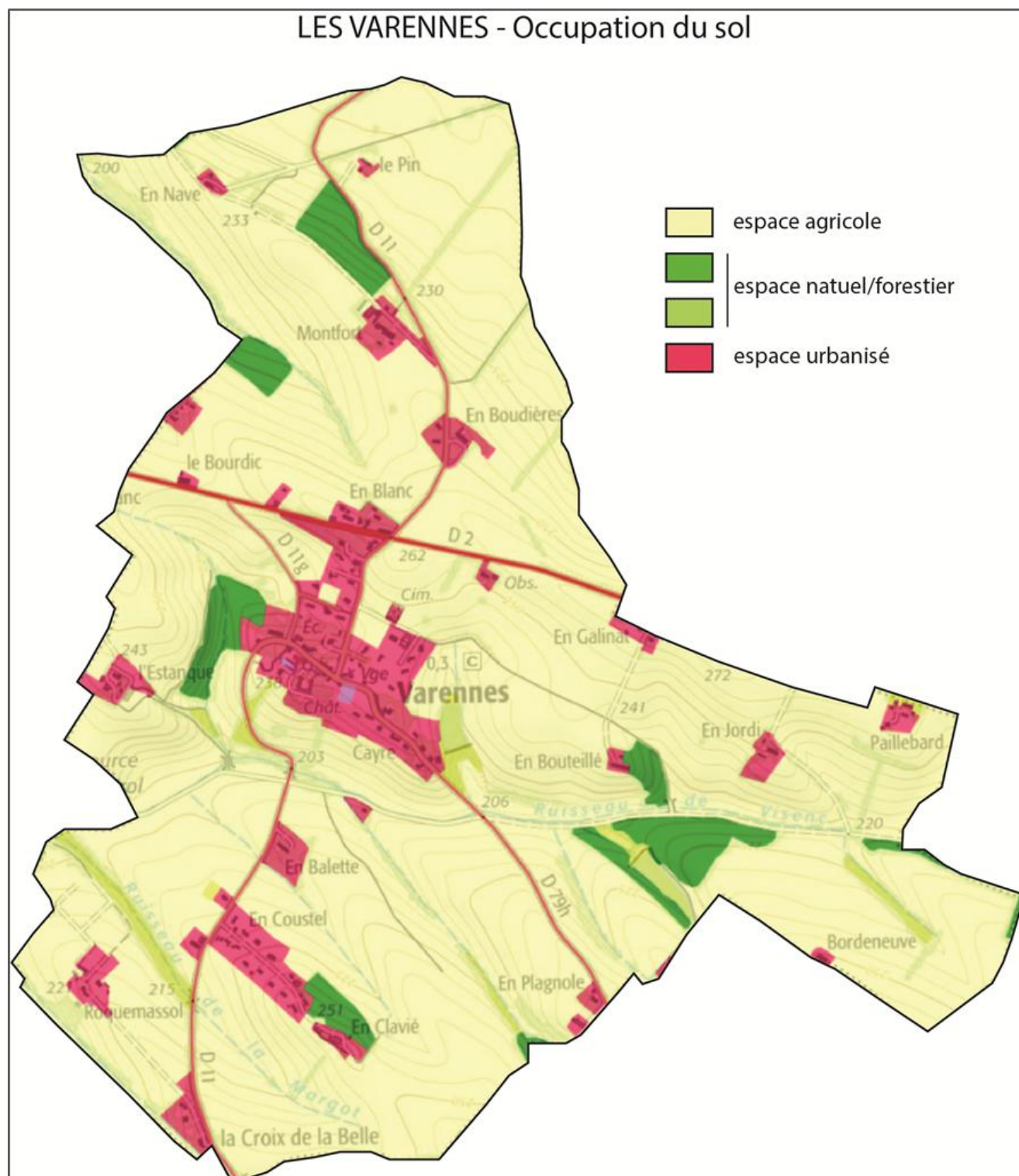
À cette époque en effet, le Lauragais est appelé Pays de Cocagne en raison de la richesse apportée par le pastel. Le château des Varennes est l'un des célèbres châteaux du pastel en Lauragais¹. La richesse apportée par cette plante lui vaut aussi l'un des premiers impôts sur la fortune à l'occasion de l'attribution d'office de ses armoiries par d'Hozier suite à l'édit de 1696, à moins que ce soit l'effet de la richesse apportée par le froment.

Suite à l'achèvement de la construction du Canal du Midi en 1681, une nouvelle richesse bénéficie en effet au village. Au XVIII^e siècle le château devient l'un des châteaux du froment.

4.1.2 L'EVOLUTION DE L'URBANISATION DE LA COMMUNE

La surface occupée par des espaces urbains représente aujourd'hui environ 35 hectares soit un peu moins de 8% du territoire communal au même titre que les espaces naturels et boisés (31,9ha) quand les surfaces agricoles représentent donc 85 % du territoire communal.

Comme dans la plupart des communes, le développement urbain s'est réalisé au détriment des surfaces agricoles.



Carte de l'occupation des sols (source Géoportail)

Les cartes suivantes représentent l'évolution de l'occupation du territoire communal par le bâti.

Avant 1900, le bourg est concentré autour du château, avec quelques éléments bâtis. Plusieurs fermes sont parsemées sur le territoire, régulièrement réparties sur le territoire communal (au milieu des exploitations agricoles).

Entre 1900 et 1979, l'urbanisation de la commune se fait de façon diffuse. A partir de 1980, les nouveaux bâtis construits sont situés à proximité du bâti existant. Cependant ces regroupements ne se font pas particulièrement à proximité du bourg historique ou de hameaux mais bien au niveau d'habitat diffus. Ce type d'urbanisation par « petits paquets » perdure jusqu'à la fin des années 80.

A partir des années 90, l'urbanisation diffuse diminue largement et on voit se développer le hameau d'En Clavié, sur une crête parallèle au coteau du bourg, ainsi que les quartiers extérieurs au bourg. Cette urbanisation est complétée au début des années 2000 avec le comblement de dents creuses entre le bourg et les habitats déjà créés précédemment ainsi que dans le hameau d'En Clavié.



Evolution de l'urbanisation sur le territoire des Varennes

4.2 LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES DE LA COMMUNE

4.2.1 LE LAURAGAIS

La commune des Varennes, située au sud-est de la région toulousaine fait partie de la région du Lauragais. Cette région au paysage caractéristique s'étend de la région Midi-Pyrénées à la région Languedocienne.

Ancien pays de Cocagne, le Lauragais présente de longues ondulations de collines basses encerclant des dépressions, s'étirant du sud-est au nord-ouest, le long du Canal du Midi, des confins de Bram à Castanet-Tolosan, et du nord-est au sud-ouest, de la rive gauche de l'Agout à la « gouttière garonnaise » (ses affluents, Ariège, Lèze, Vixège, Hers...).

Pays de cultures, balayé par le vent d'Autan, le Lauragais n'est ni plus ni moins qu'un terrefort, avec ses sols lourds, céréaliers, constitués de molasse caillouteuse déchirée de bancs calcaires. Toutefois, certaines variances se détachent, épousant peu ou prou les malencontreuses limites administratives des trois départements, la Haute-Garonne, l'Aude et le Tarn, qui se le partagent, brisant sa cohésion naturelle.

On pourra subdiviser le Lauragais en 5 sous-entités selon l'occupation des sols, les modes agraires ou encore la taille des collines qu'on y rencontre. Ainsi, Les Varennes appartient au Lauragais Garonnais, situé au centre et au nord-ouest, et parfois qualifié de « Lauragais toulousain », il comprend notamment le terrefort de Caraman, la plaine de Villefranche, le terrefort de Nailloux ainsi que le Vaurais, ancien diocèse situé entre Lavaur et Verfeuil. Le Terrefort ariégeois, autre sous division du Lauragais, s'y rattacherait également. Grande région céréalière (blé, sorgho, orge, maïs, seigle, mais aussi oléagineux), aux vastes exploitations, les rendements pâissent des techniques de labourage parfois inappropriées et de l'irrigation intempestive. Villefranche-de-Lauragais est la capitale du Lauragais garonnais.

Le Lauragais, c'est aussi le pays des châteaux et du pastel. Dans chaque commune nous observons 3 ou 4 châteaux, parfois plus. Un classement rapide permet de distinguer 4 types principaux. En premier, les châteaux-forteresse du Moyen Age, ils sont peu nombreux ; en bois et terre, ils ont été victimes de l'injure des siècles ; appartiennent à ce type : le donjon d'Auriac sur Vendinelle, celui de Salles sur l'Hers, des parties de Montgey, la Pomarède et surtout Roquefort (près des Cammazes). Un deuxième type : les châteaux du pastel (15-16ème siècle) ; ils sont environ 70 ainsi que ceux d'Auzielle, Espanès, Lastours à Baziège, Marquein, Ferrals, Fajac la Relenque, Baraigne, Payra sur l'Hers. Le troisième type est composé des châteaux du froment : Ayguesvives, Montgiscard (Roqueville), Labastide, Préserville, Lanta, Fourquevaux. Enfin un type composite correspond aux châteaux construits et aménagés sur de longues périodes ; commencés au 16ème siècle, ils ajoutent des constructions, des remaniements jusqu'au 19ème. C'est notamment le cas du Château des Varennes.

Concernant le pastel, l'or bleu est aussi appelé « herbe du Lauragais », c'est dire combien la plante est liée au Pays des Mille Collines. Depuis Charlemagne, au moins, jusque vers 1560-1630 le pastel lauragais alimente un commerce international (depuis Toulouse). Les marchands pasteliers, avec leur agranat, ont teint en bleu tous les tissus de laine de l'Europe, depuis le Pays basque et la Catalogne, l'Italie à Florence, l'Allemagne du Rhin, l'Angleterre. L'âge d'or du pastel : 15ème et surtout 16ème. Les fortunes pastelieres ont permis la construction de magnifiques hôtels toulousains (Bernuy, d'Assezat) mais aussi les châteaux du pastel en Lauragais, les églises, les pigeonniers, les cloches du pastel ; à Belberaud on vient de restaurer des fresques (1505) du pastel. Le pastel est partout en Lauragais, à travers de multiples monuments.

Ce Lauragais vieux de 10 siècles est en pleine transformation démographique : la population explose avec des villages minuscules qui deviennent des bourgs de plusieurs milliers d'habitants. Cette transformation est surtout visible vers l'Ouest et fait sentir ses effets jusqu'à Belpech et Bram.

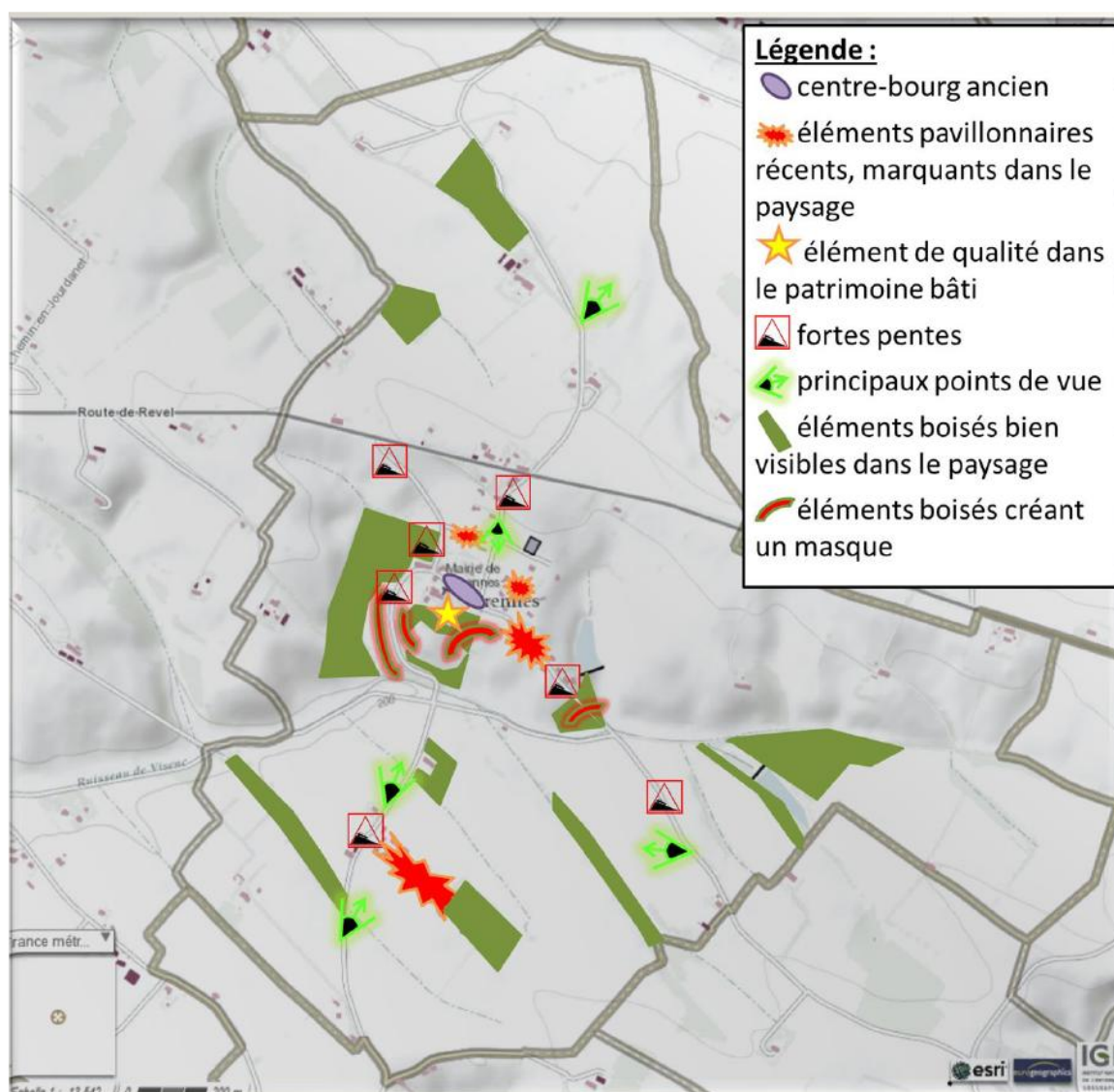
4.2.2 LE PAYSAGE DES VARENNES, UN PAYSAGE TYPIQUEMENT LAURAGAIS

Le paysage sur la commune des Varennes correspond en tous points au paysage du Lauragais. Ainsi on y retrouve ses éléments caractéristiques :

- un paysage présentant de longues ondulations offrant de nombreux points de vue
- un paysage marqué par la dominance des cultures
- des éléments marquants dans un paysage relativement homogène tel que le château des Varennes mais aussi,
- des points noirs que sont l'urbanisation récente sous forme pavillonnaire.

Les éléments à repérer sur le territoire et les contraintes du territoire communal

La carte ci-après met en évidence les éléments importants de ce paysage et les contraintes en termes de points de vue :



Les éléments du paysage et les numéros de vues présentés sur la carte en page suivante, sont décrits plus précisément ensuite

9

10

Le paysage agricole et les boisements

Le paysage

Paysage:

- le réseau hydraulique
- Le réseau viaire
- le bâti
- le secteur agricole

6

Habitat pavillonnaire au nord ouest du bourg
On remarquera la forte présence de boisements qui cachent le centre bourg des Varennes

7

Château des Varennes depuis le vallon du Visenc
On remarquera la forte présence de boisements qui cachent le centre bourg des Varennes

1

2

3

Les cours d'eau

De haut en bas : Le Visenc, le ruisseau de la Margot, la Marçonnelle

8

Le village des Varennes et le hameau d'EnClavié

Le hameau est visible sur la première crête. Il est constitué d'habitats pavillonnaires relativement récents.

Le village est visible sur la crête en arrière plan. On ne distingue en fait que le château au cœur de son parc cet l'habitat pavillonnaire récent à l'est. Le centre bourg est caché par le parc du château

5

5

Le village depuis le vallon du Visenc

On distingue essentiellement l'habitat pavillonnaire récent à très récent (maison bois) sur la crête est du village. Le village quant à lui est caché par les arbres du parc du château.

4

Le réseau viaire

La RD2 intégrée en crête.

Un paysage vallonné offrant de nombreux points de vue sur les éléments marquants de la commune et des environs

En effet, la topographie de la commune des Varennes, marque fortement son paysage. Les crêtes, principalement orientées nord-ouest / sud-est offrent de beaux points de vue sur les secteurs agricoles importants et sur les éléments bâtis (vues 6, 7, 9, 10). Quelques secteurs forestiers viennent en complément des secteurs agraires et masquent selon le point de vue, les éléments importants du paysage, selon l'orientation choisie.

Ainsi, le centre-bourg est bien installé en crête et sur un coteau sud mais le boisement du Parc du Château, vient masquer une grande partie des points de vue depuis le sud. Seul, le secteur sud-ouest dispose d'un point de vue plus dégagé vers le bourg (secteur d'En Clavié, RD11) (vue 6). Puis en revenant par la D11 vers le centre bourg, celui-ci reste caché par l'épais boisement du parc du Château. Quelques points de vue en fond de vallon du Visenc, soit en contrebas du bourg offrent une visibilité sur le château et les secteurs pavillonnaires récents de la commune (à l'est) mais quasiment jamais sur le bourg. Même le clocher de l'Eglise reste caché par ce boisement.



Vue sur le village depuis la RD79h (source CapTerre)

Le secteur d'En Clavié, est un des secteurs les plus visibles depuis les crêtes alentour. En effet la construction des pavillons récents, tranchants avec l'architecture lauragaise, et installés en crête implique une visibilité accrue depuis les autres points de vue proches.

Le reste des secteurs bâtis, relativement diffus sont peu perceptibles dans le paysage car souvent associés à des boisements et des haies.

Le réseau viaire principal (RD2), est lui aussi installé en crête mais, celle-ci étant une des plus haute de la commune, elle est relativement peu visible depuis les secteurs alentour. Cette implantation est d'ailleurs problématique en termes de visibilité depuis les autres voiries croisant la RD2. Ainsi l'arrivée depuis le sud ou le nord par la D11 sur cet axe passant est relativement difficile du fait du manque de visibilité. (vue 4)

A une échelle plus large, la présence de ces vallons et des points de vue offre une co-visibilité sur des éléments marquants plus éloignés tel que le village de La Bastide Beauvoir ou le château classé sur la commune voisine de Mourvilles-Basses



Vue vers La Bastide Beauvoir



Vue vers le château de Mourvilles-Basses (source CapTerre)

Un paysage à dominante agricole et éléments naturels du territoire

Dans ce paysage modelé, l'occupation du sol s'est faite en fonction de la topographie. Ainsi, les terrains les plus accessibles pour les engins agricoles sont cultivés et les moins accessibles laissent place à quelques boisements de petite taille.

Afin d'irriguer aux périodes les plus sèches de l'année ces cultures, deux retenues collinaires ont été créées. Ces milieux constituent les principales composantes aquatiques du paysage communal, les ruisseaux de la commune étant très souvent à sec et leurs ripisylves s'apparentent le plus souvent à de simples haies, voire parfois à de simples bandes enherbées.



Retenue collinaire à proximité d'En Combes



Ruisseau de la Margot et ses berges nues

(source CapTerre)

Spécificité du territoire : la commune possède, au niveau du centre villageois, des écuries. Toute la partie sud-ouest du promontoire accueillant le village est laissée en pâture pour ces chevaux. Plusieurs prairies permanentes, localisées dans un rayon proche, sont exploitées pour cet usage



Vue sur les prairies pâturées en premier plan et le château des Varennes et les écuries en arrière-plan (source CapTerre)

L'urbanisation contemporaine avec ses lotissements redessine par endroit ce paysage rural et contraste avec les constructions anciennes aux bâtisses et fermes de caractère très souvent accompagnées de leur parc arboré et de leur pigeonnier.



Vue du lotissement En Clavié (source CapTerre)

Les caractéristiques paysagères à prendre en compte dans le projet de PLU :

Constats

Un paysage typique du Lauragais, rural et agricole, impacté par certaines constructions.

Enjeux

- Préserver le paysage : le futur développement urbain de la commune devra se faire en accord avec le paysage environnant et s'intégrer au mieux dans celui-ci, de par les matériaux et les couleurs utilisés par exemple, mais aussi l'orientation sur les terrains en pente et les hauteurs de construction qui ne devront pas masquer des points de vue importants.

- Préserver et conforter les éléments végétalisés, composantes qualitatives de la trame paysagère.

4.3 LA MORPHOLOGIE URBAINE ET LE PATRIMOINE BATI

4.3.1 UN « VILLAGE RUE » ET PEU DE MITAGE DU TERRITOIRE

Le bâti présente un caractère groupé dans le village de Varennes. Celui-ci s'est implanté sur une partie en replat d'un coteau sud, le long de la RD11, et à proximité du château. Le bâti de facture ancienne est partiellement continu le long de cet axe (maisons mitoyennes en rez-de-chaussée ou R+1, avec façade principale sur la rue et jardin sur l'arrière). On peut qualifier de « village rue », la morphologie de ce noyau villageois originel.

Comme montré dans l'évaluation du développement de la commune, le village s'est étendu au nord avec un habitat plus récent, toujours le long de la D11, entre le village et la D2, sur un secteur formant un plateau tout d'abord et plus haut sur des terrains en pente.

Il s'est également développé au sud-est le long de la RD79h. Cette urbanisation s'est opérée sur de grandes parcelles dans le cadre de micro lotissements et au coup par coup au gré des opportunités foncières.

Dans le village ou à proximité immédiate, se trouvent les équipements publics (mairie, salle des fêtes, école) et espaces publics majeurs de la commune.

La commune possède un habitat dispersé qui prend la forme de fermes, de type « borde lauragaise », réparties sur l'espace agricole. Un hameau En blanc s'est anciennement développé au carrefour entre la RD2 et la RD11 mais est plus ou moins rattaché au village aujourd'hui.

L'habitat diffus s'est peu développé récemment. Un seul « nouveau quartier » s'est constitué dans le secteur d'En Coustel, En Clavier, sur une crête parallèle à celle sur laquelle s'est développé le village.

4.3.2 LE PATRIMOINE BATI

Le bâti remarquable

Aucun bâtiment de la commune n'est inscrit ou classé aux monuments historiques.

Cependant le château, élément historique de ce secteur est le bâtiment le plus remarquable de la commune. Il s'agit du château des Varennes, demeure datant du XVI^{ème} siècle. Au XVIII^{ème} siècle il est modifié par la construction d'une cour en fer à cheval ; dans cette cour, une centaine d'anneaux en fer servent à attacher les

chevaux lors des foires. Côté Sud, le Château des Varennes s'ouvre sur un parc de trois hectares avec une très belle vue sur les coteaux du Lauragais et au loin la chaîne des Pyrénées.

L'église St Jean Baptiste datant du XVIIIème siècle est aussi un édifice important, situé en cœur de village, à proximité immédiate du château. Elle dispose d'un clocher plat, comme la majorité des églises de ce secteur.



le château des Varennes



l'église des Varennes

La commune abrite aussi plusieurs éléments bâtis reconnus comme petit patrimoine bâti intéressant et identifié par les services du SICOVAL.

Ce recensement du petit patrimoine du territoire du SICOVAL comprend l'ensemble de ce qui a été bâti, de la croix de chemin à la briqueterie ou de la halle à la ferme ou encore de l'atelier au pigeonnier et de la maison de bourg au pont.

La carte suivante présente les différents bâtis recensés d'intérêt sur le territoire communal

Le petit patrimoine



2004



2014

Lavoir :
Lavoir du 1er quart du 20ème siècle, dont le toit a aujourd'hui été démol.



2 maisons de notable :
Maisons fin 18ème début 19ème. La première a subi une rénovation récente sur sa partie orientale.



Ancien moulin à vent



Caveau de Jean Pierre Alzieu :
Ce tombeau présente un décor néo-gothique qui le distingue des tombeaux de même période que l'on rencontre en grand nombre dans les cimetières vieux de l'ouest du Lauragais.



Croix de cimetière
On remarquera la grande finesse de facture du groupe de personnages en pied figurant au recto de la croix au pied de la hampe

Petit patrimoine relatif à :

- l'architecture agricole
- l'architecture de l'administration ou de la vie publique
- l'architecture domestique
- l'architecture funéraire, commémorative ou votive
- l'architecture industrielle
- l'architecture religieuse



Statue de la vierge
La demi sphère de fonte sommant le socle est marquée à l'ouest. Cette marque de fabrique n'est pas lisible. A la représentation de la Vierge est associé l'un des attributs de la sainte martyre Philomène, l'ancre de marine, dont les pattes percent la sphère sur laquelle repose Marie.



Monument aux morts



Croix monumentale
La croix de fonte de cet édicule, représentation du Calvaire, est une œuvre de qualité



Anciennes fermes (2)
La plus orientale pourrait avoir été fondée antérieurement à la 2ème moitié du 18e siècle. La ferme la plus occidentale, elle pourrait avoir été fondée dans les dernières années du 18ème ou début 19ème.

L'habitat ancien : Un bâti traditionnel

Les maisons de ville liées ou non à un commerce constituent l'essentiel des constructions du village. Elles présentent des volumes en Rdc ou en R+1. Elles occupent l'intégralité de petites parcelles et développent donc de petites surfaces de plancher.

Les fermes sont situées à l'extérieur du village. Elles adoptent la typologie de la borde lauragaise, développant sous un même toit toutes les activités (habitat, élevage, stockage des céréales...).

Les volumes sont alors très importants et très visibles dans le paysage. Ces bordes sont des fermes « isolées ».

Ces constructions traditionnelles sont principalement réalisées :

- en briques foraines : c'est le matériau noble de construction. Elle constitue l'intégralité des murs des constructions prestigieuses. Quand elle est associée à des matériaux plus pauvres, elle est alors réservée aux parties structurelles des constructions (chaînage, linteaux, encadrements des ouvertures...). Traditionnellement elle est enduite ou badigeonnée de chaux. Cet enduit pigmenté par des terres colorées (ou de la brique pilée) crée des tonalités autour des ocres-rouge.

Aujourd'hui l'étanchéité des sols et les enduits au ciment recouvrant les façades entraînent des dégradations de ces murs en briques foraines.

- en terre crue : elle est la plupart du temps utilisée en briques de terre crue. C'est un matériau pauvre, demandant peu de moyens pour être fabriqué (la terre est extraite du terrain de la construction). Sa mise en œuvre présente un appareillage régulier. Ces façades ont elles aussi besoin d'être enduites pour les protéger et assurer leur pérennité. Les enduits et teintes sont les mêmes que pour les murs en terre cuite. Les murs de terre crue ont souvent manqué d'entretien (défaut d'enduit à la terre ou à la chaux, fossé de drainage bouché...) et sont donc aujourd'hui, sur certains bâtiments, dégradés.

L'habitat récent : Un bâti pavillonnaire

L'extension récente de la commune s'est faite sous forme de villas individuelles. Ce type d'habitat s'inscrit en rupture avec l'habitat traditionnel tant par la forme, que les volumes ou les matériaux qu'il adopte.

Il se développe sur des parcelles carrées qui favorisent l'implantation du bâti en milieu de terrain, sans alignement ni mitoyenneté.

Il est très consommateur de terrain, et ne favorise donc pas la densité. En outre, ces villas recherchent une certaine appropriation du paysage : implantation en crête, parfois à grand renfort de terrassements (dégageant un fort impact visuel).

4.3.3 LES « ENTREES DE VILLE »

Les entrées de ville désignent essentiellement les secteurs de transition floue entre les secteurs urbanisés et la « campagne ». Sur la commune des Varennes, ces secteurs sont peu nombreux, en effet, l'entrée sur le village est assez directe quelle que soit la route empruntée.

En revanche, on remarquera que lorsqu'on circule sur la RD 2, le centre-bourg de la commune n'est pas visible et aucun panneau indicateur d'entrée de ville n'est présent. Seules quelques maisons et une entreprise sont alignées le long de cette voie et marque le passage sur la commune des Varennes.

Les éléments repris sur la carte ci-après sont décrits en page suivante.

Les entrées de ville

Par la RD 11g

Pente marquée depuis la RD2. Arrivée dans secteur pavillonnaire récent, l'entrée en centre bourg se fait au niveau du croisement avec la RD11



Par la RD 11 (sud)

Pente + virages + masque lié aux arbres du parc du Château = entrée de ville visible au dernier moment



Le long de la RD2

Pas de panneau d'entrée de commune
Peu de bâti donc pas l'impression d'être dans la « ville »

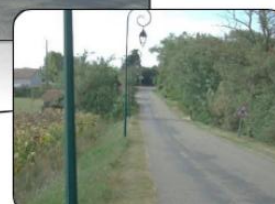


Bourg des Varennes:

-- le vieux centre-bourg
-- secteurs pavillonnaires du bourg
Localisation des panneaux d'entrée de ville : **VARENNES**

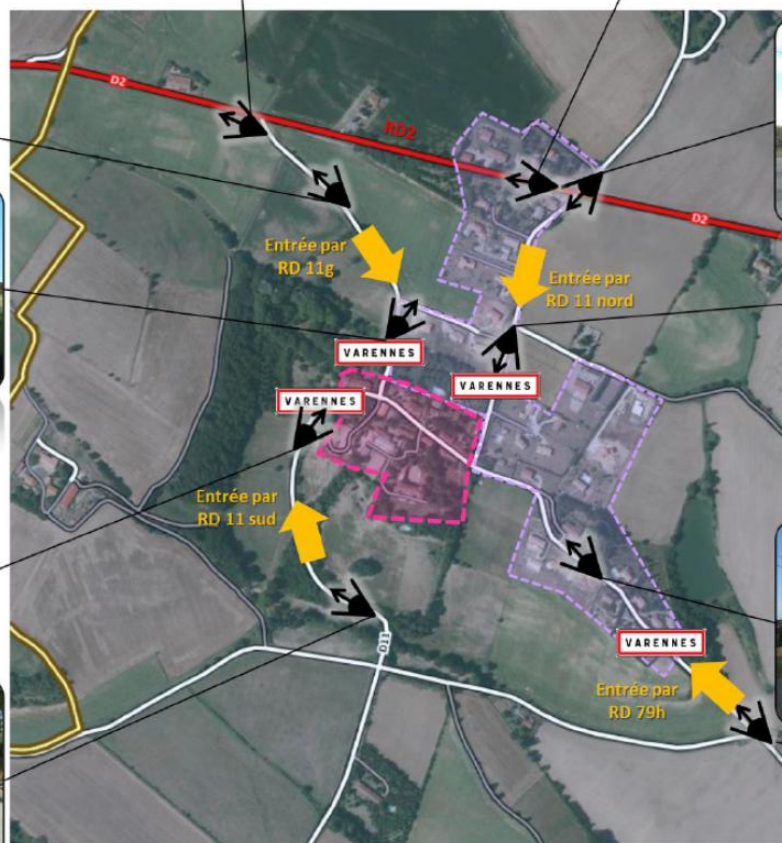
Par la RD 11 (nord)

Forte pente depuis la RD2 – manque de visibilité pour « sortir » sur la RD2
Arrivée sur bourg marqué par alignement de candélabres



Par la RD 79h

Très forte pente dans l'entrée même du village (18%).
Arrivée dans un secteur pavillonnaire sans vue directe sur le bourg ancien



Depuis le nord, deux voies permettent donc d'atteindre le centre-bourg depuis la RD2 : la RD 11 et la RD 11g.

La RD 11 débute au niveau de l'entreprise de tapisserie et ameublement au niveau de la RD 2. Elle est en pente relativement raide vers le village. Cette entrée est la plus marquée comme le montrent les photos suivantes. En effet, cette entrée présente un alignement de candélabres soulignant la RD11 jusqu'au panneau d'entrée de ville. Cet alignement est complété jusqu'au cimetière et à la salle polyvalente.

Depuis la RD11g, « axe secondaire » d'arrivée vers le centre bourg, la pente d'arrivée vers le bourg est un peu moins forte. On arrive alors sur des pavillons récents en décalage avec le centre-bourg. Il faut attendre le croisement avec la RD11, pour entrer véritablement dans le centre bourg

Depuis le sud, l'entrée dans le centre-bourg se fait soit par la D11 au sud-ouest soit par la RD 79H au sud-est. Ces 2 entrées sont elles aussi marquées par une pente importante, notamment la RD79h qui affiche une pente à 18%.

L'entrée par la D11 se fait en virage et la vue sur le centre-bourg est tardive, même après avoir passé le panneau d'entrée de ville.

L'entrée par la RD 79H se fait par un secteur urbanisé dans les années 90 essentiellement. Cette entrée, bien qu'en ligne droite apporte peu de visibilité sur le bourg, caché par la pente et des virages successifs dans cette zone pavillonnaire.

Les caractéristiques de la morphologie urbaine et du patrimoine bâti à prendre en compte dans le projet de PLU :

Constats

Plusieurs éléments de patrimoine bâti remarquable qui marquent l'identité de la commune et participe à sa lecture paysagère.

Un « village rue » assez compact et peu de mitage du territoire.

Enjeux

- Préserver le patrimoine bâti remarquable par une reconnaissance de chaque élément dans le PLU

- Conserver la forme traditionnelle du bâti au maximum, les extensions ou nouvelles constructions devraient reprendre ces principes.

- Concentrer le développement urbain au maximum autour du centre-bourg existant pour éviter une perte de visibilité du cœur de village.

- Travailler à l'aménagement des entrées de ville pour valoriser le cœur historique.

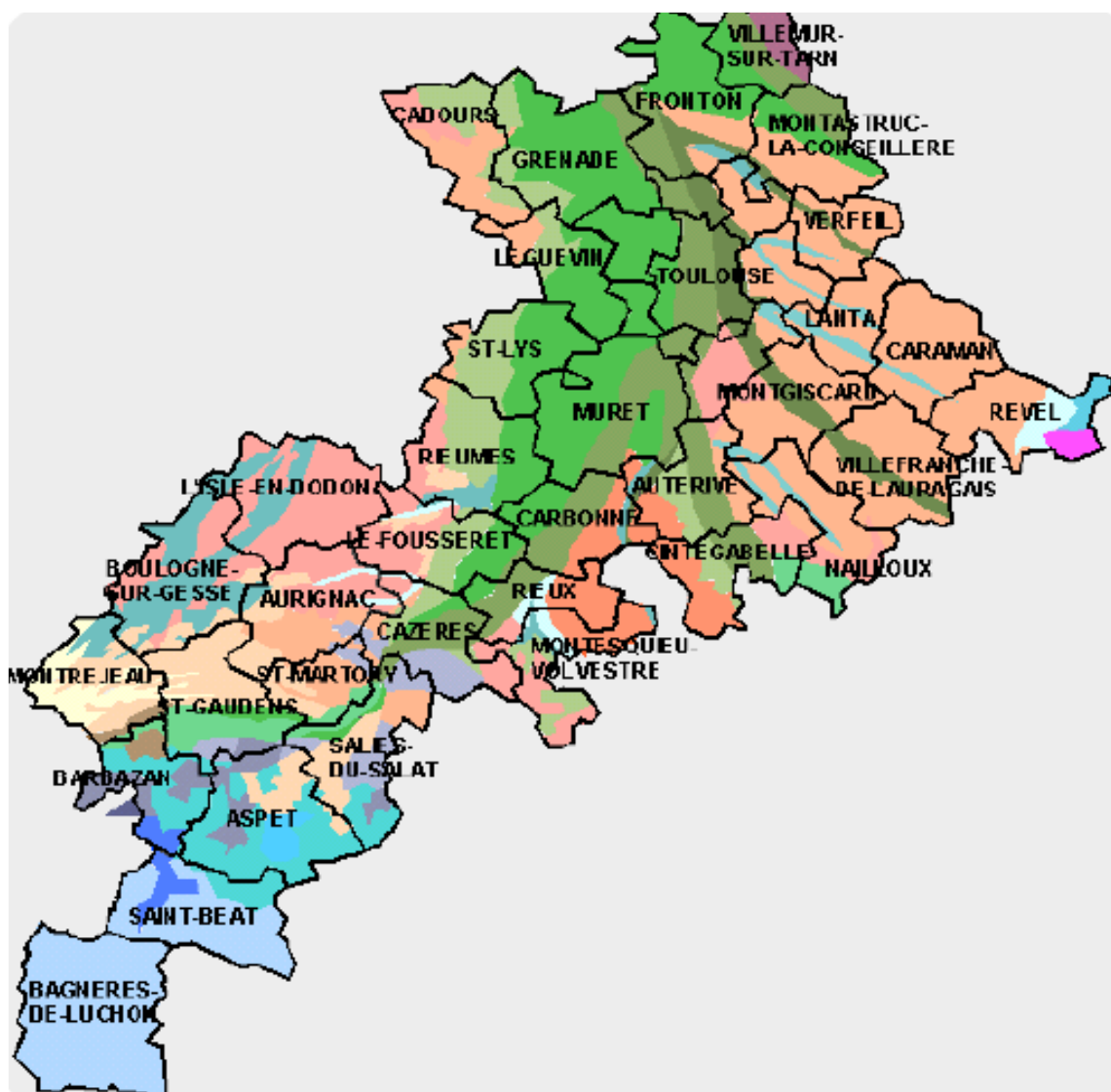
5. L'agriculture

Le présent chapitre a été établi à partir du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne en 2009, actualisé par la fiche de synthèse agricole de 2014, par l'exploitation des résultats d'un questionnaire envoyé par la mairie en 2022 à chaque exploitant agricole (7 exploitants ont répondu au questionnaire), par les informations collectées lors d'une rencontre des exploitants organisée le 25 mai 2022 par la commune et par les données du RGA 2020.

5.1 LA POTENTIALITE AGRONOMIQUE

5.1.1 TYPOLOGIE DES SOLS A L'ECHELLE DEPARTEMENTALE

La chambre d'agriculture a mis en évidence différents types de sols sur le département de la Haute Garonne.



Typologie des sols sur le département de la Haute-Garonne (source Chambre d'Agriculture 31)

Dans le secteur des Varennes, les principales unités de sols que l'on rencontre sont :

- Les Coteaux argilo-calcaires peu à moyennement accidentés – Lauragais (UC 13a)
- Les petites vallées à basses plaines et terrasses (UC11)

Les coteaux argilo-calcaires peu à moyennement accidentés du Lauragais

Cette unité est localisée sur des dépôts molassiques de l'Oligocène.

Agro-paysages

Il n'y a pas de grand massif forestier mais plutôt des bois et bosquets épais, localisés souvent sur les versants les plus en pente ou près des fonds de vallons, parfois en sommet de crête (sur les sols aux potentialités agricoles les plus faibles).

Le paysage est totalement anthropisé avec :

- un parcellaire ancien découpant les versants par de nombreux talus ;
- un parcellaire actuel où les talus ont été arasés : une parcelle occupe tout un versant.

L'habitat est mixte : exploitations agricoles, soient isolées sur des crêtes secondaires, soient situées dans des villages.

Répartition des sols dans le paysage et intérêt agricole

Sur les versants de pente faible à moyenne, on trouve généralement des sols calcaires (limono- argileux à argileux) :

- **Unité 1** : des sols bruns calcaires entiers ou tronqués

Contraintes et atouts de ces sols :

D'ordre physique	Sols profonds. Texture argileuse : demande en traction élevée, plasticité et adhésivité si humide.
D'ordre hydrique	Réserves en eau élevées.
D'ordre chimique	Non calcaire dans la masse mais saturé en calcium.

Sur les versants de pente moyenne supérieure à 12-15 %, on trouve généralement des sols calcaires (argilo-calcaires) :

- **Unité 2** : des sols bruns calcaires (terrefort moyennement profond).

Contraintes et atouts de ces sols :

D'ordre physique	Sols moyennement profonds. Pas d'obstacle physique à l'enracinement. Sols argileux demande en traction élevée, plasticité et adhésivité si humide. Bonne structure naturelle. Fentes de retrait en sec.
D'ordre hydrique	Réserves en eau moyennes à bonnes.
D'ordre chimique	Saturé en calcium.

- **Unité 3** : des sols peu évolués d'érosion, calcaire (terrefort superficiel) ;
- **Unité 4** : des régosols (affleurements de marne) ;

Contraintes et atouts de ces sols :

D'ordre physique	Sol profond à très profond. Bonne structure naturelle.
D'ordre hydrique	Réserves en eaux élevées à très élevées. Souvent hyromorphe en raison de sa situation basse et plane. Ressuyage lent au printemps.
D'ordre chimique	Bonne fertilité chimique.

Sur les replats sommitaux ou sous-sommitaux, on trouve :

- **Unité 5** : des sols bruns lessivés, (limono-argileux)

Contraintes et atouts de ces sols :

D'ordre physique	Sol assez profond.
D'ordre hydrique	Réserves hydriques assez élevées. Drainage interne lent.
D'ordre chimique	pH moyennement acide, le plus souvent élevé par des chaulages ou des recarbonatations.

En bas de pente et dans le fond des vallons, on trouve des sols d'accumulations :

- **Unité 6** : sols peu évolués d'apport colluvial calcaires ou calciques limono-argileux à argileux.

On peut aussi trouver des sols d'accumulations (sols colluviaux) sur les versants ; en bande, soit dans le sens de la pente (anciennes ravines comblées), ou en travers de la pente (parties inférieures d'anciennes parcelles).

Les petites vallées à basses plaines et terrasses

Cette unité est disposée sur des alluvions molassiques c'est-à-dire reprenant la plupart des minéraux et des éléments des sols développés sur la molasse ou de la molasse elle-même. Les alluvions récentes sont argileuses avec une grande partie de CaCO₃ non déposée. Les alluvions plus anciennes sont appauvries en argile en surface mais restent argileuses dès moyenne profondeur. Le calcaire est lessivé.

Agro paysages

Moins de 1 % des surfaces sont boisées et constituent les abords des exploitations qui sont peu nombreuses et toujours situées en bordure d'un talus de palier alluvial. L'anthropisation est intense et les parcelles peuvent prendre tout le versant taillé en paliers alluviaux.

Répartition des sols dans le paysage et intérêt agricole

Basse plaine :

- **Unité 1** : sols d'alluvions argileuses calcaires ou calciques, à hydromorphie de profondeur fréquente

Contraintes et atouts de ces sols :

D'ordre physique	Taux d'argile assez élevé. Sol à travailler avant l'hiver, demande en traction élevé. Plasticité et adhésivité si humide.
D'ordre hydrique	Sol profond à réserves hydriques très élevées. Drainage interne lent. Hydromorphie fréquente.
D'ordre chimique	Très bonne fertilité chimique.

Terrasses ou paliers de terrasses :

- **Unité 2** : sols lessivés hydromorphes limoneux à limono-argileux.

Contraintes et atouts de ces sols :

D'ordre physique	Forte tendance à la battance. Faciles à travailler.
D'ordre hydrique	Drainage interne faible. Réserves en eau assez élevées.
D'ordre chimique	Acidité et fertilité chimique faible.

Glacis :

- **Unité 3** : sols bruns lessivés plus ou moins hydromorphes limono-argileux.

5.1.2 LE TERRITOIRE DES VARENNES

La géomorphologie

La géomorphologie des Varennes est typique du Lauragais : paysage de coteaux argilo-calcaires, peu accidenté, vallonné, formé d'une juxtaposition de vallons et de buttes allongées.

Les vallons ont un versant exposé au Sud en pente raide alors que le versant long exposé au nord est en pente plus faible avec un replat sous sommital.

La pédologie

Le Lauragais est la terre classique du Terrefort, nom local de la terre argileuse, compacte, difficile à travailler.

Les sols bruns calciques limono argileux à argilo limoneux se localisent surtout sur les versants à pente modérée alors que les sols calcaires (argilo calcaires) se situent sur les versants à pente plus forte où l'érosion est plus marquée.

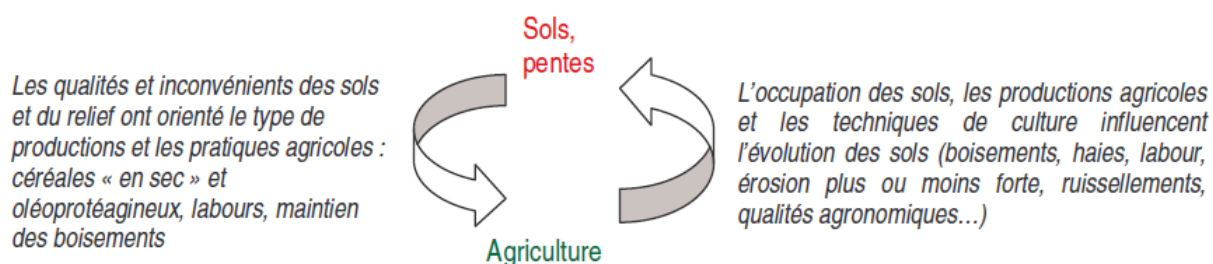
En bas de pente et dans le fond des vallons on trouve des sols d'accumulations, sols peu évolués calcaires ou calciques limono argileux à argileux.

Ressource en eau

La zone de coteaux présente peu de sources. L'imperméabilité de la molasse fait que la pluie ruisselle rapidement.

On peut noter que sont présentes sur le territoire deux retenues collinaires à vocation d'irrigation.

Une bonne partie des sols du territoire communal ont un bon potentiel pour être cultivé, même si certains sont relativement lourds à travailler. Les réserves hydriques de ces sols sont relativement bonnes. Reste cependant une contrainte de taille pour les cultures : la topographie marquée.



5.2 LES STRUCTURES D'EXPLOITATION ET LES ACTIVITES AGRICOLES

5.2.1 LA SURFACE AGRICOLE UTILE (SAU)

La commune des Varennes a une surface agricole utilisée (SAU) en baisse depuis 1988. Cependant on remarquera que celle-ci, représente encore plus de 85% de la surface de la commune en 2010 avec 392 ha.

(Source RGA)

[illegible]

Occupation du sol en 2022 (Source IGN)

Les parcelles « déduites » des surfaces agricoles correspondent essentiellement aux extensions urbaines sur les parties Nord et Est du centre villageois et au niveau d'En Clavié.

En même temps que la SAU totale diminue, la SAU moyenne par exploitation augmente. Cela traduit l'orientation en grandes cultures des exploitations, qui ont besoin de conforter leur revenu économique en s'adaptant au contexte : recherche de valeur ajoutée, agrandissement...

Surface Agricole Utilisée (SAU) moyenne sur la commune des Varennes			
1988	2000	2010	2020
49 ha	84 ha	129 ha	donnée non disponible

5.2.2 LES EXPLOITATIONS AGRICOLES

Les données du Registre Parcellaire Graphique (RPG) et les enquêtes menées auprès des agriculteurs locaux en mai 2022 ont permis de recenser 15 exploitations distinctes cultivant des parcelles sur la commune des Varennes.

Sur ces 15 exploitants identifiés, seulement 3 ont leur siège sur la commune. On observe une baisse du nombre d'exploitation depuis 1988.

Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune des Varennes			
1988	2000	2010	2022
11	6	4	3

(Source RGA et enquête terrain)

Les chiffres s'expliquent en partie par un déficit des installations et de repreneurs potentiels. En cause le coût d'accession au foncier, la concurrence sur ce dernier ainsi que du besoin d'adaptation des structures avec des agrandissements. Une jeune agricultrice s'est toutefois installée sur la commune récemment.

Sur les 7 exploitants agricoles dont nous avons eu le retour de questionnaire : **1 a moins de 40 ans, 4 ont entre 40 et 55 ans, 2 ont plus de 65 ans.**

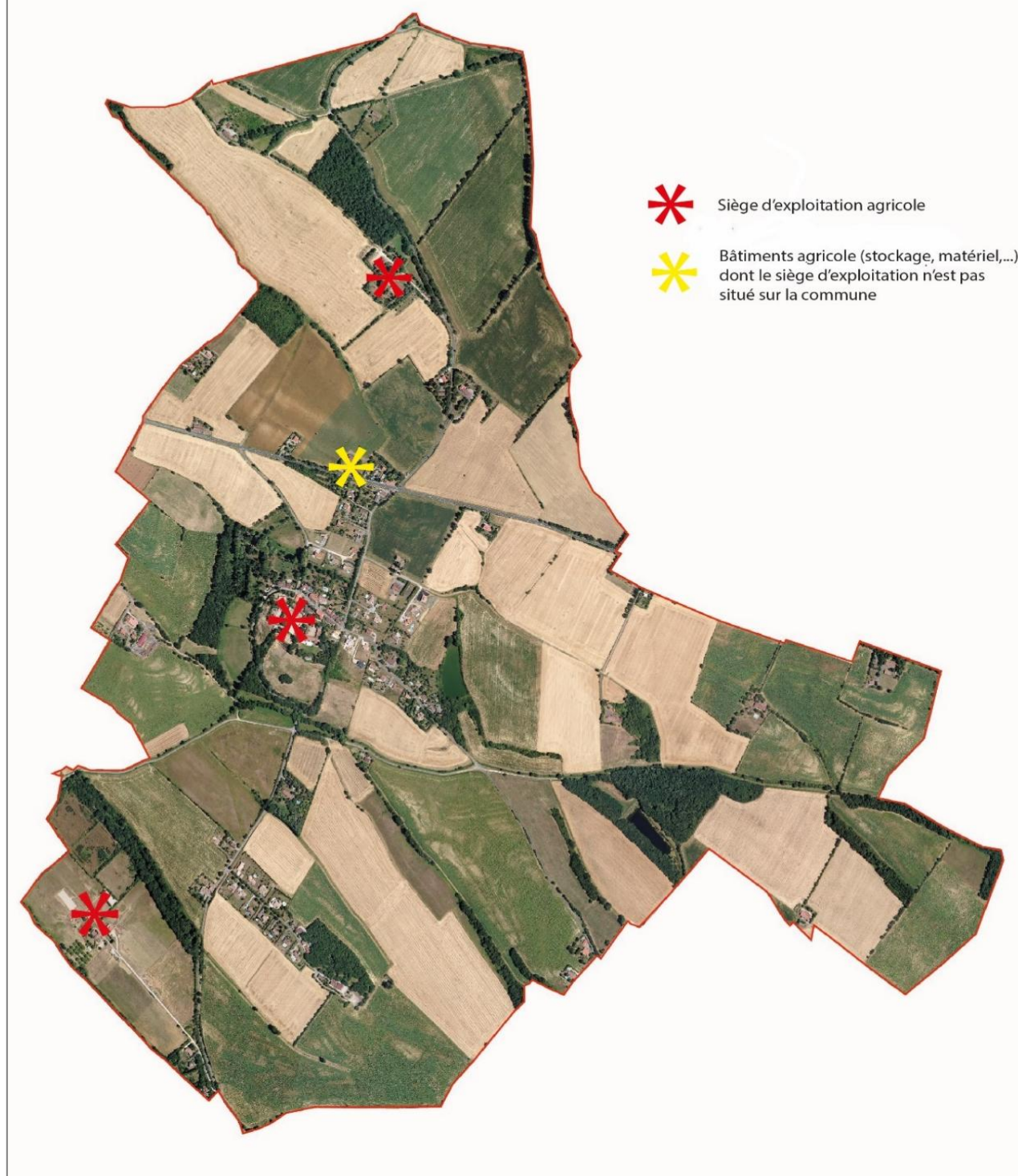
Sur ces 7 exploitations, **4 sont en « rythme de croisière », 3 sont en « développement ».**

4 exploitations possèdent des constructions liées à l'activité agricole sur la commune :

- 1 site comprenant 2 bâtiments de stockage et matériel, plus le siège de l'exploitation,
- 1 site comprenant 1 bâtiment d'élevage, 2 bâtiments de stockage et matériel, plus le siège de l'exploitation,
- 1 site comprenant 1 bâtiment d'élevage, 1 bâtiment de stockage et matériel, plus le siège de l'exploitation,
- 1 site comprenant 2 bâtiments de stockage et matériel.

LES VARENNES

Localisation des bâtiments agricoles

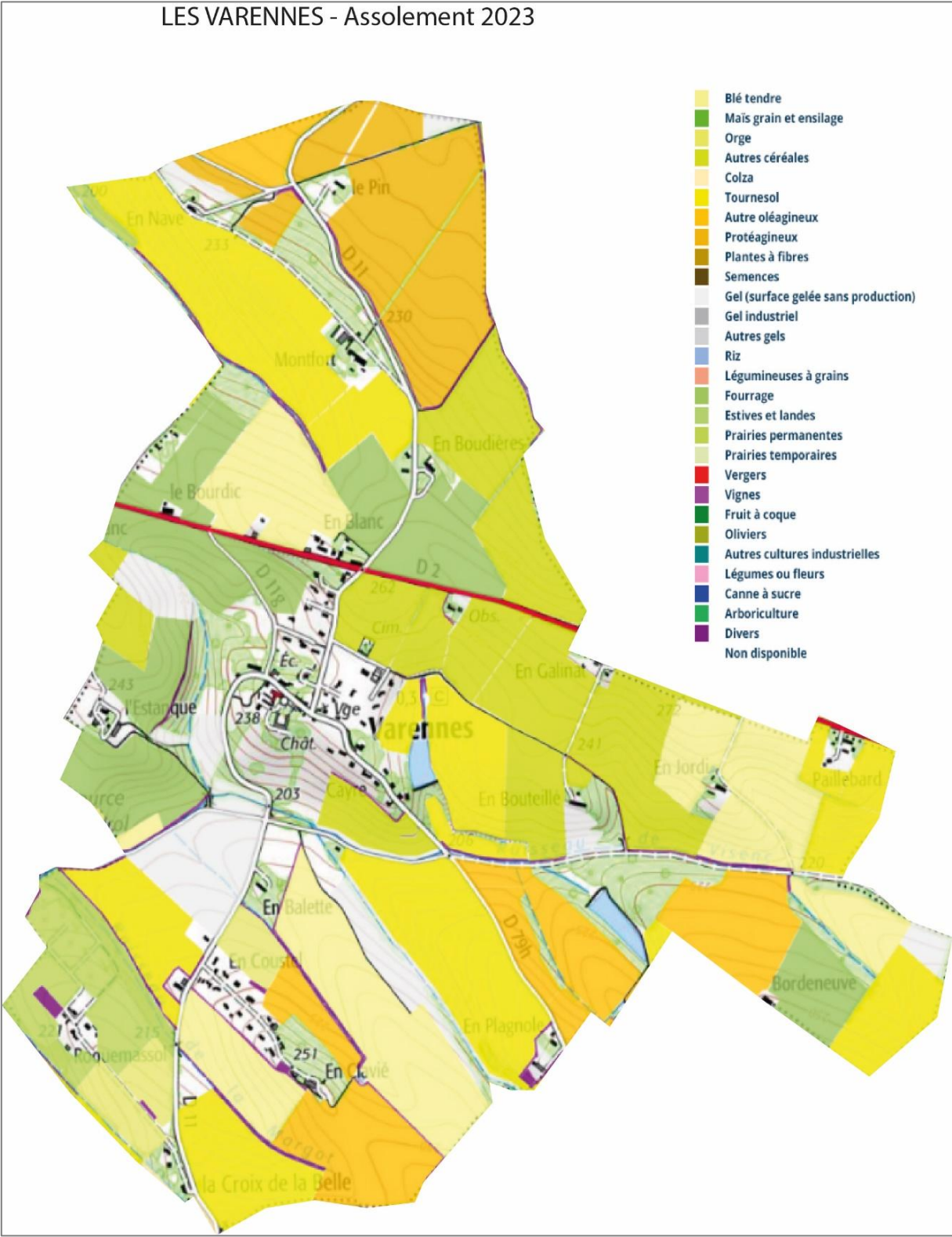


[illegible]

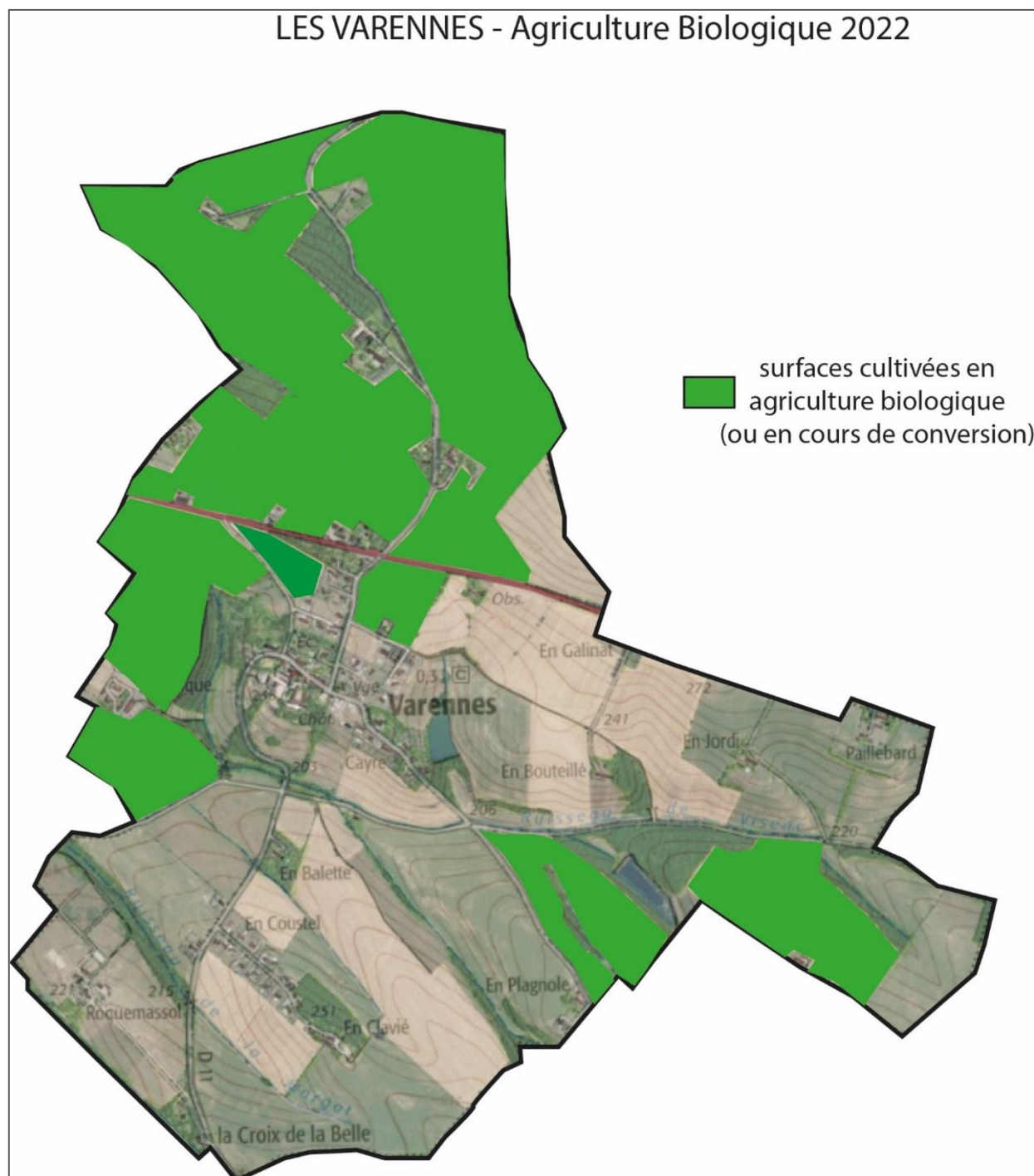
5.2.3 LES PRODUCTIONS

La très grande majorité de la SAU est de la terre labourable, avec en grande partie des cultures céréalières.

(Source IGN - RGP 2023)



Il est à noter en 2022, la présence sur la commune de 3 exploitations en agriculture biologique certifiée ou en cours de conversion pour une surface totale de 152 ha.



L'activité d'élevage n'a jamais été traditionnelle dans le secteur, excepté en basse-cour. Actuellement, deux exploitations comptent des animaux sur place avec des chevaux pour le gardiennage et le commerce, sans en faire l'élevage.

Ces exploitations sont soumises au règlement départemental sanitaire (RSD). Aucun élevage n'est au régime des installations classées au titre de la protection de l'environnement (ICPE).

Cette réglementation impose, en application de l'article L111-3 du Code Rural, que toute nouvelle construction de tiers doit respecter une distance minimale d'implantation vis-à-vis des bâtiments d'élevage (cf. carte réglementaire) :

- 50 mètres dans le cas du RSD

- 100 mètres dans le cas de l'ICPE

Cette distance est valable pour les constructions des tiers comme pour les constructions de l'exploitation agricole, règle dite de réciprocité, art. L111-3 du Code Rural.



5.3 SYNTHÈSE ET ENJEUX

	Les atouts de l'agriculture	Points de vigilance
Potentialité de la commune pour l'activité agricole	Structures d'exploitations satisfaisantes	Pas de réorganisation foncière
Contexte géographique et agro-pédologique	Fort potentiel agronomique Parcelles planes ou coteaux vallonnés	Risque de déstructuration causé par le mitage existant
Dynamique locale	Installation JA Recherche d'agrandissement et diversifications Coopératives, filières	Réduction du nombre d'exploitations
Parcellaire agricole	Large parcellaire Système d'irrigation	Concurrence sur le foncier Difficultés d'accès à l'achat de foncier agricole
Les principaux enjeux	Étalement urbain à maîtriser Eviter le morcellement du parcellaire	

L'activité agricole, qui occupe la très large majorité de la surface communale, se définit autour d'un système céréalier en sec, dynamique et d'un bon niveau technique dans les productions et les filières. Les exploitations agricoles se sont spécialisées et adaptées pour représenter une agriculture traditionnelle du Lauragais. Le maintien de la continuité du parcellaire et des unités d'exploitation par la maîtrise du développement urbain est bien au cœur du débat sur les enjeux.

Les choix d'urbanisme retenus par la commune devront donc tenir compte des futures orientations agricoles en évitant, d'une part, le mitage par l'urbanisation du territoire agricole et en préservant, d'autre part, des espaces agricoles à protéger en raison de leur potentialité agronomique et économique, mais aussi en raison de l'organisation du parcellaire agricole.

Le développement « en timbre-poste », c'est-à-dire créant des zones artificialisées déconnectées du centre villageois ont un fort impact sur la qualité paysagère, l'organisation parcellaire agricole mais aussi sur la structuration des réseaux.

Peu de « dents creuses », mais des espaces d'habitats diffus qu'il est nécessaire de réglementer selon les objectifs généraux de la commune. Le PLU doit identifier ces points afin de définir les critères de zonages, ainsi que prévoir les zones constructibles à proximité du bourg principal.

Enfin, une attention particulière devra être portée à l'environnement immédiat des exploitations agricoles pour ne pas créer des nuisances réciproques entre l'activité agricole et les résidents. Cela permet aussi le développement et l'adaptation de l'activité.

Atouts	Faiblesses
- Des sols de bonne qualité agronomique et un parcellaire peu morcelé - Un environnement territorial très favorable à l'activité agricole (infrastructures, coopératives, pression urbaine moindre...) - Le développement de l'agriculture biologique et des techniques d'agro-écologie	- Des pentes contraignantes sur 50% de la SAU - Une urbanisation lâche depuis les années 80 à aujourd'hui, consommatrice de foncier sur les plus faibles pentes : concurrence avec l'activité agricole - Des contraintes liées au foncier en progression (rétention foncière...)
Opportunités	Menaces
- Diversification des productions, des modes de culture et des débouchés - valoriser les potentiels d'énergies renouvelables liés à l'agriculture (photovoltaïque sur les bâtiments...)	- urbanisation en concurrence avec l'espace agricole sur les secteurs de faible pente et proches du bourg - morcellement et difficultés de circulation des engins agricoles - rétention foncière et non-transmission des exploitations agricoles

extrait Fiche de synthèse agricole Les Varennes – Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne 2014

Les éléments de l'agriculture locale à prendre en compte dans le PLU :

Constats

L'agriculture occupe la majeure partie du territoire communal.

L'espace agricole est réparti entre 15 exploitations, dont 3 seulement ont leur siège social sur la commune.

Enjeux

- Le PLU devra définir des objectifs de limitation de la consommation de l'espace agricole et des orientations favorisant le développement durable de l'activité agricole.

- Il est important d'appréhender l'activité agricole à une échelle supra communale, pour comprendre ses composantes : les continuités de l'espace agricole s'observent au-delà du territoire communal, et parallèlement, le foncier agricole, qui constitue l'outil de travail des exploitations, se répartit pour la majorité d'entre elles sur plusieurs communes impliquant parfois des stratégies dans l'organisation du travail et dans l'économie des structures agricoles.

6. Les nuisances et les risques

6.1 LA QUALITE DE L'AIR

La qualité de l'air dépend en grande partie des conditions météorologiques (température, vent, précipitation) qui peuvent favoriser la dispersion des polluants ou les concentrer sur une zone particulière.

D'un point de vue général le Lauragais présente une bonne position climatique face aux problèmes de pollution de l'air. Le régime de vents soutenus, le faible nombre de situation à inversion de température ou de brouillard, sont en effet autant de facteurs limitant la pollution de l'air. En revanche les fortes températures estivales sont des facteurs aggravants.

Localement le risque éventuel de pollution atmosphérique peut être considéré comme faible car la commune est située sur les coteaux, plus exposés aux vents.

Aussi, sur la commune des Varennes, aucun site industriel d'importance n'est présent et la circulation peut être considérée comme faible, y compris sur la RD2 qui traverse le territoire communal.

Ainsi la commune se situe dans un contexte peu exposé à ces nuisances.

La qualité de l'air fait partie des axes de travail du PCAET du Sicoval, avec pour objectif de réduire les « *polluants atmosphériques à travers le respect des engagements nationaux et ceux du Plan de Protection de l'Atmosphère n°2 de l'agglomération toulousaine* » (particules fines, oxydes d'azote, composés organo-volatiles, dioxyde de soufre, ammoniac). « *Ces polluants sont principalement issus des véhicules, du chauffage résidentiel fossile, de l'industrie et de l'agriculture (fertilisants)*.

La qualité de l'air intérieur est également prise en compte dans cet axe. Cet axe 2 cible principalement le transport routier à travers des actions de mobilité douce et d'intermodalité, l'agriculture par la valorisation des déchets agricoles et le soutien aux alternatives aux pesticides et le résidentiel en favorisant la qualité de l'air intérieur ».

6.2 LES GAZ A EFFET DE SERRE

La commune des Varennes, au sein du Sicoval, doit également participer à l'effort de réduction des gaz à effet de serre dans le cadre de la lutte contre le changement climatique. Là encore, le PCAET du Sicoval donne des pistes de travail (Axe 3).

« Le troisième axe repose sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), l'adaptation des usages territoriaux face au changement climatique et la préservation des ressources environnementales.

Il s'agit d'un côté d'atténuer le changement climatique en diminuant de 60% à l'horizon 2050 les émissions de GES par rapport à 2013 et en augmentant la séquestration carbone avec des actions sur les transports et déplacements, sur l'urbanisme et les bâtiments et sur la préservation des ressources.

L'adaptation au changement climatique est quant à elle envisagée à travers la préservation de la biodiversité, de la ressource en eau et des espaces naturels et agricoles, l'adaptation de l'urbanisme au changement climatique (confort d'été par exemple), l'appui à une production locale et la solidarité ».

6.3 L'ENVIRONNEMENT SONORE

La commune des Varennes se situe en contexte très rural où la principale source de bruit est le trafic routier.

Ainsi les quelques maisons et entreprises présentes le long de la RD2 sont sensible à cette nuisance qu'il s'agira de prendre en compte.

6.4 LA POLLUTION DES SOLS

Le type de contamination, sa gravité et sa cause sont très variables. Peuvent être concernés par exemple les sites d'anciennes usines, des carrières reconverties ou encore des entrepôts ayant accueilli des produits toxiques.

Les bases de données des anciens sites industriels et activités en service (BASIAS) ainsi que de données sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif (BASOL) ont été consultées.

Sur le secteur communal, un site industriel a été recensé comme potentiellement pollué. Il s'agit d'une décharge de pneus usagés. Cependant cette activité n'est pas localisée sur la commune.

6.5 LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Aucune Installation Classée Pour l'Environnement n'est répertoriée sur la commune des Varennes. Également, Il n'existe aucun Plan de prévention du risque technologique.

6.6 LES RISQUES NATURELS

6.6.1 LES ARRETES DE CATASTROPHES NATURELLES

La commune a fait l'objet de plusieurs arrêtés de catastrophes naturelles, mettant en lumière les principaux risques naturels présents sur le territoire.

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain				
Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Journal Officiel du
31PREF19990658	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondations et coulées de boue				
Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Journal Officiel du
31PREF20090564	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009
31PREF19970098	29/07/1996	29/07/1996	24/03/1997	12/04/1997
Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols				
Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Journal Officiel du
31PREF20170133	01/01/2016	31/03/2016	25/07/2017	01/09/2017
31PREF20130999	01/01/2012	31/12/2012	21/05/2013	25/05/2013
31PREF20130951	21/07/2011	31/12/2011	18/04/2013	25/04/2013
31PREF20040194	01/07/2003	30/09/2003	25/08/2004	26/08/2004
Tempête				
Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Journal Officiel du
31PREF19820564	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982

Sur les 8 arrêtés de catastrophe naturelle recensés, 4 concernent les « Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols ».

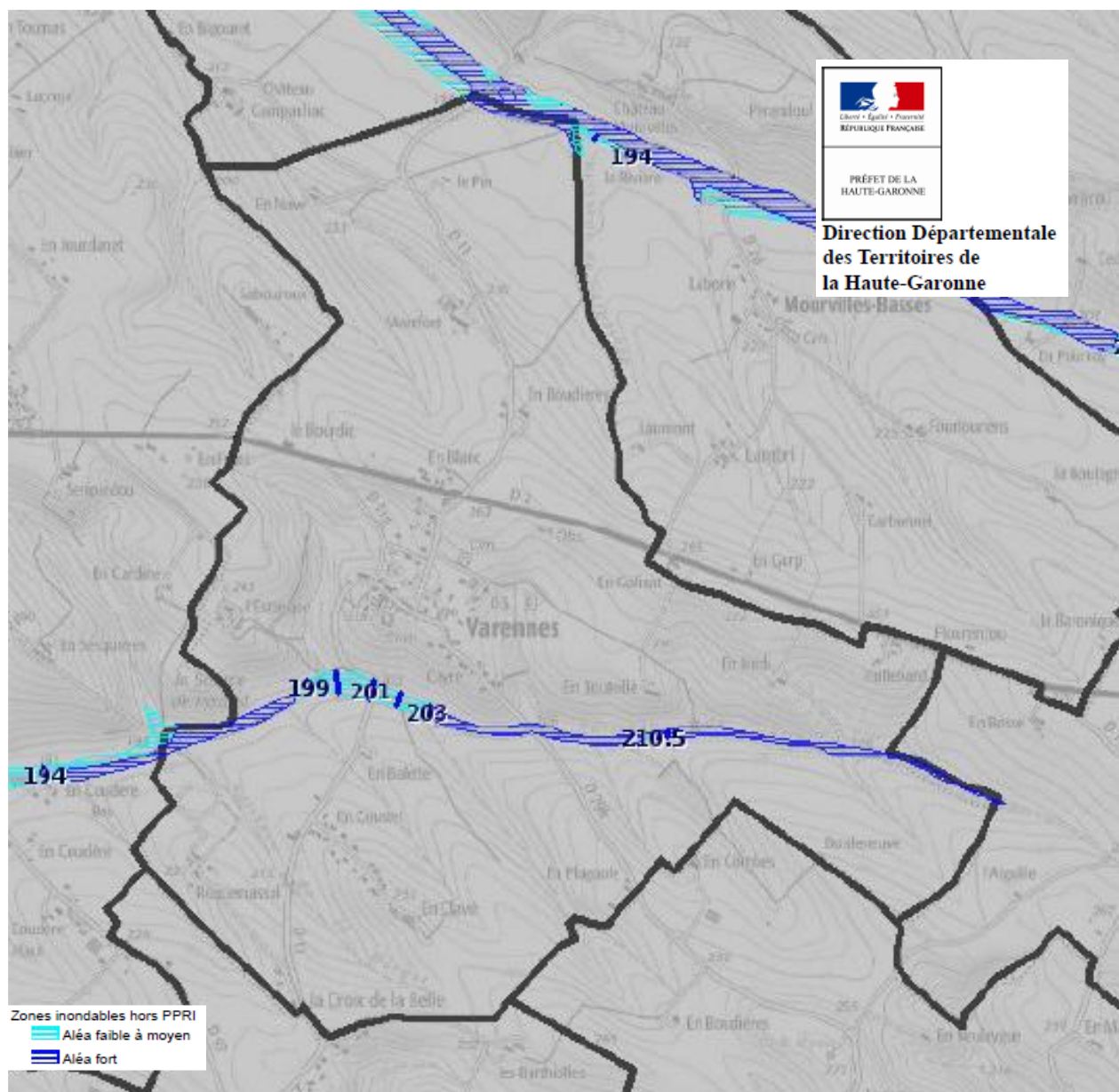
6.6.2 LE RISQUE D'INONDATION

Comme il est décrit dans le chapitre « hydrologie » aucun Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) n'est prescrit sur la commune des Varennes. Cependant la DDT de la Haute Garonne a réalisé des cartes informatives des zones inondables (carte CIZI).

Il s'agit de cartes mettant en évidence l'enveloppe maximale des zones soumises à un risque inondation connu.

La carte suivante permet donc de confirmer que le risque d'inondation est d'aléa faible à moyen et d'aléa fort sur le territoire communal. Cela concerne avec les lits du Visenc et de la Marcaissonne en limite Nord de la commune.

Ces cours d'eau restent contraints par des fortes pentes de part et d'autre de leur lit principal, empêchant les débordements importants.



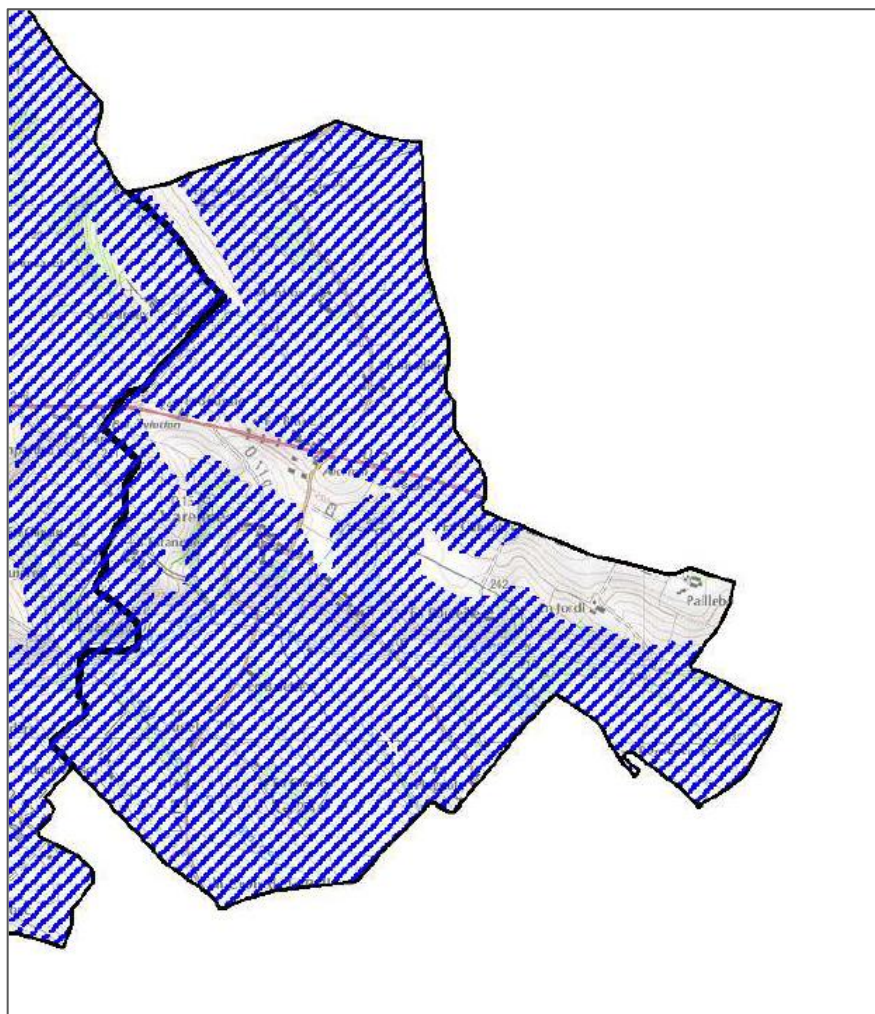
Carte CIZI sur la commune des Varennes (source DDT 31)

6.6.3 LE RISQUE « SECHERESSE »

Le risque de mouvements de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des sols, de loin première cause d'arrêtés de catastrophes naturelles dans le département de Haute-Garonne, est pris en compte par le Plan de Prévention des Risques Naturels « Mouvement différentiels de terrains liés au phénomène de retrait – gonflement des sols argileux » dit PPR « Sècheresse » approuvé le 1^{er} octobre 2013.



(Source DDT 31)



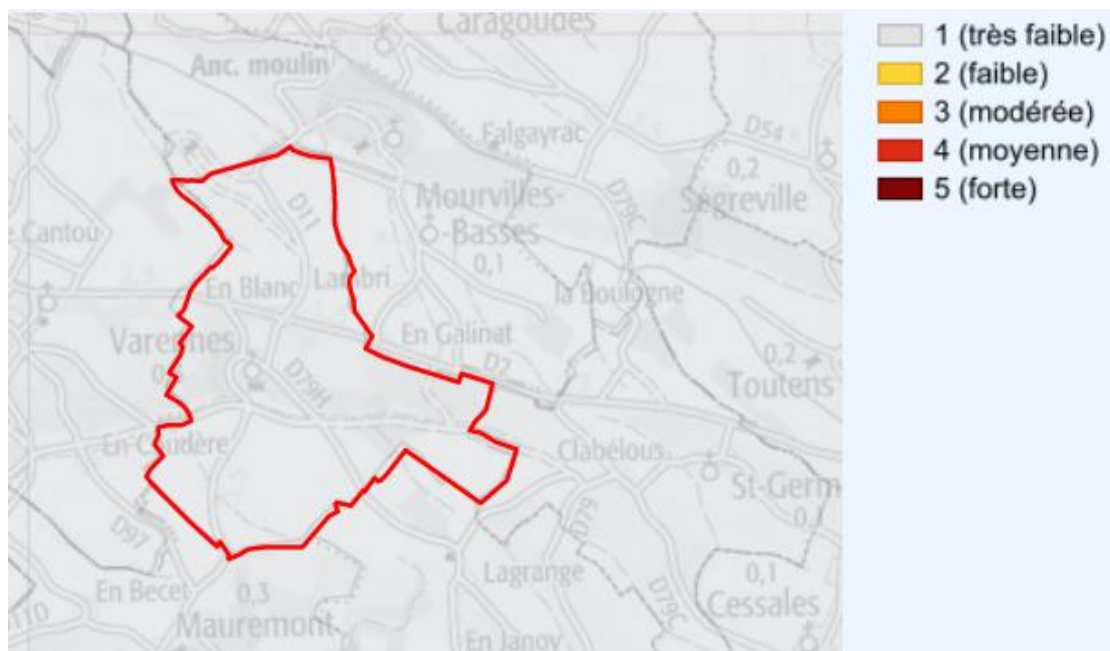
Le PPRn « Sècheresse » approuvé sur la commune prévaut au PLU et doit être annexé au document d'urbanisme. Il définit une zone d'aléa (Zone moyennement exposée) qui couvre la majorité de la commune.

Son règlement également annexé définit des prescriptions en matière de constructions et d'aménagements (étude géotechnique, etc...).

Le non-respect du règlement du PPRn peut conduire à la perte du droit à l'indemnisation de sinistres déclarés, et ceci malgré la reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle.

6.6.4 LE RISQUE SISMIQUE

La commune des Varennes est classée dans la zone de sismicité 1 (très faible), selon le décret interministériel n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.



Carte du risque sismique (Source BRGM)

Ce classement se traduit par la mise en œuvre de règles spécifiques de construction des bâtiments nouveaux. Ces règles de constructions parasismiques ont été définies par l'arrêté interministériel du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique.

La zone de sismicité 1 n'impose pas de prescription particulière dans la construction des bâtiments nouveaux ordinaires.

6.7 LES RISQUES SANITAIRES

6.7.1 LE RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB

Les Varennes font partie des communes recensées par l'arrêté préfectoral délimitant les zones à risque d'exposition au plomb du 10 avril 2007 relatifs aux mesures d'urgence contre le saturnisme. Cet arrêté impose qu'un état des risques d'accessibilité au plomb (dressé par un contrôleur technique agréé) soit annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble construit avant le 1er janvier 1948. Les renseignements d'urbanisme ou certificats d'urbanisme doivent mentionner cette obligation.

6.7.2 LUTTE CONTRE LES TERMITES

Un arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 a institué sur l'ensemble du département de la Haute-Garonne une zone de surveillance et de lutte contre les termites.

Les risques et nuisances induits par les termites sont susceptibles de présenter un impact sur les constructions. C'est pourquoi un état parasitaire de moins de trois mois doit être annexé à l'acte de vente du bien immobilier. Toute présence de termites devra alors être signalée en mairie.

6.7.3 LE RISQUE LIÉ À L'AMIANTE

De même, le décret n°96-67, modifié, du 7 février 1996 prévoit certaines dispositions pour la protection de la population contre les risques liés à l'amiante.

Les nuisances et risques à prendre en compte dans le projet de PLU :

Constats

Les nuisances relatives à la pollution de l'air sont faibles.

Les seules nuisances sonores notables à relever sont liées au trafic routier sur la RD2.

La pollution des sols est relativement faible sur le territoire communal.

Le risque d'inondation est présent mais ne concerne que les lits des principaux cours d'eau, secteurs non urbanisés.

Le risque de « Mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait – gonflement des sols argileux » concerne la quasi-totalité de la commune.

Enjeux

- Prendre en compte et respecter les divers Plans, Cartes et Schémas en vigueur afin de limiter les risques naturels, nuisances et pollutions.

- Eviter au maximum les nouvelles constructions à proximité immédiates des nuisances, à savoir essentiellement la RD 2.

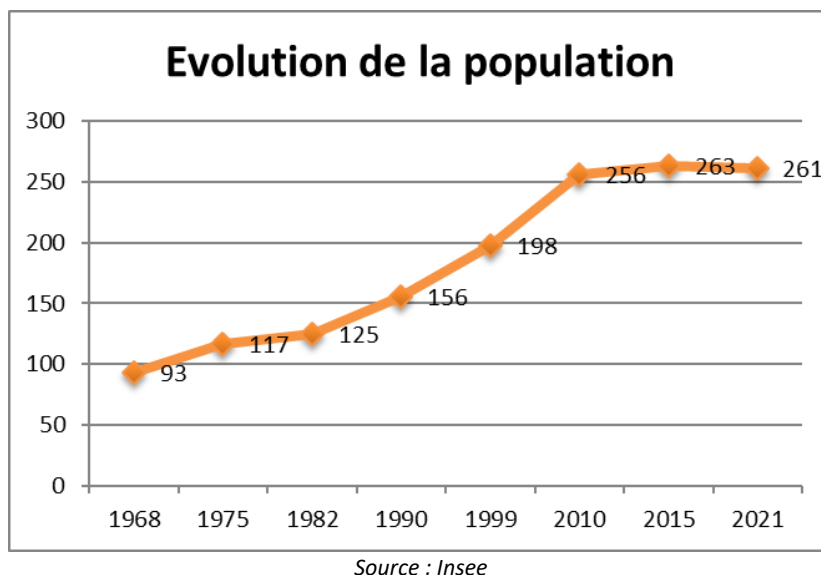
POPULATION ET VIE LOCALE

7. La population et l'habitat

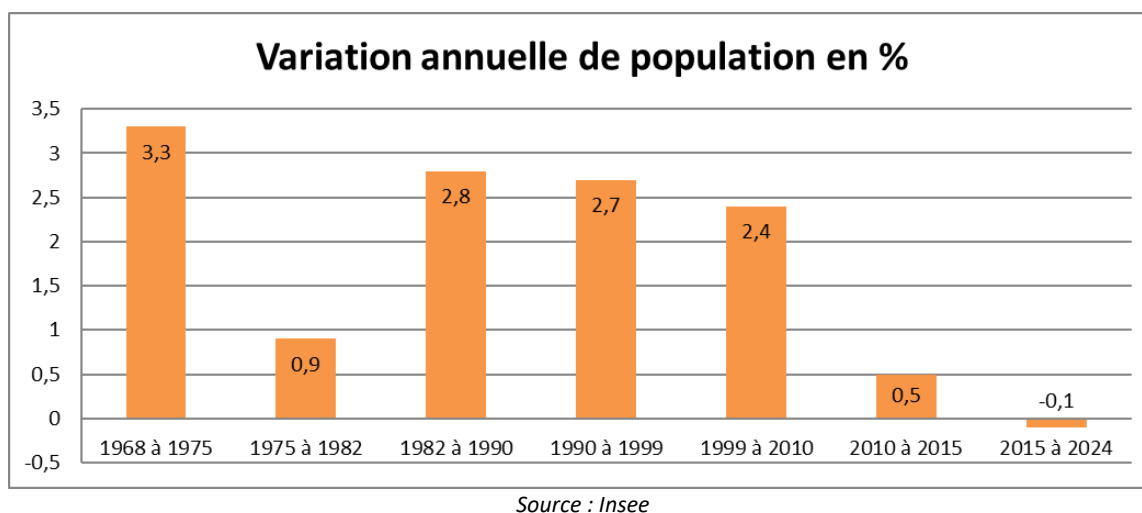
7.1 LES EVOLUTIONS DE LA POPULATION ET SES EVOLUTIONS

7.1.1 UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE QUI A TENDANCE A SE TASSER DEPUIS UNE DIZAINE D'ANNEES

La commune des Varennes a connu une dynamique démographique continue de 1968 à 2010. La population communale a presque triplé en l'espace de quarante ans.



Elle est passée de 93 habitants en 1968 à 256 habitants en 2010 soit une augmentation moyenne élevée de 3,9 habitants par an avec des taux de croissance relativement élevés entre 1982 et 2010.



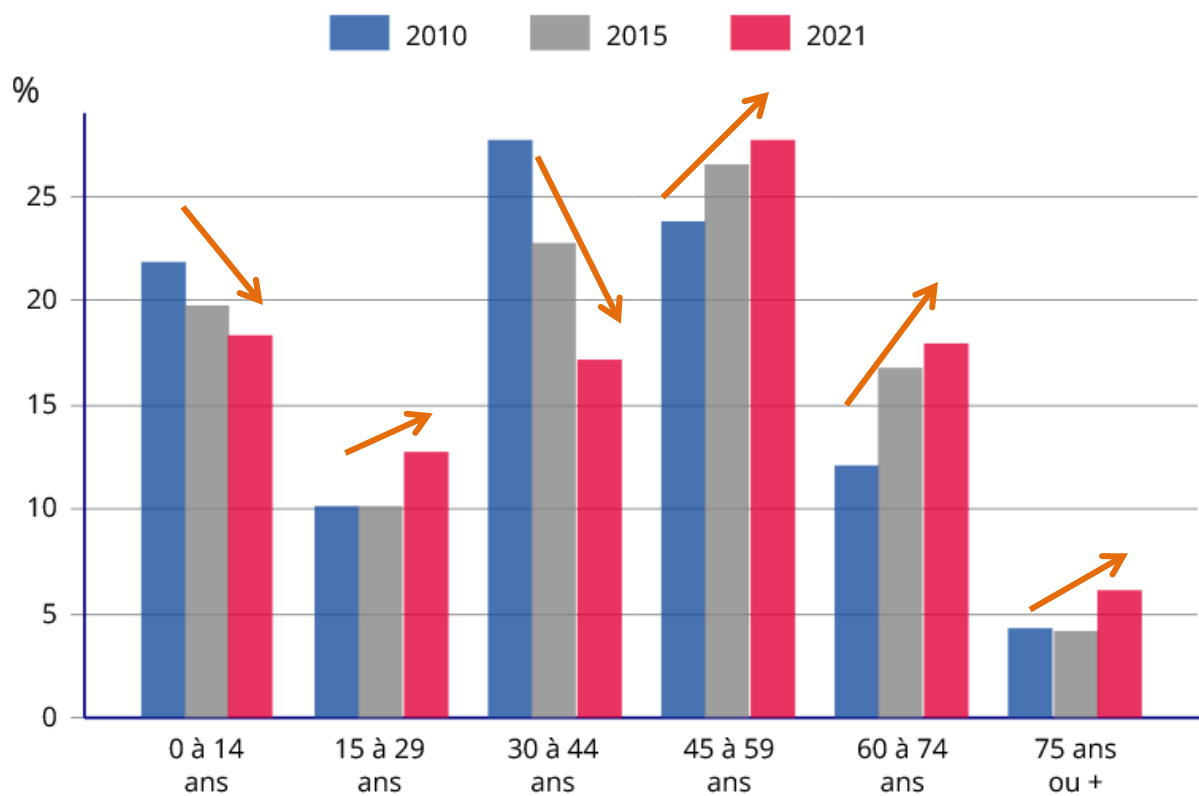
Nous constatons que la croissance démographique a tendance à se tasser depuis 2010. Ce phénomène de tassement s'explique par un ralentissement de la construction de nouveaux logements.

7.1.2 UNE TENDANCE AU VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION

L'analyse de l'évolution de la population par tranches d'âges montre une tendance au vieillissement de la population.

La part des personnes de plus de 60 ans est passée de 16,4 % en 2010 à 24 % en 2021.

POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



Source INSEE

Le vieillissement progressif de la population est un phénomène structurel qui s'observe à l'échelle nationale et sur la grande agglomération toulousaine.

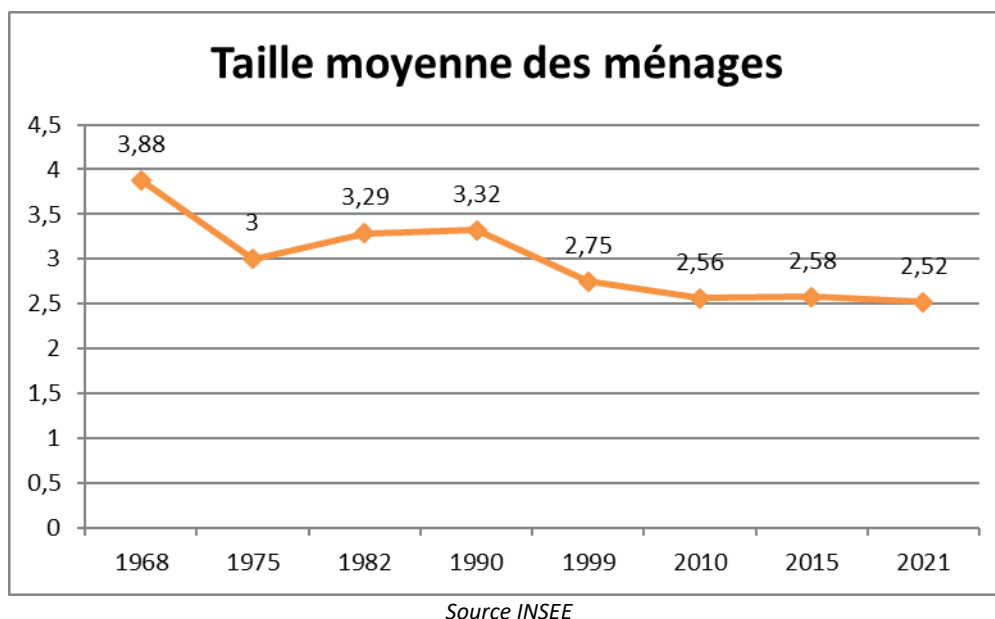
Il est également caractéristique des communes péri-urbaines, comme Les Varennes, dont le développement s'est opéré sous la forme d'habitat pavillonnaire depuis la fin des années 70. Cela pose la question du renouvellement de la population et donc du type de logement que la commune souhaite accueillir.

7.1.3 DES MENAGES EN VOIE DE DESSEREMENT

La taille moyenne des ménages sur la commune des Varennes connaît une baisse depuis 1968 qui a tendance à se stabiliser depuis 2010.

Cette tendance, liée au vieillissement de la population, est renforcée par le phénomène de décohabitation.

Toutefois, avec 2,52 personnes par ménage en 2021, la commune reste au-dessus de la moyenne du Sicoval (2,18 personnes/ménage) et de la moyenne départementale (2,07 personnes/ménage).



7.1.4 REVENUS DES MENAGES

En 2021, la médiane du revenu disponible par unité de consommation est de 25 940 € pour la commune des Varennes. Elle est plus faible que pour l'ensemble du Sicoval, (27 740 €), mais reste toutefois supérieure que pour la Haute-Garonne (24 230 €).

Les caractéristiques de la population à prendre en compte dans le projet de PLU :

Constats

La commune compte 261 habitants en 2021. La population a connu des évolutions importantes suivant l'urbanisation de la commune, elle a plus que triplé entre 1968 et 2010.

Nous constatons que la croissance démographique a tendance à se tasser depuis 2010.

On observe également une tendance marquée au vieillissement de la population.

Après une baisse continue due notamment au phénomène de décohabitation, la taille moyenne des ménages a tendance à se stabiliser (2,52 en 2010).

Enjeux

- garantir la vitalité démographique de la commune
- trouver un équilibre entre vieillissement et renouvellement de la population
- favoriser l'accueil de jeunes ménages

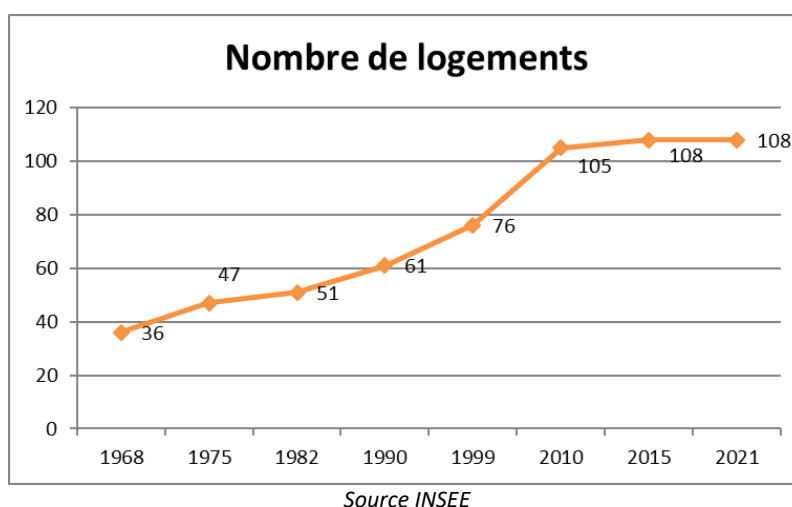
7.2 L'HABITAT ET SES CARACTERISTIQUES

7.2.1 UNE DYNAMIQUE IMMOBILIERE CORRELEE A L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS

On constate que l'évolution démographique de la commune suit les tendances de l'évolution du parc de logements.

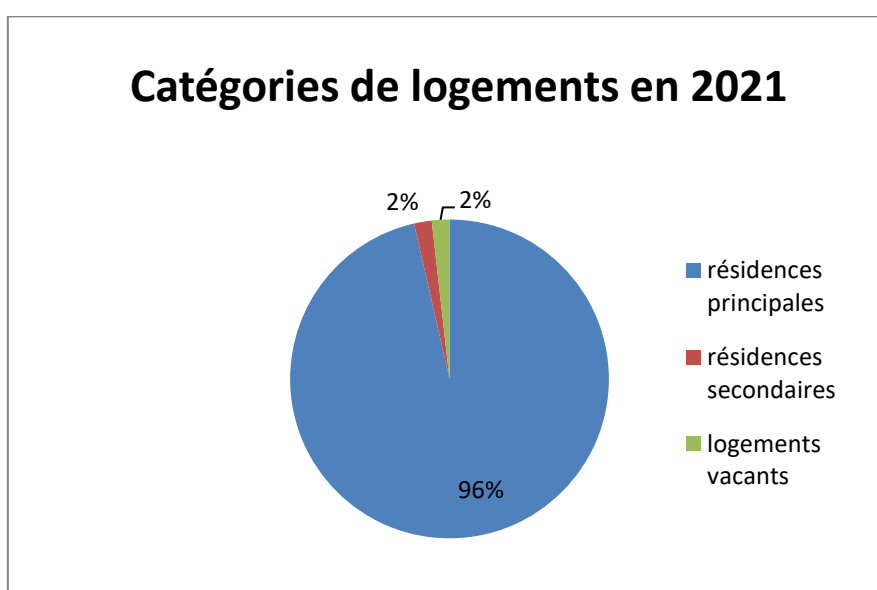
En effet, entre 1968 et 2010, le nombre de logements a triplé ; en plusieurs phases successives suivant l'évolution de l'urbanisation. La population a alors suivi la même tendance.

Comme pour la population, on observe un ralentissement de l'augmentation du nombre de logements depuis 2010.



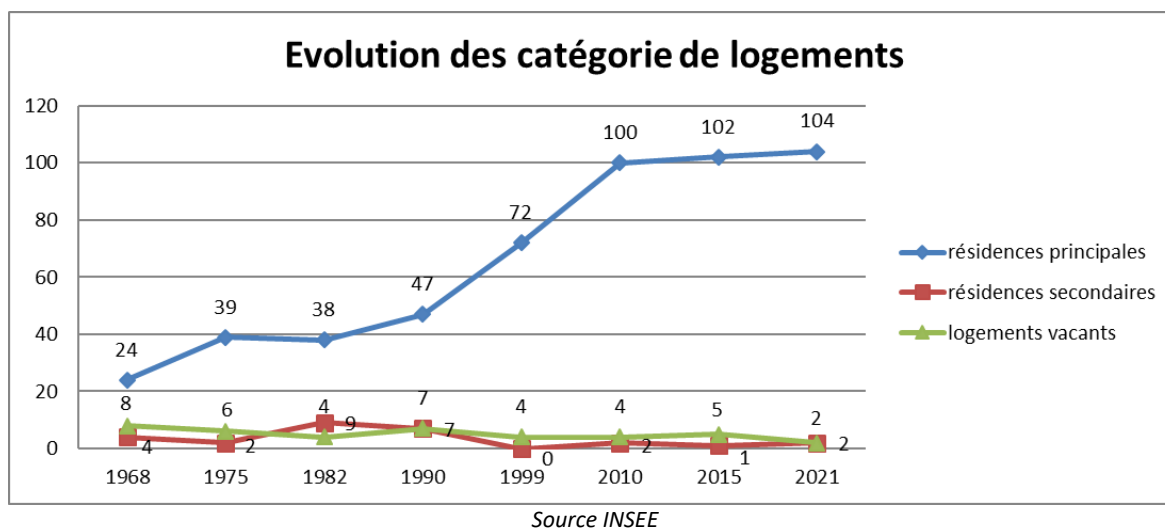
7.2.2 UN PARC DE LOGEMENTS LARGEMENT DOMINE PAR LES RESIDENCES PRINCIPALES

A l'instar des communes de la couronne périurbaine, le parc de logements des Varennes est très largement dominé par les résidences principales (96 % du parc de logements en 2021).



Le nombre de logements vacants est relativement faible sur la commune et reste stable.

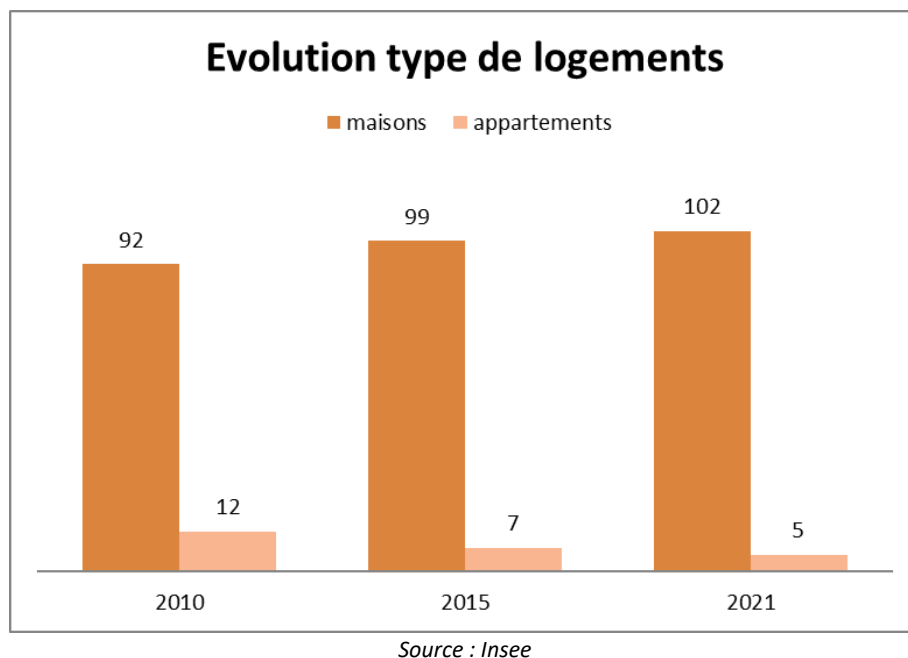
Aussi, le nombre de résidences secondaires est également très faible et reste marginal dans le parc de logement.



7.2.3 UNE PREDOMINANCE DE L'HABITAT INDIVIDUEL DE GRANDE TAILLE

Aux Varennes, une très grande majorité du parc de logements est constituée de maisons individuelles (94,5 % en 2021).

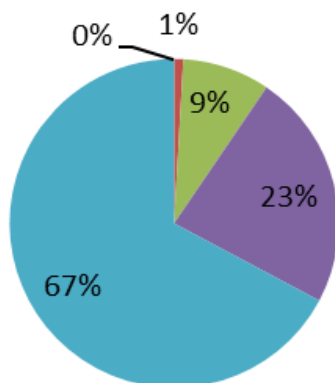
A titre de comparaison, sur le territoire du Sicoval, le logement individuel représente en 2021, 59,3 % du parc.



Par ailleurs, le parc de logement est constitué principalement de grands logements : en 2021, 90 % des résidences principales sont constituées de 4 pièces ou plus.

Résidences principales selon le nombre de pièces en 2021

■ 1 pièce ■ 2 pièces ■ 3 pièces ■ 4 pièces ■ 5 pièces ou plus



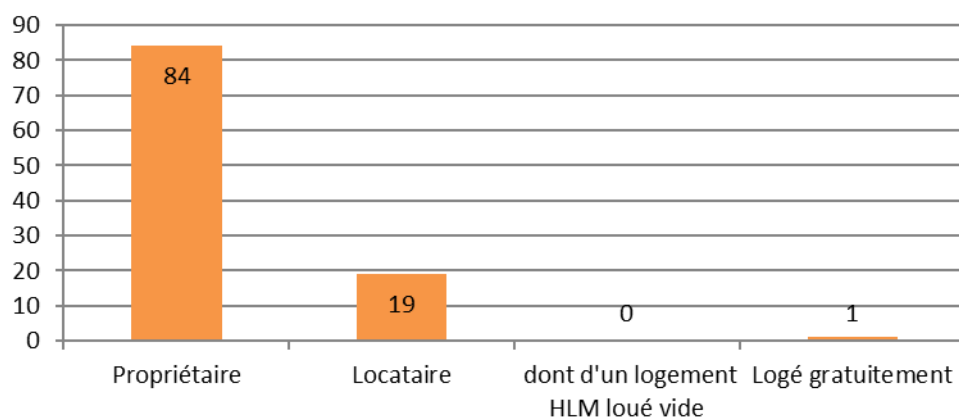
Source : Insee

7.2.4 UNE PART IMPORTANTE DE PROPRIÉTAIRES OCCUPANTS

On observe une part très significative de propriétaires occupants, soit 80,7 % en 2021. Cette proportion est plus importante qu'à l'échelle du Sicoval : 60,5 % de propriétaires en 2021.

En 2021, 18,4 % du parc de logement est constitué de logements locatifs (19 logements). La commune ne compte aucun logement locatif social.

Statut d'occupation des logements en 2021

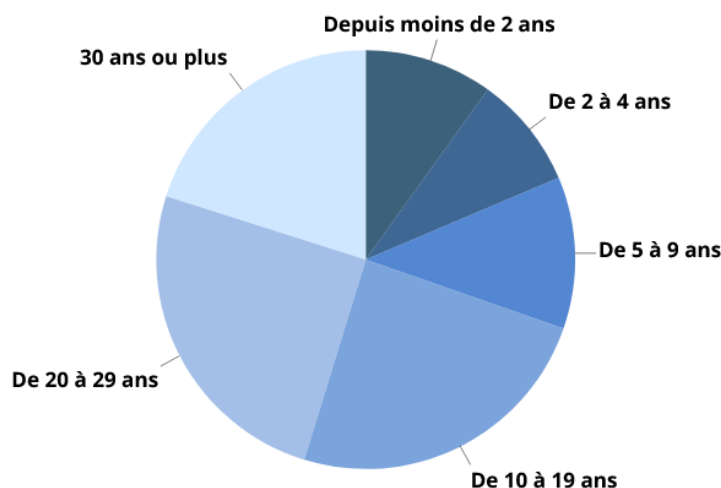


Source INSEE

Cette faiblesse relative de l'offre locative sur la commune peut constituer un frein au renouvellement de la population.

Effectivement, du fait notamment de la majorité de propriétaires occupants, on observe sur la commune une faible mobilité résidentielle. En 2021, 69,6 % des habitants sont dans leur lieu de résidence depuis plus de 10 ans.

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2021



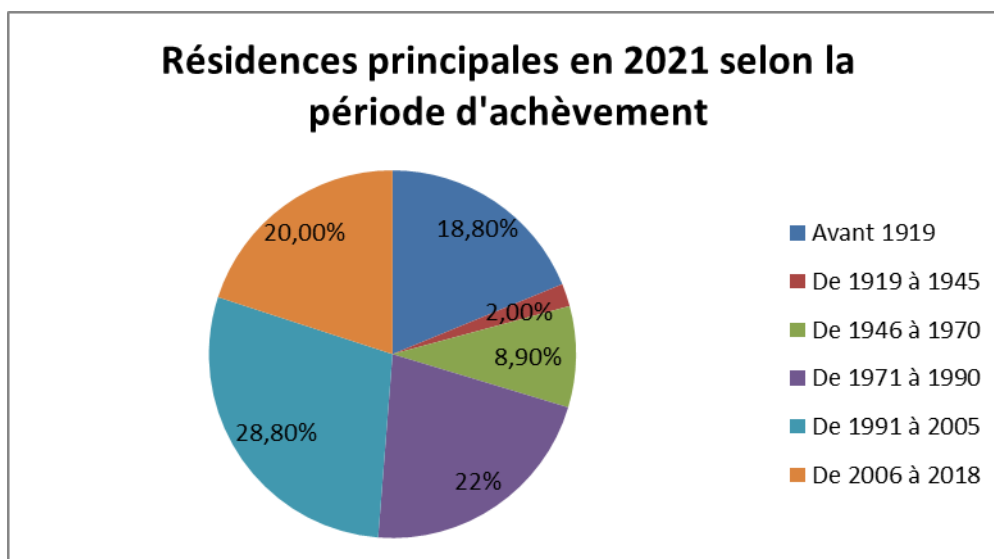
Source INSEE

7.2.5 UN AGE DU PARC DE LOGEMENTS QUI SUIT LE DEVELOPPEMENT DE LA COMMUNE

A travers la structure par âge du parc de logements on retrouve le rythme de développement de la commune.

Les logements les plus anciens, construits avant 1970 (noyau villageois ou corps de ferme) représentent 29,7 % du parc de logements.

Une grande partie du parc de logements (50,4 %) date de la période 1971-2005, années où la commune a connu ses plus forts taux de croissance démographique.



Source INSEE

7.2.6 UN RYTHME DE CONSTRUCTION FAIBLE

Entre 2010 et 2020, 10 logements ont été construits. Il s'agit exclusivement de maisons individuelles. La typologie de constructions neuves sur la commune n'est donc pas diversifiée. Le rythme de construction sur la commune est faible, en moyenne 1 logement construit par an.

Les caractéristiques de l'habitat à prendre en compte dans le projet de PLU :

Constats

L'évolution du parc de logement influence largement la dynamique démographique de la commune. En 2021, le parc de logement de la commune est majoritairement constitué de maisons individuelles de grande taille.

On observe également une part significative de propriétaires occupants ce qui souligne la faiblesse de l'offre locative sur la commune constituant un frein au renouvellement de la population.

Enjeux

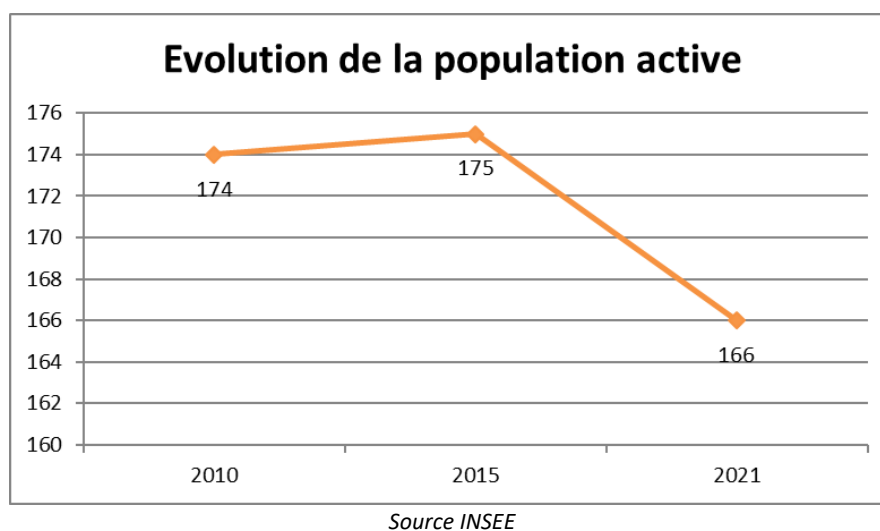
- **permettre un accueil durable de population**
- **favoriser le développement d'une diversité de type d'habitat en respectant l'harmonie actuelle avec les constructions existantes.**

8. La population active et les activités économiques

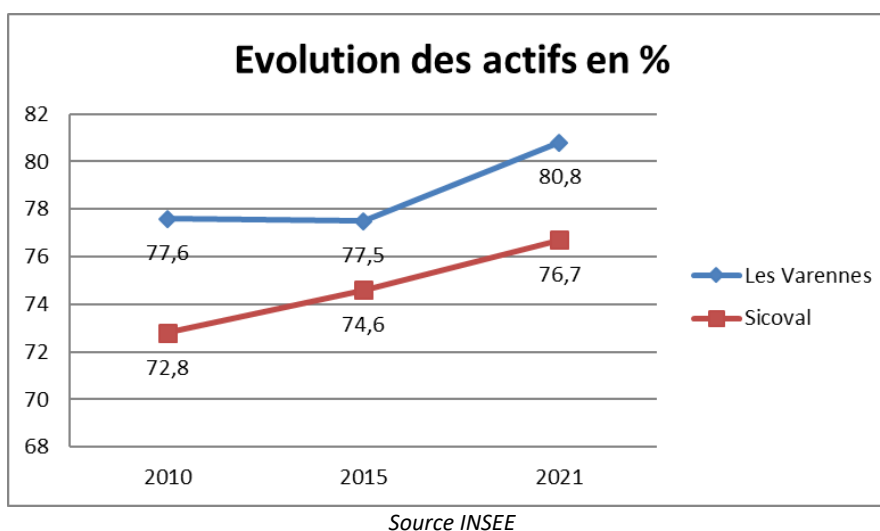
8.1 LA POPULATION ACTIVE ET SES CARACTERISTIQUES

8.1.1 UN TAUX D'ACTIVITE IMPORTANT

En 2021 aux Varennes, 161 personnes sont considérées comme actives (actifs occupés et chômeurs), ce qui représente un taux d'activité (rapport entre le nombre d'actifs et l'ensemble de la population en âge de travailler) de 80,8 %.

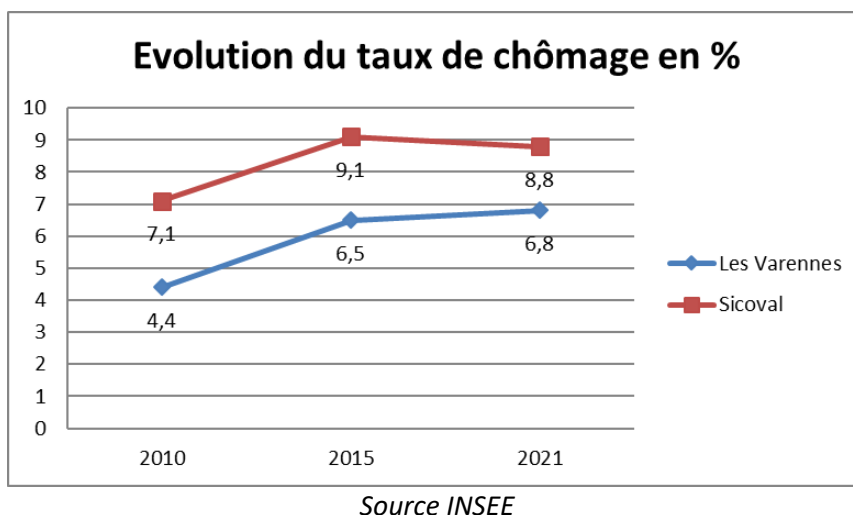


Ce taux d'activité est plus élevé que celui observé sur le territoire du Sicoval (76,7 % en 2021).



Parmi les actifs recensés sur la commune en 2018, 9 étaient au chômage. Le taux de chômage est de 6,8 % en 2021.

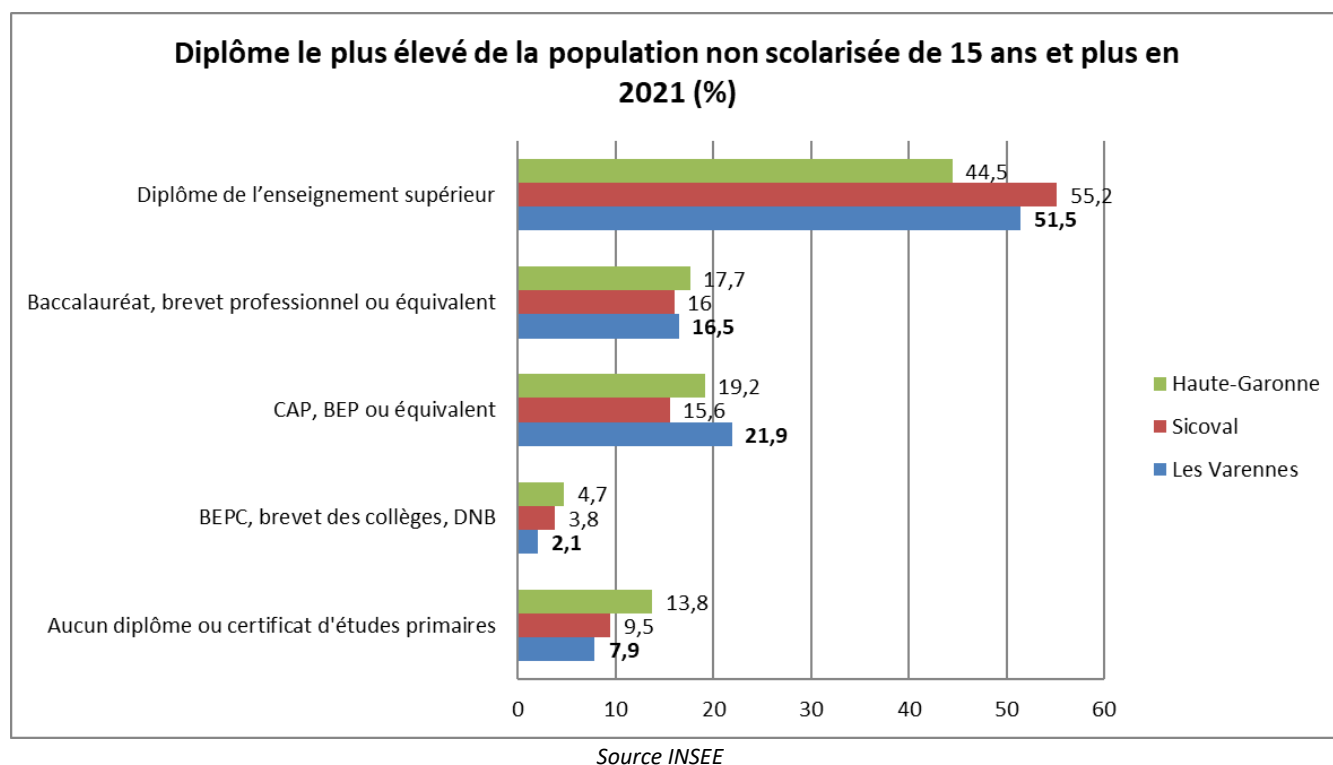
Ce taux de chômage est plus faible que celui constaté à l'échelle du Sicoval (8,8 % en 2021).



8.1.2 UNE POPULATION DIPLOMÉE

La population des Varennes est majoritairement diplômée. En 2021, 68 % des personnes en âge de travailler ont un niveau Bac ou supérieur dont 51,5 % avec un diplôme de l'enseignement supérieur.

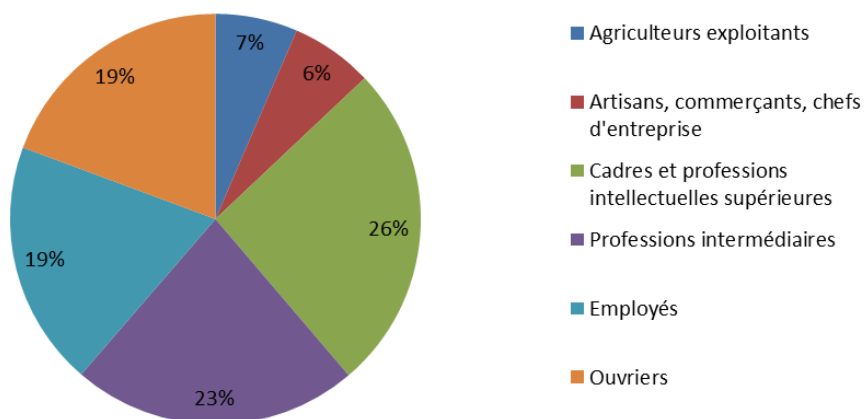
Cette proportion de personnes diplômées de l'enseignement supérieur est proche de la moyenne du Sicoval (55,2 % en 2021), toutefois elle est supérieure à la moyenne départementale (44,5 % en 2021).



8.1.3 DES CATEGORIES SOCIO-PROFESSIONNELLES DIVERSIFIEES

Les catégories socio-professionnelles sont relativement diversifiées au sein de la commune.

Catégories socio-professionnelles des actifs de 15 à 64 ans en 2017



Source INSEE

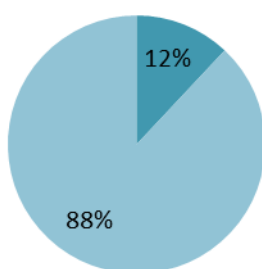
8.1.4 DES ACTIFS DONT LE LIEU DE TRAVAIL EST LARGEMENT HORS DU TERRITOIRE COMMUNAL

88 % des actifs ont leur lieu de travail situé hors de la commune. Ainsi, les migrations pendulaires entre Les Varennes et les communes périphériques notamment de l'aire toulousaine sont importantes.

En 2021, seulement 15 personnes actives résident et travaillent sur Les Varennes.

Lieu de travail des actifs en 2021

- dans la commune de résidence
- dans une commune autre que la commune de résidence



Source INSEE

8.2 LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET L'EMPLOI

8.2.1 UNE ACTIVITE ECONOMIQUE RELATIVEMENT REDUITE SUR LA COMMUNE

La commune des Varennes compte 19 établissements actifs au 31 décembre 2021 (activité marchande hors agriculture). Un établissement est une unité d'exploitation ou de production localisée géographiquement, individualisée mais dépendant juridiquement d'une entreprise. C'est le lieu où est effectivement exercée l'activité (magasin, atelier...).

Nombre d'établissements économiquement actifs en 2021	
	Nombre
Ensemble	19
Industrie manufacturière, industries extractives et autres	1
Construction	2
Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration	5
Information et communication	1
Activités financières et d'assurance	1
Activités immobilières	0
Activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien	6
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	2
Autres activités de services	1

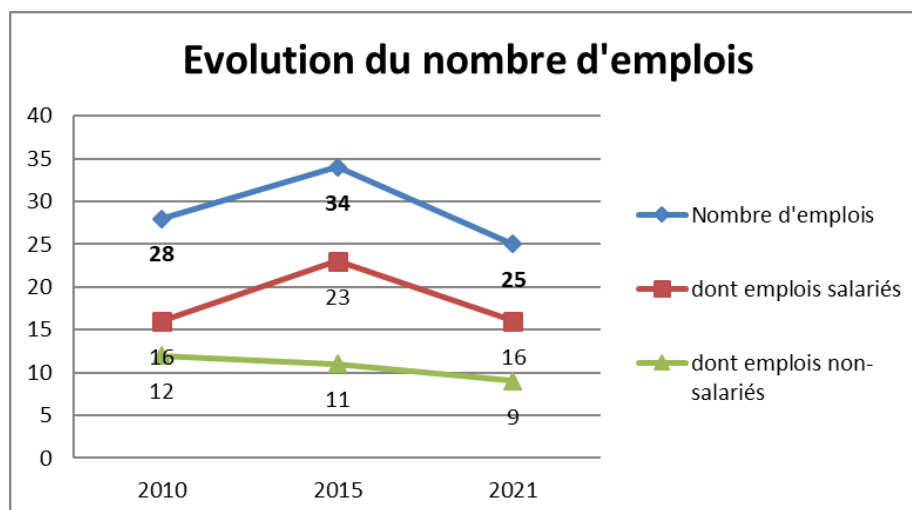
Source INSEE

L'activité agricole est très présente sur la commune, elle occupe la majorité de la surface communale. Toutefois, le nombre d'exploitations diminue : on comptait sur la commune 11 sièges d'exploitations en 1988, 6 en 2000, 4 en 2010 et 3 en 2022.

8.2.2 UN FAIBLE NOMBRE D'EMPLOIS OFFERTS SUR LA COMMUNE

En 2021, on comptabilise sur la commune des Varennes 25 emplois dont 16 sont salariés. Ce nombre total d'emplois est en légère augmentation par rapport à 2013 et 2008.

Ces chiffres confirment le décalage entre les emplois offerts sur la commune et la population active résidant aux Varennes.



On note une proportion non négligeable d'emplois non-salariés (36,2%) constitués des travailleurs indépendants, entrepreneurs individuels, artisans, commerçants...

Les caractéristiques de la population active et de l'activité économique à prendre en compte dans le projet de PLU :

Constats

La population active communale est de 166 personnes en 2021 ce qui représente un taux d'activité 80,8 %.

La population des Varennes est majoritairement diplômée. Les catégories socio-professionnelles y sont relativement diversifiées.

La très grande majorité des actifs travaillent hors de la commune (88 %).

L'activité économique sur la commune est réduite. En 2021, on compte 25 emplois sur le territoire dont 16 emplois salariés.

Enjeux

- **permettre le développement et le maintien des activités économiques existantes sur la commune.**

9. L'organisation et le fonctionnement du territoire

9.1 LES EQUIPEMENTS PUBLICS, COMMERCE ET SERVICES A LA POPULATION

9.1.1 DES EQUIPEMENTS PUBLICS AUJOURD'HUI SATISFAISANTS

La commune des Varennes offre un niveau d'équipements publics aujourd'hui satisfaisant au regard de la taille de la commune et des besoins des habitants.

Toutefois certains de ces équipements pourraient devenir bientôt insuffisants ou non adaptés au regard de la croissance démographique.

Un premier pôle d'équipements se situe au sein de la rue historique du village qui comprend :

- la Mairie abrite un bureau administratif (élus et personnel administratif), une salle du conseil municipal faisant également office de bibliothèque et d'un local pour entreposer du matériel d'entretien technique,
- l'école,
- l'église.



la mairie



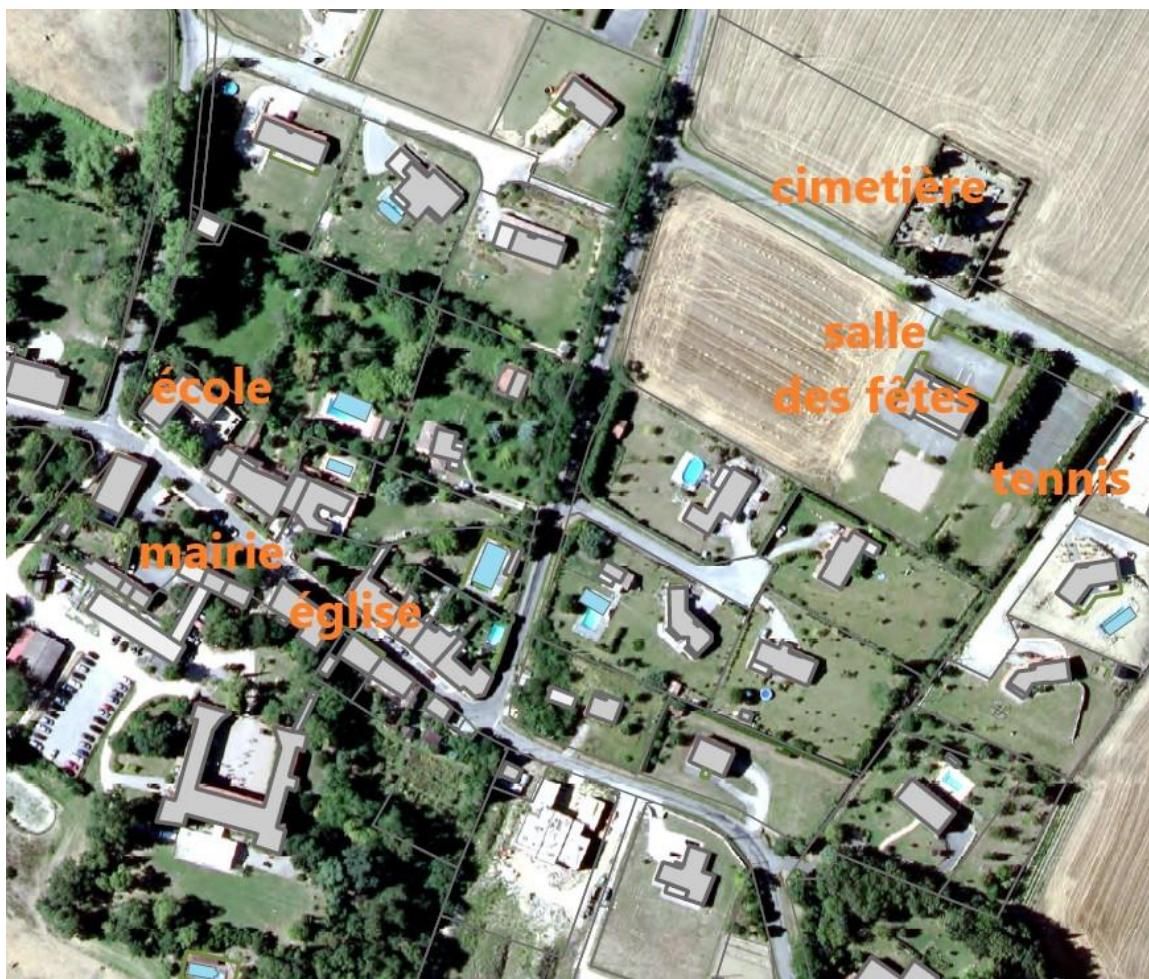
l'église

Un deuxième pôle d'équipements un peu excentré mais situé dans le tissu urbain villageois comprend :

- la salle des fêtes d'une capacité de 200 personnes,
- un court de tennis vieillissant, un boulodrome et une aire de jeux plus équipée,
- le cimetière.



la salle des fêtes



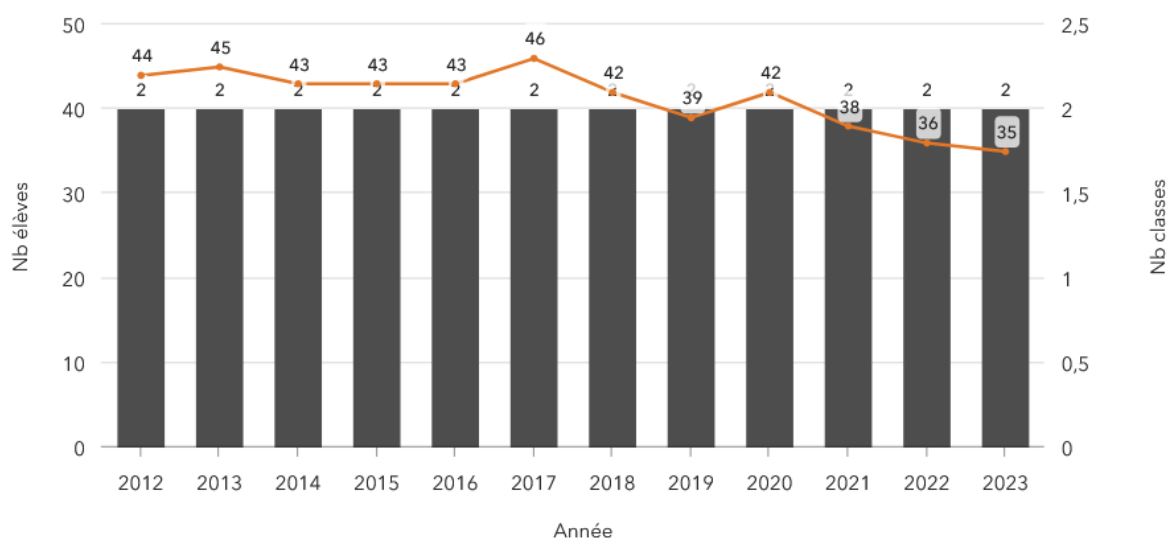
Au niveau de la scolarité des enfants de la commune des Varennes, ceux-ci sont accueillis pour le premier degré dans le cadre d'un regroupement pédagogique intercommunal (RPI) réunissant les communes de Trébons sur la Grasse, Mauremont, Cessales et Saint-Germier.

- École maternelle : à Trébons-sur-la-Grasse,
- École élémentaire : CE1, CE2 et CM1 sur la commune, avec 35 élèves à la rentrée 2023, autres classes réparties sur Cessales et Mauremont.



l'école

Effectifs scolaires et nombre de classes aux Varennes



Pour le secondaire, les enfants des Varennes sont ensuite accueillis à Caraman pour le collège et à Villefranche de Lauragais pour le lycée.

9.1.2 LES ESPACES PUBLICS

La commune dispose de plusieurs espaces publics dont, pour certains, les vocations et les usages sont mal définis ce qui les rend peu utilisés.

Au centre du village, le parvis de la mairie et le devant de l'église constituent un espace bien entretenu et aménagé. Sa position centrale en fait un espace agréable propice à l'accueil d'événements et de manifestations.



Espace public devant la mairie

De l'autre côté de la rue, près du monument aux morts, le cimetière historique a été transformé en espace ouvert au public. Cet espace mériterait d'être aménagé pour retrouver une réelle vocation et un usage défini.



Espace public du monument aux morts

Les abords de la salle des fêtes constituent également un espace public comprenant quelques installations sportives ou de loisirs (court de tennis, boulodrome, jeux..) parfois vieillissantes. Le lieu peu aménagé et peu arboré est toutefois bien entretenu.

Cet espace, un peu excentré, pourrait être réhabilité dans le cadre d'un projet plus global d'aménagement du secteur.

Enfin, Les abords du Ruisseau du Visenc aménagés en espace de promenade ou de randonnée sont également un lieu très utilisé par les habitants.

Les espaces publics, leurs positionnements et leurs usages, sont des éléments importants permettant de créer du lien social et de répondre aux besoins des habitants.

9.1.3 DES ASSOCIATIONS ET EVENEMENTS QUI STRUCTURENT LA VIE LOCALE

La commune des Varennes compte plusieurs associations qui prennent part à la vie locale :

- le Comité des Fêtes,
- l'Association Sportive et Culturelle des Varennes (ASCV), activités artistiques, sportives et culturelles,
- l'Association Communale de Chasse Agréée (ACCA),
- l'Association « Adagio », astronomie,
- l'Association « l'Atelier du Moulin »,



Tout au long de l'année, des événements festifs ou culturels organisés par les associations et la mairie rythment la vie communale : Fête locale au mois de juin, foire aux chevaux, halloween, soirée œnologie, méchoui, animations de Noël...

9.1.4 COMMERCES ET SERVICES

La commune des Varennes ne dispose ni de commerce ni de service de proximité sur son territoire.

Le château propose toutefois une activité touristique de gîtes, chambres d'hôtes et réceptions (mariages, événements professionnels...).



Le château des Varennes

Aussi, une entreprise spécialisée en vente de bois de chauffage et travaux d'élagage est située au lieu-dit l'Estanque. La commune compte également une activité de négoce de chevaux, un artisan charpentier, une entreprise de terrassement, ainsi qu'un artisan taxi.

Les habitants des Varennes utilisent les services et commerces situés sur les communes avoisinantes dont l'offre est largement plus développée : Labastide-Beauvoir, Baziège ou Villefranche de Lauragais en fonction de leurs habitudes ou leurs trajets quotidiens.

Les caractéristiques des équipements et services à prendre en compte dans le projet de PLU :

Constats

La commune est dotée d'un nombre d'équipements publics satisfaisant à son échelle situés dans le village. Toutefois, certains équipements pourraient ne plus être adaptés ou devenir insuffisants au regard des besoins engendrés par la croissance démographique.

Plusieurs espaces publics dont, pour certains, les vocations et les usages sont mal définis ce qui les rend peu utilisés.

Plusieurs associations structurent avec la mairie la vie communale, notamment à travers plusieurs événements annuels.

Les Varennes dispose d'aucun commerce ou service de proximité ; la population utilise l'offre disponible sur les communes avoisinantes.

Enjeux

- **permettre de répondre aux besoins de la population actuelle et future en termes d'équipements publics.**
- **préserver ou requalifier les espaces publics existants. De nouveaux espaces publics pourraient être créés.**
- **permettre l'implantation de services ou de commerce de proximité si l'opportunité se présente.**

9.2 DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS

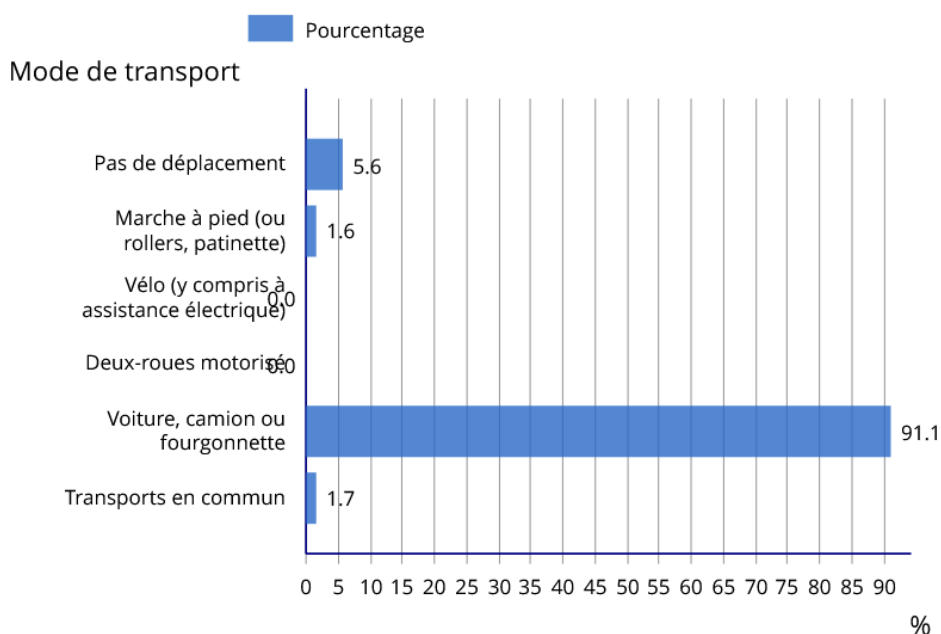
9.2.1 UN MANQUE D'OPTION POUR SE DEPLACER QUI REND L'USAGE DE LA VOITURE PARTICULIERE PRIMORDIALE

Sur la commune des Varennes, l'usage de la voiture est le moyen de transport privilégié pour les déplacements liés aux activités professionnelles (notamment vers les pôles d'activités en direction de Toulouse) et aux besoins quotidiens vers les commerces et services.

L'INSEE recense en 2021, que 91,1 % des actifs ayant un emploi se déplacent uniquement en voiture pour leurs trajets domicile-travail.

L'usage des transports en commun restent quasiment pas utilisés (1,7 % en 2021).

ACT G2 - Part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail en 2021



Source INSEE

9.2.2 LES CONNEXIONS ROUTIERES SUR LA COMMUNE ET VERS L'EXTERIEUR

La commune est irriguée par deux axes principaux de communication qui catalysent un trafic domicile-travail-lieu de consommation pour l'essentiel.

La RD2, qui traverse la commune du Nord-Ouest au Sud-Est, relie Revel à Toulouse. Cette voie dessert les coteaux en empruntant la ligne de crête et constitue ainsi un axe de découverte du paysage. Il s'agit d'une voie bruyante et classée à grande circulation. Elle supporte un important trafic de transit et d'échange (moyenne d'environ 4000 véhicules /jour en 2020 – source Conseil Départemental HG).

La présence d'un habitat diffus en bordure de cette voie n'incite pas les automobilistes à ralentir.

La RD 11 constitue la voie principale de desserte du centre villageois, reliant les Varennes aux communes du Nord (Caragoudes) et du Sud (Mauremont) du territoire communal.

Aussi, la RD 79h permet de relier le village à la commune voisine de Trébons sur la Grasse.

La commune est également équipée d'un réseau de voies secondaires desservant l'habitat diffus.

L'ensemble du réseau routier ne présente que peu d'aménagements de type urbain (trottoirs, passages piétons...) sauf dans la rue principale historique devant l'école et la mairie. Cela pose des difficultés de sécurité pour les déplacements piétons notamment vers la salle des fêtes.

Aussi l'intersection entre la RD 2 et la RD 11 est un carrefour particulièrement accidentogène.



9.2.3 LES TRANSPORTS EN COMMUN

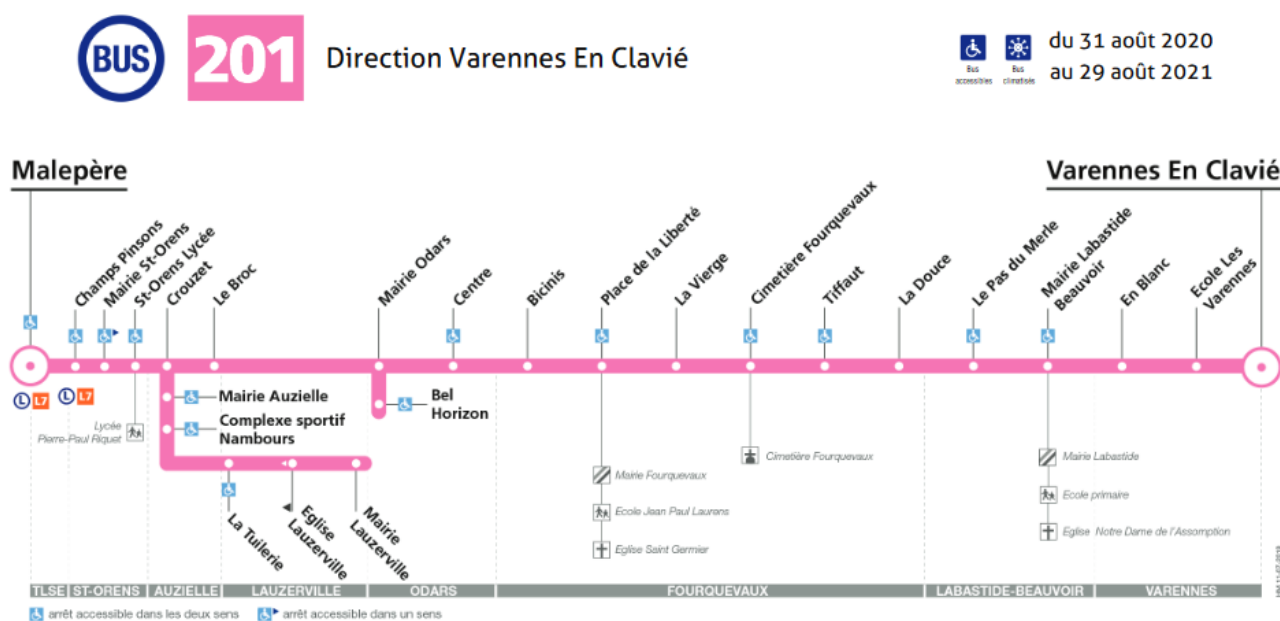
Globalement la desserte de la commune en transports en commun est peu développée.

Desserte en bus

Deux lignes de bus desservent la commune avec une fréquence relative mais satisfaisante.

La ligne de bus Tisseo n°201 relie Les Varennes à Toulouse-Malepère et permet des correspondances vers l'ensemble de l'agglomération toulousaine. 3 arrêts sont sur la commune.

Itinéraire de la ligne 201



Malepère -Varennes

Source : Tisseo

La ligne de 357 (Vaudreuille - Les Varennes – Toulouse) du réseau régional des transports IIO permet de rejoindre le centre de Toulouse. L'arrêt est situé au lieu dit- En Blanc (intersection RD2/ RD 11)

Transports scolaires

Un réseau de transports scolaires permet aux élèves de rejoindre leurs établissements scolaires du primaire (RPI) et du secondaire (collège de Caraman et lycée de Villefranche de Lauragais).

Desserte ferroviaire

La commune ne dispose pas directement de desserte ferroviaire. Elle a cependant accès à celle de Villenouvelle (6km), celle de Baziège (9km) et d'Escalquens (14km).

La gare de Villenouvelle est relativement proche des Varennes et permet de relier Toulouse-Matabiau en une trentaine de minutes, par la ligne Toulouse/Carcassonne et Toulouse/Narbonne.

Il est à noter que l'Autorité Organisatrice des Transports en charge des TER (le Conseil Régional) a lancé un Plan Régional des Transports qui a pour ambition de mettre en œuvre un cadencement sur l'ensemble des axes de l'étoile ferroviaire.

A ce jour, les deux lignes desservant cette gare permettent une offre ferroviaire concentrée autour de plages horaires répondant aux besoins des travailleurs.

Covoiturage

Tisseo a créé plusieurs points d'arrêts covoiturage sur la route de Revel et dans le Sud-Est toulousain. La commune des Varennes bénéficie d'un point de rencontre. Ce point de prise ou de dépose de passagers-covoitureurs est implanté à proximité d'un arrêt de transports en commun et de l'école.

9.2.4 LE STATIONNEMENT PUBLIC

Le stationnement public est essentiellement localisé près des deux pôles d'équipements publics.

Au centre du village, dans la rue principale historique, à proximité de la mairie, de l'école et de l'église, on trouve une vingtaine de places normalisées.



On trouve également une quinzaine de places de stationnement public aux abords de la salle des fêtes et du cimetière.



9.2.5 LES LIAISONS DOUCES

La commune des Varennes a sécurisé les déplacements piétons de la rue principale historique autour des équipements publics qui s'y trouvent école, mairie, église.



Aménagements piétons sécurisés devant l'école

Les autres rues du village ne sont pas aménagées pour les piétons, ce qui rend leur usage parfois dangereux.



Accotements non aménagés vers la salle des fêtes

La commune ne dispose pas de parcours cyclables bien identifiés. La communauté d'agglomération du SICOVAL a élaboré un schéma spécifique de développement des transports et du réseau cyclable sur l'ensemble de son territoire dont l'objectif poursuivi est de définir un cadre de développement du réseau,

d'afficher les priorités, de programmer les aménagements et d'assurer le suivi de l'évolution du réseau. Ce schéma prévoit, à terme, la réalisation d'une liaison cyclable traversant la commune.

La commune compte plusieurs chemins de randonnée. Aussi elle est intégrée au réseau de randonnée du Sicoval.

Extrait carte du réseau de randonnée du Sicoval



Au-delà de l'aspect loisir/sportif, ce réseau de chemin de randonnée permet de découvrir les espaces agricoles et naturels de la commune.



Chemins à travers les espaces agricoles et naturels

Les éléments concernant les transports et déplacements à prendre en compte dans le projet de PLU :

Constats

L'utilisation de la voiture particulière reste prépondérante pour tous les déplacements de la vie quotidienne.

Le maillage viaire sur la commune des Varennes est suffisant et permet de rejoindre les différents secteurs du territoire. La commune est traversée par des axes de transit avec un trafic qui peut être important.

La commune est desservie par les transports en communs.

L'offre de stationnement sur la commune répond globalement aux besoins de ces habitants.

La place donnée aux déplacements doux (piétons/cycles) sur la commune est marginale.

Enjeux

- Des orientations communales et intercommunales pourraient permettre de renforcer l'usage des transports en commun vers les pôles économiques et les communes proposant une offre locale en commerces et services répondant aux besoins de la population.

- mettre en adéquation le traitement et l'aménagement des voies avec les fonctions qu'elles assurent ou que l'on souhaite leur faire assurer.

- maintenir une offre de stationnement satisfaisante

- renforcer le maillage piétons/cycles dans le village et vers les équipements.

9.3 LES EQUIPEMENTS EN EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT

9.3.1 EAU POTABLE

La gestion de la distribution de l'eau potable sur la commune des Varennes est assurée par le Sicoval depuis sa prise de compétence le 1er janvier 2005.

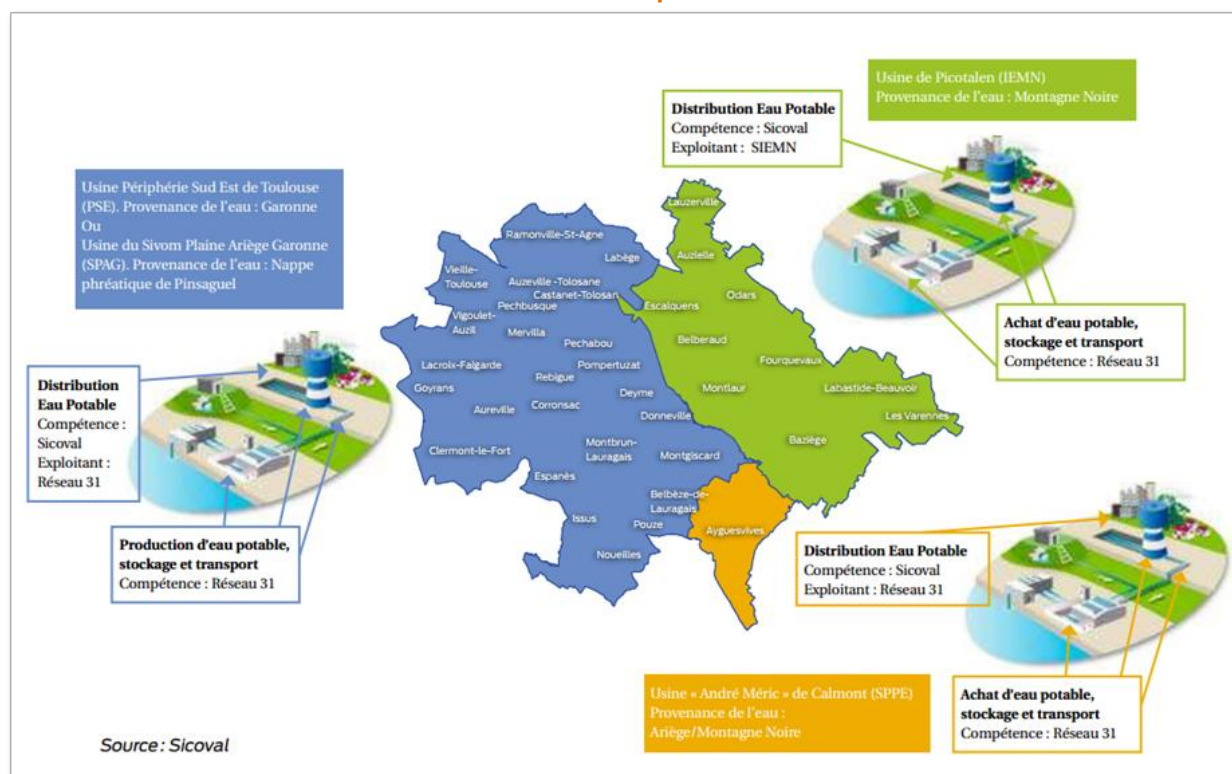
Depuis janvier 2010, le Sicoval a transféré les compétences transport et stockage au Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement (Réseau 31).

Le Syndicat Intercommunal des eaux de la Montagne Noire (SIEMN 31) assure la gestion technique du réseau de distribution dans le cadre d'une convention de coopération avec le SICOVAL.

La ressource et son traitement

La commune des Varennes est alimentée en eau potable par les usines de «Picotalen» situées sur la commune de Sorèze dans le Tarn. Elles appartiennent et sont gérées par l'Institution des Eaux de la Montagne Noire

Alimentation en eau potable du SICOVAL



La prise d'eau est effectuée au niveau du Barrage des Cammazes et est traitée par les usines de «Picotalen» dont les capacités de production atteignent les 2900 m³/h.

Sur ces usines, l'eau brute est traitée par les installations suivantes :

- La clarification, qui consiste à supprimer toutes les matières en suspension minérales et organiques présentes dans l'eau brute,
- La filtration sur sable pour Picotalen I et Picotalen II ou grâce à l'utilisation de filtres bicouche sur sable et charbon actif en grain pour Picotalen III,

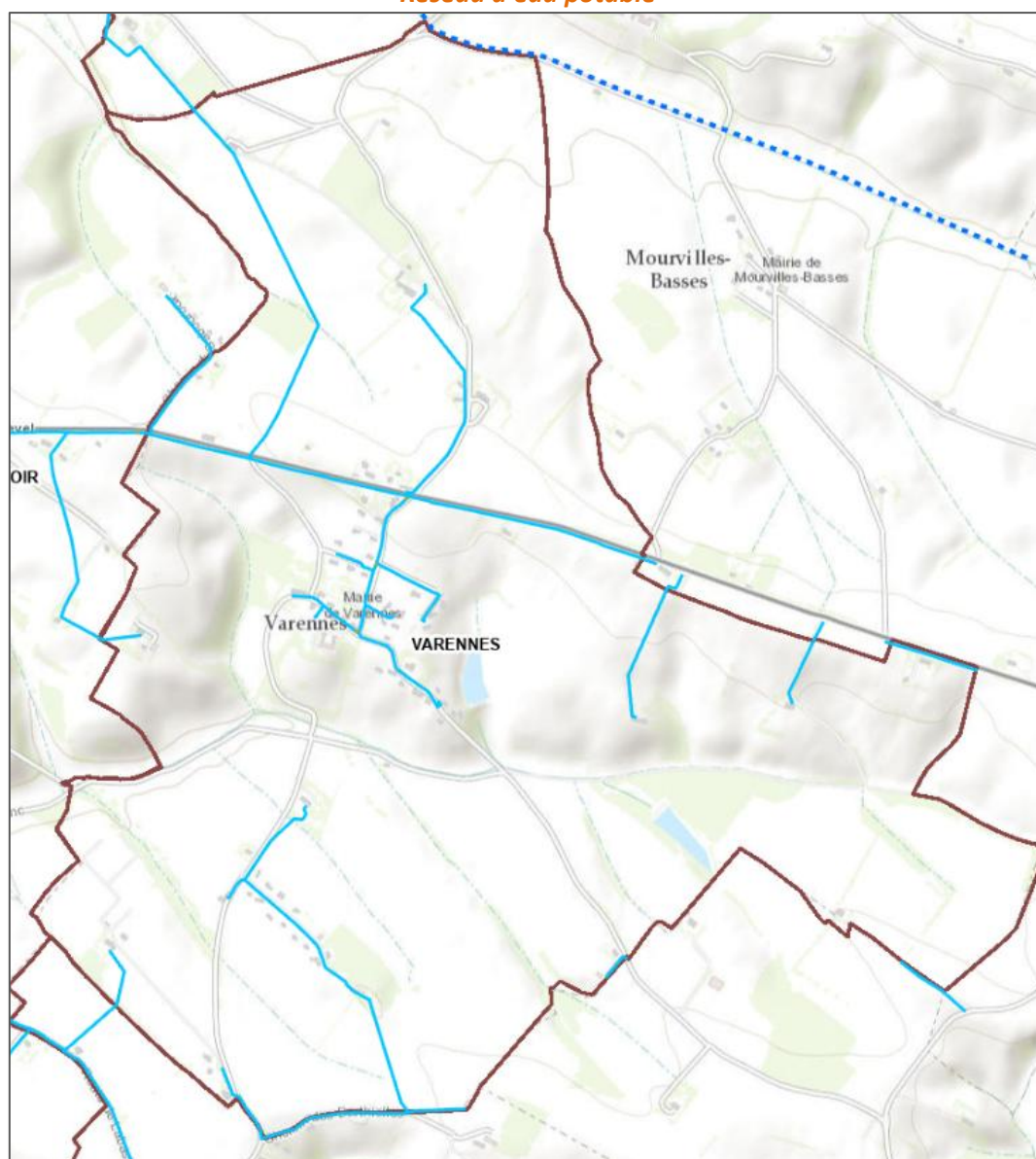
- La désinfection, qui vise à éradiquer les virus et bactéries susceptibles d'être présents dans l'eau et dont certains peuvent présenter un caractère pathogène,
- La reminéralisation est effectuée afin de mettre l'eau à son équilibre calco-carbonique par recarbonatation,
- L'eau est ensuite transportée gravitairement auprès de réservoirs de différentes capacités.

Le transport et la distribution

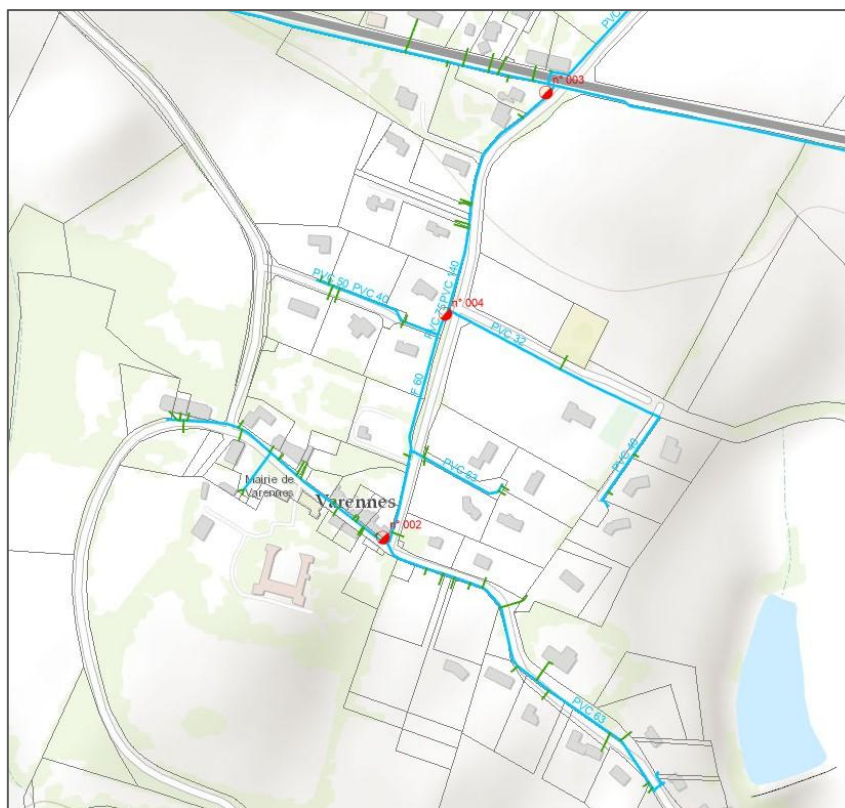
La commune est alimentée à partir de deux réservoirs situés sur les communes de Beauville et de Trébons-sur-la-Grasse.

En 2017, on dénombrait 113 abonnés en eau potable sur la commune, avec une consommation moyenne de 124 m³ /abonné /an, soit environ 14 000 m³ consommés par an sur la commune par les abonnés particuliers.

Réseau d'eau potable



Source Sicoval



La commune compte 3 poteaux incendie situés plutôt au centre villageois.

Qualité des eaux distribuées

Un suivi qualitatif est régulièrement effectué par les services de l'Agence Régionale de la Santé qui fait état d'une bonne qualité de l'eau distribuée en 2020 (paramètres microbiologiques et physico-chimiques).

9.3.2 EAUX USEES

La gestion de l'assainissement sur la commune des Varennes est assurée par le Sicoval depuis le 1^{er} janvier 2004.

Suite à la prise de compétence assainissement par le Sicoval en 2004, un schéma directeur d'assainissement a été lancé sur l'ensemble du territoire de la Communauté d'Agglomération. Ce schéma a permis d'établir un état des lieux et de définir l'organisation de l'assainissement sur le territoire communautaire. La gestion du réseau et des stations d'épuration du territoire du SICOVAL est réalisée en régie.

La carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif a été réalisée en 2006 dans le cadre de l'étude du schéma communal d'assainissement cependant elle doit être remise à jour dans le cadre du PLU.

L'ensemble de la commune est actuellement en assainissement non collectif. Aujourd'hui, on dénombre une centaine d'habitations en zone d'assainissement non collectif.

Lors de la réalisation ou de la mise en conformité d'un dispositif d'assainissement non collectif, une étude à la parcelle doit être effectuée. En effet, cet assainissement sera admis s'il est compatible avec la nature et les caractéristiques du terrain (nature du sol et du sous-sol, hydromorphie, hydrologie), la surface du terrain et le type de construction.

Pour les parcelles nécessitant un système avec rejet des eaux traitées vers le réseau hydraulique superficiel, il est indispensable que les parcelles soient desservies par des fossés ou cours d'eau et qu'ils soient bien entretenus afin d'assurer le bon écoulement des eaux.

La taille des parcelles devra tenir compte du système d'assainissement préconisé, de l'emprise de l'habitation, des aménagements annexes et des contraintes du terrain.

Ces dispositifs devront être conformes à la réglementation en vigueur et être validés par le service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) du Sicoval a pour mission de :

- conseiller et accompagner les usagers pour la création ou la mise en conformité de leur installation,
- contrôler la conception, l'implantation et la bonne exécution des installations neuves ou mise en conformité,
- contrôler périodiquement le bon fonctionnement et le bon entretien des installations existantes.



La mise en conformité des installations d'assainissement individuel peut s'avérer difficile dans le bâti ancien notamment dans la partie historique du village ; ce qui pourrait poser des problèmes de salubrité ou de pollution du milieu naturel.

En 2016, une pré-étude de faisabilité a été réalisée par les services du Sicoval pour étudier l'opportunité de créer un réseau d'assainissement collectif avec une station d'épuration sur la commune.

Cette pré-étude fait apparaître, pour assurer la faisabilité financière du projet, la nécessité de raccorder une cinquantaine de logements (dont une trentaine existants) au futur réseau dans les 5 à 10 ans qui suivent la mise en service de la STEP.

L'étude du projet a été écartée, car les exigences en termes de nombre de raccordements attendus sont incompatibles avec les objectifs de développement de la commune.

9.3.3 EAUX PLUVIALES

Il n'existe pas de réseau d'assainissement des eaux pluviales sur le secteur communal des Varennes à l'heure actuelle.

Les eaux sont récupérées au niveau de fossés qui longent les voies ou les parcelles agricoles. Ainsi les voiries ne disposent pas ou de peu de bordures mais simplement d'accotements enherbés qui permettent le rejet

des eaux ruisselées vers ces fossés et leur infiltration ou ruissellement vers les deux principaux ruisseaux de la commune (via leurs affluents selon les bassins versants) : La Marcaissonne pour le secteur au nord de la RD2 et Le Visenc pour le secteur au sud de la RD2.

Lorsque des bordures ont été posées, des aménagements d'écoulement régulier vers les fossés contigus ont été réalisés.

En termes de qualité, Il existe deux types de pollutions des eaux pluviales ; la pollution accidentelle (transport de matières dangereuses, accident routier) et la pollution chronique (circulation automobile, industrie, animaux, chantiers, végétation et les déchets solides).

Une attention particulière devra être apportée notamment sur le deuxième type de pollution pour limiter les risques de rejets d'eau polluée dans les cours d'eau de la commune.

Les éléments concernant l'eau et l'assainissement à prendre en compte dans le projet de PLU :

Constats

La commune est desservie en eau potable de manière satisfaisante.

Il n'existe pas de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, toutes les constructions sont en assainissement autonome.

La commune ne dispose pas d'un réseau collectif d'assainissement des eaux pluviales.

Enjeux

- de manière globale, s'assurer que le PLU ne remette pas en cause le bon fonctionnement des réseaux en place sur la commune.

- s'assurer que les dispositifs individuels d'assainissement autonome soient conformes aux normes en vigueur dans un souci de protection du milieu et de salubrité publique

- permettre une gestion des eaux pluviales adaptée et respectueuse de l'environnement

9.4 LA DESSERTE NUMERIQUE

9.4.1 COUVERTURE INTERNET

L'ensemble du territoire est aujourd'hui desservi pour internet par la technologie DSL. Les débits sont d'un niveau correct : 87 % des logements bénéficient d'un débit supérieur à 3 Mbits/s, 61 % bénéficient d'un haut débit (8-30 Mbit/s).

Toutefois, il y a encore 13% des logements qui ont des difficultés d'accès à internet (inférieur à 3 Mbits/s).

La commune ne dispose pas encore de réseaux FTTH ou FTTL (fibre optique). Haute-Garonne Numérique, syndicat mixte ouvert, créé en juin 2016 à l'initiative du Conseil départemental de la Haute-Garonne, qui a pour mission de déployer le réseau très haut débit (fibre) s'est engagé à couvrir 100% du territoire départemental en 2022.

9.4.2 COUVERTURE TELEPHONIE

L'ensemble du territoire bénéficie d'une bonne couverture du réseau mobile, le tout en 4G (4 opérateurs).

Aucune antenne de téléphonie mobile n'est implantée sur la commune des Varennes, que ce soit en 2G, 3G, 4G ou encore 5G.

9.4.3 COUVERTURE TNT

Depuis le 8 novembre 2011, la région Midi-Pyrénées est couverte par le réseau TNT. La commune des Varennes est desservie par l'émetteur de Toulouse-Lafillaire ou par l'émetteur de Carcassonne-Pic de Nore.

Les caractéristiques des équipements et services à prendre en compte dans le projet de PLU :

Constats

Concernant la desserte numérique, la commune est bien couverte par le réseau de téléphonie mobile et par le réseau TNT.

La commune est desservie en connexion ADSL avec un débit convenable mais limité pour une partie du territoire.

Enjeux

- améliorer la desserte numérique pourrait permettre le développement d'activités économiques sur la commune : installation d'entreprise, télétravail...

9.5 LE TRAITEMENT DES DECHETS

Depuis le 1er janvier 2001, la communauté d'agglomération du SICOVAL assure la collecte, l'élimination et la valorisation des déchets ménagers et des déchets assimilés.

Le SICOVAL a engagé un travail d'harmonisation des modes de collecte, des outils de communication et des tarifs de redevance.

En 2004, un 1er plan d'optimisation, en partenariat avec Eco Emballages, qui avait retenu le SICOVAL comme site pilote, était lancé. Il s'est concrétisé en 2008 par une réorganisation des collectes proposant un service mieux adapté aux besoins des usagers, réduisant les redevances et respectant plus l'environnement.

Une deuxième phase de l'optimisation voit le jour en 2010 avec de nouvelles réductions de fréquences de collecte et une réflexion sur la gestion des branchages.

Une troisième phase d'optimisation en 2012 permet une harmonisation de la réduction des fréquences de collecte (optimisation effective 1 fois par semaine sur 34 communes pour les ordures ménagères (OM) et tous les 15 jours sur 31 communes pour la collecte sélective).

Depuis le 1er janvier 2016, les habitants du Sicoval paient une redevance calculée en fonction du volume de déchets ménagers produit. L'utilisateur redevable est donc encouragé à modifier son comportement pour limiter l'augmentation de sa facture. Ce mode de tarification vise la prévention de la production de déchets (sur du moyen/long terme), l'augmentation du tri et donc du recyclage, l'optimisation des collectes et la maîtrise des coûts.

Collecte des déchets ménagers résiduels : 1 fois par semaine



Collecte sélective des emballages en mélange : 1 fois tous les 15 jours



Le verre

La commune des Varennes dispose d'un point d'apport volontaire de collecte du verre situé le long de la RD79h, à proximité du Visenc. La collecte est effectuée par le SICOVAL.

Les déchets verts

Les déchets verts sont valorisés en compost dans les plates-formes de compostage relevant de DECOSET en apport volontaire.

Une collecte sur demande uniquement concerne pour les branchages (pas de tonte, ni de feuillage), présentés en fagot est assurée sur demande.

Les encombrants

Les objets encombrants sont collectés au porte à porte sur demande ou amenés volontairement à l'une des trois déchèteries accessibles aux habitants.

Ces derniers subissent un déferailage puis suivent les filières de DECOSET afin d'être enfouis en centre Technique d'Enfouissement.

Déchèteries

Les habitants du Sicoval peuvent apporter leurs déchets dans les 3 déchèteries (Ramonville-Saint-Agne, Labège, Montgiscard), ou dans l'une des 13 déchèteries de DECOSET.

Production de déchets

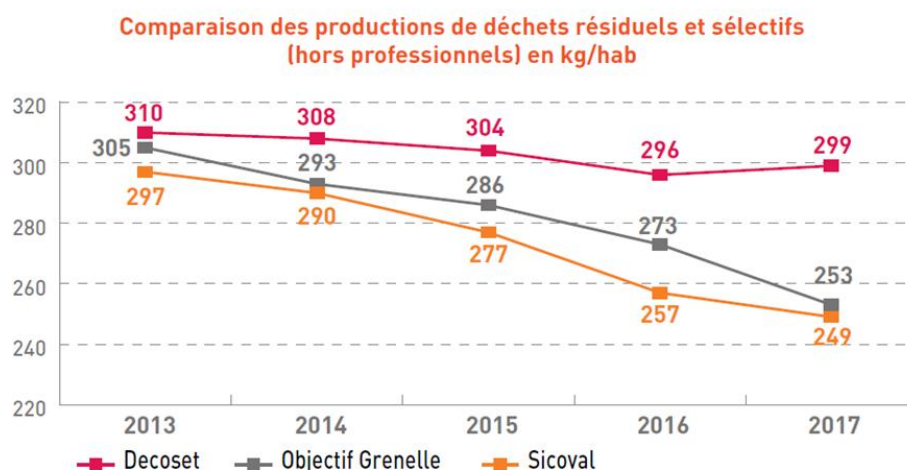
× Déchets ménagers

La production moyenne d'ordures ménagères en 2017 par an et par habitant dans le SICOVAL est d'environ 164 kg (-37% en 10 ans).

× Collecte sélective

Le SICOVAL collecte environ 84,5kg/an/habitants de déchets recyclables (2/3 d'emballages, 1/3 de verre).

De manière globale, la production de déchets baisse assez nettement sur l'ensemble du Sicoval.



Les éléments concernant le traitement des déchets à prendre en compte dans le projet de PLU :

Constats

La collecte des déchets est de la compétence de la communauté d'agglomération du SICOVAL.

Enjeux

- **permettre que la collecte des déchets soit correctement assurée. Par ailleurs, en cas d'aménagement urbain il faudra s'assurer que les aménagements soient accessibles par les engins de collecte.**

10. Synthèse des enjeux du diagnostic

Les principaux enjeux à retenir issus du diagnostic	
Environnement	→ Protéger les espaces naturels (boisements, cours d'eau, masses d'eaux souterraines, haies...) réservoirs de biodiversité. → Préserver les continuités écologiques. → Maintenir les espaces dédiés à l'agriculture. → Eviter l'étalement urbain en visant la modération de consommation foncière. → Préserver la ressource en eau → Prendre en compte les caractéristiques physiques de la commune. → Prendre en compte les risques naturels et les nuisances.
Cadre bâti et paysage	→ Limiter l'impact de l'urbanisation sur le paysage. → Favoriser l'intégration des constructions par l'adaptation au terrain et la végétalisation. → Préserver et valoriser les points de vue remarquables. → Préserver les éléments végétaux constitutifs du paysage (boisements, haies, alignement d'arbres, espaces agricoles). → Préserver et valoriser la qualité des entrées de ville. → Préserver et valoriser le patrimoine bâti façonnant l'identité architecturale et paysagère. → Favoriser une architecture de qualité en harmonie avec les caractéristiques du patrimoine architectural, urbain et paysager.
Population	→ Maintenir la vitalité démographique de la commune. → Trouver un équilibre entre vieillissement et renouvellement de la population → Favoriser l'accueil de nouvelles populations.
Habitat	→ Permettre un accueil durable de population

	→ Favoriser le développement d'une diversité de type d'habitat en respectant l'harmonie actuelle avec les constructions existantes
Equipements publics et activités économiques	→ Répondre aux besoins de la population actuelle et future en termes d'équipements publics. → Valoriser ou requalifier les espaces publics existants, lieu de rencontre et de lien social. → Permettre l'implantation éventuelle de services ou commerces de proximité. → Développer et maintenir les activités économiques existantes sur la commune, notamment l'activité agricole.
Déplacements et transports	→ Mettre en adéquation le traitement et l'aménagement des voies avec les fonctions qu'elles assurent → Organiser et sécuriser la liaison entre les deux pôles d'équipements publics → Maintenir une offre de stationnement satisfaisante, la place de la voiture individuelle étant prépondérante. → Renforcer le maillage piétons-cycles notamment vers les équipements.

11. Analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) entre 2011 et 2021

Afin de répondre aux obligations du Code de l'Urbanisme une analyse précise de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) a été réalisée sur la période 2011-2021 à partir des données du Portail de l'Artificialisation des Sols qui ont été affinées.

Pour rappel, le Portail de l'Artificialisation des Sols compte 1,8 ha de consommation d'ENAF entre 2011 et 2021 sur la commune des Varennes.

11.1 METHODOLOGIE

11.1.1 OBJECTIFS

En l'absence de définition officielle de la notion d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF), la consommation de l'espace s'entendra dans cette note méthodologique comme la mutation effective d'un espace à dominante agricole, naturelle ou forestière en un espace accueillant de l'habitat, des activités, des infrastructures, des équipements, publics ou privés, y compris les équipements de loisirs et sportifs, et quel que soit le zonage initial dans le document d'urbanisme en vigueur.

Le résultat du calcul sera le chiffre retenu comme consommation effective d'ENAF entre 2011 et 2021 et servira de référence pour fixer la limite des possibilités en matière de consommation planifiée pour la période 2021-2031, dans le cadre de la limite des 50% fixés par le Zéro Artificialisation Nette.

Les réflexions sur la consommation d'ENAF menées par le Sicoval ont été discutées avec l'Auat et les services de la DDT (en charge de la planification et en charge de l'évaluation de la sincérité du calcul de consommation d'ENAF) de manière à faire comprendre la logique de la démarche et pour la faire entrer dans un cadre plus général, applicables dans ses grandes lignes à d'autres collectivités.

11.1.2 PRINCIPES DE LA METHODOLOGIE

La méthodologie est basée sur l'utilisation de l'outil OCS-GE produit par l'IGN et des commanditaires locaux (avec éventuel recours à de la sous-traitance pour la phase de photo-interprétation).

L'occupation du sol à grande échelle (OCS GE) est une base de données vectorielle pour la description de l'occupation du sol. Le Sicoval, comme l'ancienne région Midi-Pyrénées, dispose de plusieurs millésimes (2009, 2013, 2019).

L'OCS-GE s'appuie sur un modèle ouvert séparant la couverture du sol et l'usage du sol (appelé modèle en 2 dimensions), une précision géométrique appuyée sur le Référentiel à grande échelle (RGE®) et une cohérence temporelle avec des mises à jour successives qui permettent de quantifier et de qualifier les évolutions des espaces.

L'OCS-GE permet de distinguer :

- 14 types de couverture du sol, dont les surfaces anthropisées, les surfaces naturelles sans végétation et les surfaces occupées par la végétation non ligneuse
- 17 postes pour l'usage du sol, répartis dans les grands thèmes suivants : production primaire, secondaire, tertiaire et usage résidentiel, réseaux de transport, d'utilité publique et de logistique et autres usages.

C'est le croisement entre couverture et usage qui va définir, par une nomenclature adaptée, si les espaces considérés sont considérés comme des Espaces Naturels et Forestiers (ENAF) ou pas. Ce même croisement permettra de définir s'ils sont artificialisés ou non.

NB : La nomenclature utilisée est celle utilisée par l'AUAT dans le cadre des travaux du SCOT (GT du 17/05/2022). Le tableau de la nomenclature utilisée est présenté en page suivante.

La nomenclature n'était pas encore stabilisée à l'époque du calcul : des discussions ont lieu depuis sur l'utilisation de l'OCS-GE entre l'AUAT, les services de la DDT et la DGALN pour aboutir à une nomenclature stabilisée (en lien aussi avec les décrets de la loi ZAN de 2023). Les évolutions portent sur l'agriculture (les bâtiments agricoles ont basculé en ENAF), les sols nus (qui ont basculé en non-ENAF). Des évolutions ont également précisé les choses sur les objets sans usage (US 6.3 et US 6.6) qui sont aujourd'hui considérés comme ENAF. A ce jour, la nomenclature n'a pas été communiquée suite à une rencontre AUAT sur le sujet du ZAN et de l'OCS-GE. Ces évolutions seront reportées sur les prochains calculs de consommation.

2021 - 2031

Espaces urbanisés = à mobiliser en priorité pour l'accueil de population via la densification
Aucune consommation générée par des constructions dans ces secteurs

Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) = à mobiliser SI BESOIN pour l'accueil de population via la densification
Des constructions dans ces secteurs génèrent de la consommation d'ENAF et fixent le seuil d'espaces «consommables» (50% de cette consommation) pour 2021-2031

COUVERTURE DU SOL

population via la densification Aucune consommation générée par des constructions dans ces secteurs			CS1. Sans végétation						CS2. Avec végétation									
Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) = à mobiliser SI BESOIN pour l'accueil de population via la densification Des constructions dans ces secteurs génèrent de la consommation d'ENAF et fixent le seuil d'espaces «consommables» (50% de cette consommation) pour 2021-2031			CS1.1 Surfaces anthropisées				CS1.2 Surfaces naturelles			CS2.1 Végétation ligneuse			CS2.2 Végétation non ligneuse					
			CS1.1.1 Zones		CS1.1.2 Zones perméables		CS1.1.2 Zones à autres matériaux composites	CS1.2.1 Sols nus	CS1.2.2 Surfaces d'eau	CS1.2.3 Nèves et glaciers	CS2.1.1 Formations arborées			CS2.1.2 Formations arbustives et sous-arbrisseaux	CS2.1.3 Autres formations ligneuses	CS2.2.1 Formations herbacées	CS2.2.2 Autres formations non ligneuses	
			CS1.1.1.1 Zones bâties	CS1.1.1.2 Zones non bâties	CS1.1.2.1 Zones à matériaux minéraux	CS2.1.1.1 Feuillus					CS2.1.1.2 Conifères	CS2.1.1.3 Mixte						
USAGES DU SOL	US1 Production primaire	US1.1 Agriculture																
		US1.2 Sylviculture																
		US1.3 Activités d'extraction																
		US1.4 Pêche et aquaculture																
		US1.5 Autre																
	US2.95 Production secondaire, tertiaire et usage résidentiel																	
	US4 Réseaux de transport logistiques et infrastructures	US4.1 Réseaux de transport	US4.1.1 Routier															
			US4.1.2 Ferré															
			US4.1.3 Aérien															
			US4.1.4 Eau															
US4.1.5 Autres réseaux de transport																		
US6 Autre usage	US4.2 Services de logistique et de stockage																	
	US4.3 Réseaux d'utilité publique																	
	US6.1 Zones en transition																	
	US6.2 Zones abandonnées																	
	US6.3 Sans usage																	
	US6.6 Usage Inconnu																	

11.1.3 UTILISATION SUR LE TERRITOIRE DU SICOVAL

Le calcul de la consommation d'ENAF s'effectue au regard non pas des zonages de PLU mais de la consommation réelle observée, c'est-à-dire des aménagements, constructions, installations, équipements, etc., réalisés sur des espaces initialement à vocation naturelle, agricole ou forestière.

Seules l'extension ou la création de nouveaux espaces urbanisés sur des espaces initialement vierges de toute urbanisation est prise en compte, ceci afin non pas de mesurer l'artificialisation des sols en tant que tel, mais de quantifier les phénomènes d'étalement urbain et de mitage des espaces.

La base du calcul est la même que celle utilisée par l'AUAT pour les travaux du SCOT : l'évaluation du flux de consommation d'ENAF se fait par comparaison des données de l'OCS-GE 2019 et de l'OCS-GE 2009. Cette comparaison permet d'identifier les espaces qui, selon la nomenclature, étaient des ENAF en 2009 et ne le sont plus en 2019.

Cette comparaison est vérifiée par l'examen des photos aériennes disponibles dont les dates sont les plus proches de 2011 (la vérification a été faite sur des photos aériennes d'août 2010) et de 2021 (sur le Géoportail voire sur Remonter le temps, qui propose des photos aériennes de 2010).

Enfin, la comparaison est proposée aux élus de la commune : leur connaissance des évolutions récentes permet d'affiner encore la donnée de comparaison des OCS-GE 2009 et 2019.

La donnée de comparaison 2009/2019 est donc modifiée pour prendre en compte :

- Des imprécisions sur la classification de certains espaces placés en ENAF et qui en fait ne le sont pas/plus (et inversement, pour des espaces placés en espaces urbains et qui ne sont en fait pas urbanisés)
- Des évolutions non intégrées à l'OCS-GE 2019, car intervenues en 2020 ou 2021.

Les différentes phases sont illustrées sur les pages suivantes (sur les cartes, les « espaces inconnus » correspondent aux objets US 6.3 et US 6.6 dont le caractère ENAF ou pas n'était pas tranché à l'époque du calcul).

On obtient ainsi une donnée spatialisée de consommation effective d'ENAF entre 2011 et 2021.

COMPARAISON OCS-GE 2009 / OCS-GE 2019

2009



2019



RESULTATS BRUTS DE LA COMPARAISON OCS-GE 2009 / OCS-GE 2019

Les résultats bruts sont en hachuré bleu (ici sur fond photo aérienne 2019).

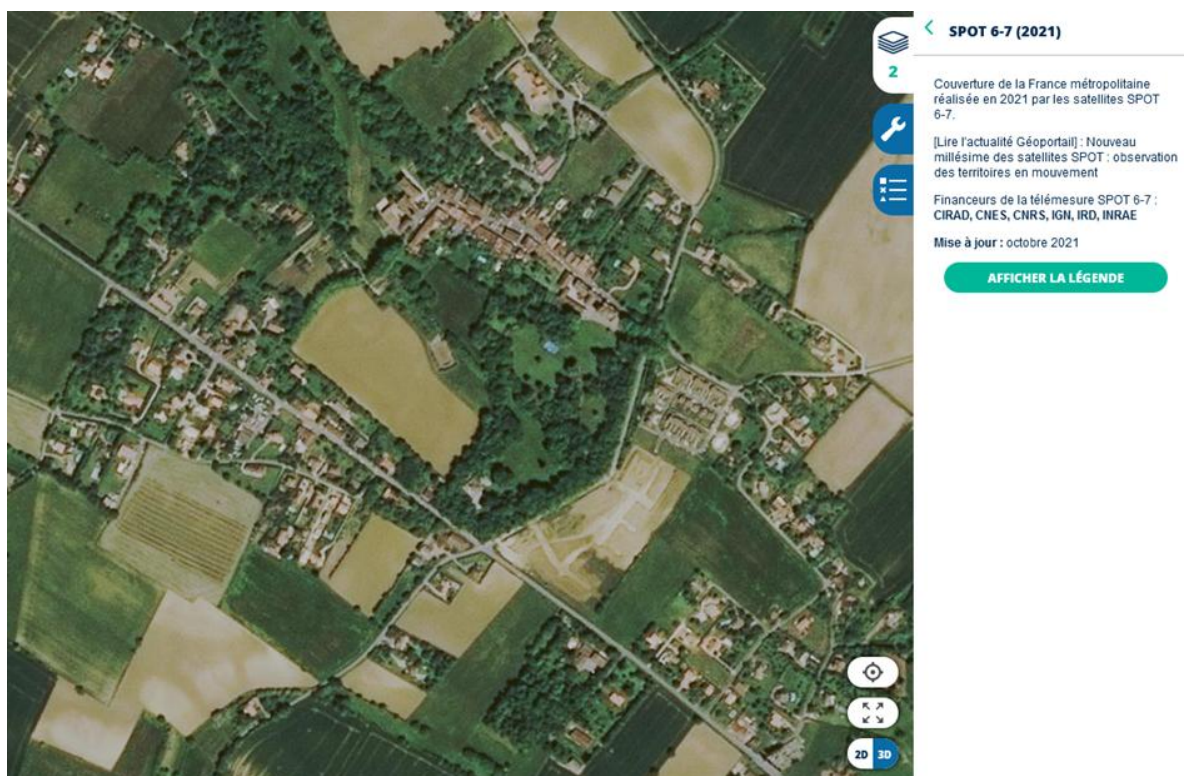


COMPARAISON DU RESULTAT AVEC LA « REALITE » EN 2021

Les résultats bruts, en hachuré bleu, montrent des erreurs et des imprécisions importantes en lien avec la date (2019) de l'OCS-GE.



Des photos aériennes ou images satellite de 2021 permettent de bien préciser si les espaces ont évolué ou pas entre 2019 et 2021 (photo aérienne à date plus récente que 2019 ou image SPOT 2021, comme ci-dessous).



AFFINAGE DE LA CONSOMMATION EFFECTIVE 2011-2021

La consommation effective, affinée également par rapport au terrain et avec les élus, est représentée en hachuré blanc.



AUTRES AJUSTEMENTS NECESSAIRES « CLASSIQUES » RENCONTRES SUR LE TERRITOIRE

Sur cet exemple, la zone entourée en rouge est classée (dans la comparaison OCS-GE 2009/OCS-GE 2019) comme espace ayant muté alors que sur le terrain, cet espace est bien un espace naturel qui n'a fait l'objet d'aucun aménagement. Ce secteur est donc supprimé des espaces consommés.



Sur cet autre exemple, des espaces (entourés en rouge) qui ont muté entre 2011 et 2021 sont toujours considérés comme des espaces naturels. Ils sont donc basculés dans les espaces consommés et comptent au titre de la consommation effective d'ENAF pour la période 2011-2021.



L'examen fin à la parcelle sur la commune fait également apparaître des espaces (identifié ou non comme ayant muté entre 2011-2021) mais sur lesquels il a fallu faire un choix pour les placer ou non en ENAF en 2009 ou en 2019 et qui généreront ou non une consommation d'ENAF.

Si la parcelle est, entre 2011 et 2021, identifiée au moins une fois au Registre Parcellaire Graphique, elle est considérée d'office comme un ENAF. Si elle a fait l'objet d'aménagements, la mutation est intégrée dans la consommation effective 2011-2021.

La situation de la parcelle est également prise en compte : les parcelles en bordure d'espace urbanisé, en continuité avec des espaces encore agricoles ou naturels, sont plutôt considérées comme des ENAF. Les espaces enchâssés dans l'espace urbain, quand ils ne sont pas identifiés au RGE, sont considérés comme des espaces urbanisés (non ENAF).

Quelques exemples sont présentés sur les pages suivantes.

Ci-dessous, en rouge, espace identifié au Registre Parcellaire Graphique (RPG) entre 2011 et 2021 et en continuité claire avec l'espace agricole malgré une position urbaine de « dent creuse ». Espace qui a été bâti entre 2011 et 2021 et qui est donc comptabilisé dans la consommation effective d'ENAF.



Ci-dessous, en rouge, les espaces 2 et 3 sont identifiés au RPG entre 2011 et 2021 et en continuité claire avec l'espace agricole malgré une position urbaine de « dent creuse » pour le 3. Ces espaces ont été bâtis entre 2011 et 2021 et sont donc comptabilisés dans la consommation effective d'ENAF.

Inversement, la mutation des espaces 4 et 5, dents creuses non identifiées au RGE entre 2011 et 2021 n'entre pas dans la consommation effective d'ENAF.



Ci-dessous, en rouge, le secteur 1 est en partie identifié au RPG entre 2011 et 2021 et est placé le long d'une ripisylve marquée. La mutation de cet espace, bâti entre 2011 et 2021, est donc comptabilisée dans la consommation effective d'ENAF.

La mutation de l'espace 2, grosse dent creuse au milieu de l'espace urbain, mais identifiées au RPG entre 2011 et 2021, entre elle aussi dans la consommation effective d'ENAF.



Ci-dessous, en rouge, le secteur 1 n'est pas identifié au RPG entre 2011 et 2021 mais est en continuité importante avec l'espace agricole situé au nord. La mutation de cet espace, bâti entre 2011 et 2021, est donc comptabilisée dans la consommation effective d'ENAF.

Inversement, la mutation de l'espace 2, grosse dent creuse au milieu de l'espace urbain, mais non identifiées au RGE entre 2011 et 2021, n'entre pas dans la consommation effective d'ENAF.



11.1.4 INCONVENIENTS ET LIMITES DE LA METHODOLOGIE

L'OCS-GE étant produit en partie par photo-interprétation par intelligence artificielle, sur base des photos aériennes, une vérification humaine sur photo aérienne, reste nécessaire. Seule cette observation, couplée à une expertise de terrain et la connaissance des élus, permet d'obtenir un calcul spatialisé précis et fidèle à la réalité du flux de consommation d'ENAF sur la période demandée.

Si la méthode utilisée reste très cohérente avec les travaux effectués sur d'autres territoires dotés de l'OCS-GE, le fait d'affiner le regard à la commune introduit forcément une différence de méthode qui génèrera des différences de résultat. Les écarts de résultat restent acceptables puisque, à l'échelle du SICOVAL, l'AUAT, dans le cadre des travaux du SCOT, indique une consommation de 429 ha pour la période 2011-2021 et la méthode utilisée ici, prise sur l'ensemble des communes, aboutit à un chiffre de 435 ha de consommation, soit 1,4 % d'erreur.

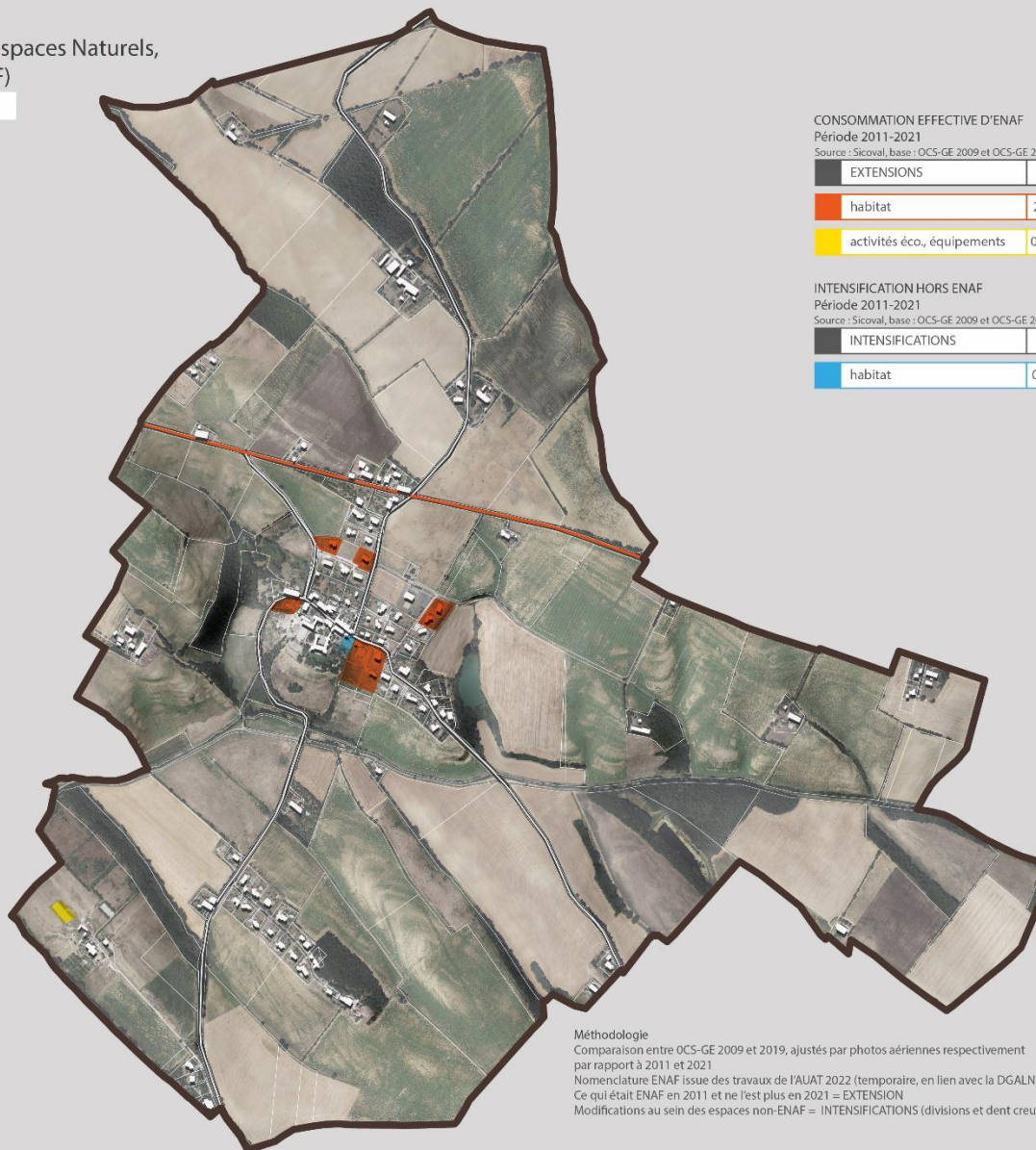
11.2 RESULTATS POUR LA COMMUNE DES VARENNES

L'analyse a permis d'estimer la consommation effective d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) à **2,5 ha** entre 2011 et 2021 sur la commune des Varennes. Cette consommation s'est faite intégralement par prélèvement sur des espaces agricoles, les surfaces d'espaces naturels ou forestiers mobilisées étant nulles.

La carte ci-après permet de spatialiser la consommation d'ENAF.

COMMUNE DES VARENNES

Consommation Effective d'Espaces Naturels,
Agricoles et Forestiers (ENAF)
pour la période 2011-2021



CONSUMMATION EFFECTIVE D'ENAF

Période 2011-2021

Source : Sicoval, base : OCS-GE 2009 et OCS-GE 2019

EXTENSIONS	2,5 ha	
habitat	2,3 ha	8 log.
activités éco., équipements	0,2 ha	xx

INTENSIFICATION HORS ENAF

Période 2011-2021

Source : Sicoval, base : OCS-GE 2009 et OCS-GE 2019

INTENSIFICATIONS	0,1 ha	
habitat	0,1 ha	1 log.

Méthodologie

Comparaison entre OCS-GE 2009 et 2019, ajustés par photos aériennes respectivement par rapport à 2011 et 2021

Nomenclature ENAF issue des travaux de l'AUAT 2022 (temporaire, en lien avec la DGALN)

Ce qui était ENAF en 2011 et ne l'est plus en 2021 = EXTENSION

Modifications au sein des espaces non-ENAF = INTENSIFICATIONS (divisions et dent creuses)

12. Analyse de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) depuis 2021

En cohérence avec la méthodologie retenue pour la consommation d'espace, les données OCS-GE ont été mobilisés pour estimer la consommation d'espace opérée sur le territoire depuis la promulgation de la Loi Climat et Résilience, complétées par des données locales (permis de construire autorisés et éventuellement vérifications sur le terrain).

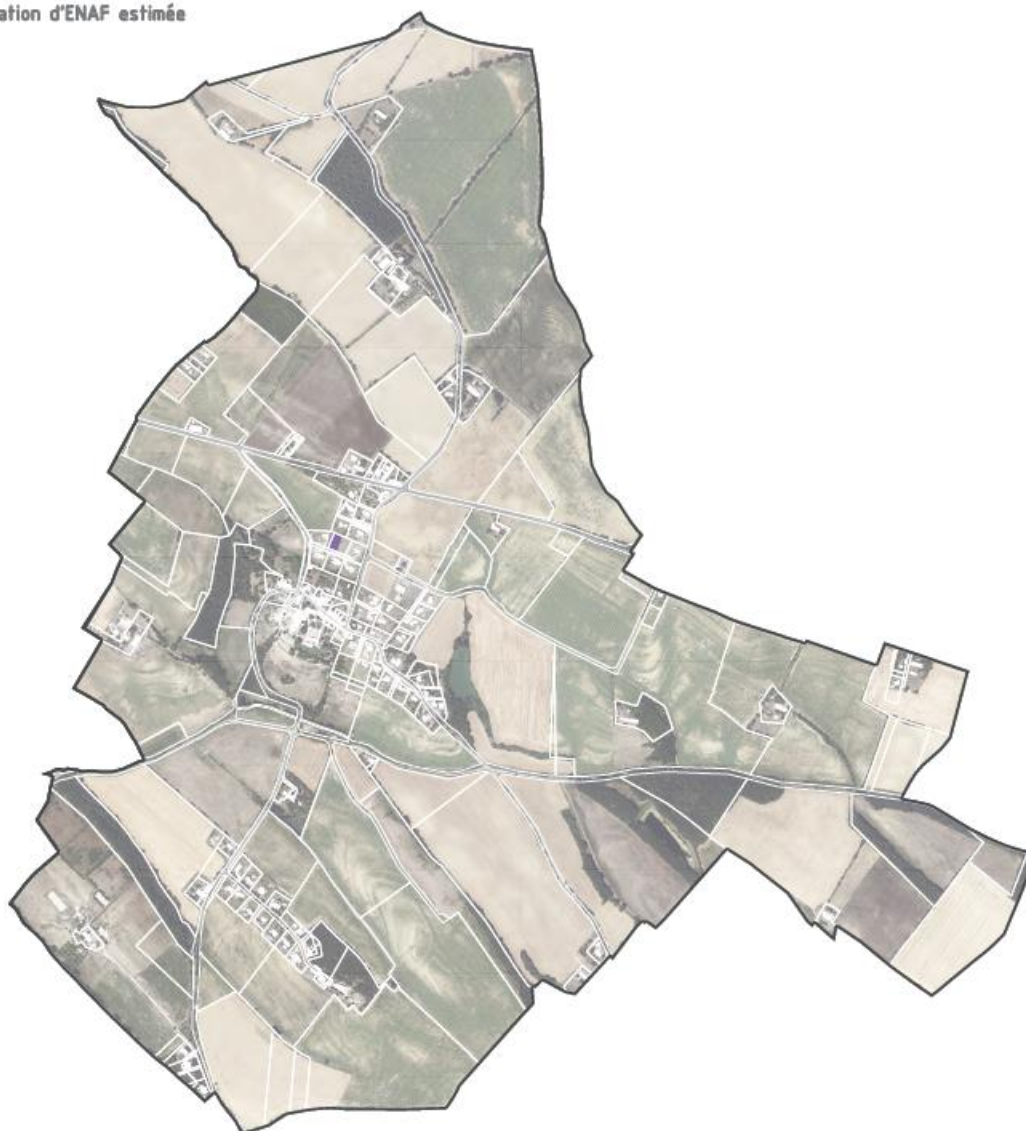
Ainsi, pour l'analyse de consommation 2021-24, le travail a été fait à partir des permis déposés entre 2020 et 2023, comparés au millésime 2022 de l'OCS-GE. Les permis autorisés sur des espaces considérés comme ENAF en 2022 génèrent de la consommation d'ENAF. Ces éléments ont été complétés par la prise en compte des chantiers d'aménagement en cours issus des remontées de terrains et des observations effectives à l'échelle locale.

L'analyse proposée permet d'estimer finement la consommation d'ENAF entre 2021 et 2024. Elle servira à évaluer la trajectoire de consommation d'ENAF en cours par rapport à la consommation calculée entre 2011 et 2021.

Ainsi entre 2021 et 2024, il a été consommé **0, 14 ha** d'ENAF (voir carte ci-après).

Le Portail de l'artificialisation des sols recense une consommation de 6,17 ha qui ne correspondent à rien de tangible sur la commune et restent inexpliqués. Il s'agit manifestement d'une erreur.

VARENNES
Consommation d'ENAF estimée
2021-24



13. Analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

Une analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, a été réalisée à l'échelle du territoire communal des Varennes et plus particulièrement sur le tissu urbain villageois.

Les potentialités de densification et de mutation des espaces bâtis sont constituées de :

- terrains libres de construction au sein des espaces bâtis (dents creuses),
- parcelles bâties pouvant faire l'objet de divisions,
- regroupements de « fonds de parcelles » pouvant permettre de nouvelles constructions,
- terrains déjà construits pouvant faire l'objet de mutation ou de renouvellement (démolition/reconstruction, changement de destination...).

13.1 METHODOLOGIE

L'outil de Système d'Information Géographique (SIG) a été utilisé dans un premier temps, pour identifier un potentiel foncier brut. Les résultats de cette analyse ont ensuite été affinés au vu du contexte et des

caractéristiques des terrains.

La méthodologie d'identification de ce potentiel a été la suivante :

Identification des parcelles non bâties du tissu urbain existant (dents creuses)

- sélection des parcelles sans construction au sein d'espaces bâtis, situées dans le tissu urbain existant essentiellement situées au centre villageois et /ou future zone urbaine au PLU.
- suppression manuelle des parcelles soumises à contraintes ou utilisations particulières : espaces publics avec une vocation pérenne, cimetière, délaissés de voirie...

Ce travail a été effectué à partir du cadastre et de photos aériennes. Certaines constructions récentes pouvant ne pas apparaître sur le cadastre ou sur photo aérienne, une vérification sur le terrain a été nécessaire.

Identification des potentiels fonciers sur les parcelles bâties du tissu urbain existant (divisions, regroupements de fonds de parcelles)

- sélection des parcelles ou parties de parcelles situées dans le tissu urbain existant, essentiellement situées au centre villageois et /ou future zone urbaine au PLU, et contenant une construction ou installation,
- transformation de la sélection en un seul objet dénommé « zone bâtie »,
- sélection de l'ensemble des constructions et installations situées sur les parcelles de la « zone bâtie », application d'un tampon de 20 mètres et assemblage des objets qui en sont issus puis réduction du périmètre du tampon de 14 mètres (afin de laisser 6 mètres de distance par rapport aux bâtiments en bordure de zone). L'objet issu de cette analyse constitue la « tache urbaine ».

Les résultats ont été affinés manuellement par rapport aux réalités du terrain et particulièrement au regard de la surface (élimination en dessous de 300 m²), de la structure parcellaire, de l'accessibilité, de la localisation dans le village et de la topographie.

Identification des potentiels en mutation ou renouvellement urbain

L'identification repose sur une analyse subjective, à savoir une observation des évolutions et dynamiques à l'œuvre sur la commune ces dernières années croisée avec la localisation et l'ancienneté du bâti existant.

Sur Les Varennes, les opportunités de mutation ou de renouvellement urbain sont très limitées du fait d'une vacance faible des logements et de l'absence de bâtiments anciens insalubres ou pouvant être remis en service après rénovation.

Aussi, au regard de la configuration urbaine du centre villageois ancien déjà dense, les éventuelles opérations de renouvellement urbain n'entraîneraient pas de densité supplémentaire.

Par contre, 5 bâtiments situés en zone agricole ont été identifiés au règlement graphique comme pouvant changer de destination en raison de leur intérêt architectural, dont 4 pourraient devenir des logements.

Estimation du potentiel de densification en nombre de logements

L'utilisation de l'outil SIG permet de déterminer un potentiel brut en intensification qui est amélioré manuellement en s'appuyant sur les caractéristiques et les contraintes des terrains.

Une estimation réaliste du potentiel de densification en nombre de logements est ensuite effectuée au regard des formes urbaines, des densités existantes, des localisations, des orientations du PADD et des OAP.

A noter que lors de cette analyse, n'ont été pris en compte les terrains de taille significative à vocation agricole classés en zone constructible. Il ne s'agit pas de potentiel de densification du tissu urbain existant mais plutôt d'un potentiel devant compter en consommation future d'ENAF.



Estimation en nombre de logements du potentiel de densification

13.2 RESULTATS

L'analyse a permis de classer les terrains présentant un potentiel de densification suivant la typologie suivante :

- terrains présentant un potentiel de densification facilement mobilisable (dents creuses),
- terrains présentant un potentiel de densification mobilisable mais nécessitant une division et/ou un regroupement de parcelles et/ou du renouvellement, ou un changement de destination (sur foncier déjà bâti),
- terrains présentant un potentiel de densification non mobilisable.

Pour Les Varennes, le potentiel non mobilisable est constitué essentiellement de secteurs qui seront destinés à un espace public recevant des équipements de loisirs (à proximité de la salle des fêtes) ou écartés par rapport aux réalités du terrain (situation, topographie....).

Potentiel de densification mobilisé à court ou moyen terme (durée du PLU)

A partir de la typologie des terrains, une estimation théorique du potentiel mobilisé à court ou moyen terme (durée du PLU) a été établie.

Cette estimation regroupe le potentiel facilement mobilisable (sur foncier non bâti - dents creuses) ainsi que les potentiels fonciers sur parcelles bâties (divisions parcellaires et regroupements de fonds de parcelles) mobilisables sur la durée programmée du PLU.

L'analyse a permis d'identifier un potentiel facilement mobilisable de 4 logements sur des parcelles non bâties et de 25 logements de potentialités sur le foncier déjà bâti, nécessitant une opération foncière (21 divisions et/ou regroupements de parcelles + 4 bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination).

Il a été estimé que, sur la durée programmée du PLU (d'ici 2040), environ 75 % du potentiel nécessitant une opération (divisions parcellaires, regroupements de fonds de parcelles) seraient mobilisés, soit environ 19 logements, et que le serait 100 % du potentiel facilement mobilisable, soit 4 logements.

Le potentiel de densification permettrait d'accueillir, sur la durée programmée du PLU (d'ici 2040) un total d'environ 23 logements.

PARTIE 2 : MISE EN ŒUVRE DU PLU

14. Explication des choix retenus pour établir le PADD

Le diagnostic territorial a permis de faire ressortir de multiples enjeux qui ont alimenté la réflexion pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Suite aux échanges avec les Personnes Publiques Associées et la présentation du projet à la population lors d'une première réunion publique, le Conseil Municipal a procédé au débat sur les orientations générales du PADD le 26 juillet 2023.

Le PADD définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune des Varennes pour les années à venir jusqu'en 2040.

Il identifie deux grands axes d'orientation déclinés en plusieurs objectifs :

AXE 1 : Permettre un développement urbain maîtrisé et structurer le centre villageois

AXE 2 : Préserver le cadre vie et la biodiversité

De façon générale, ces orientations répondent aux principes édictés par l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

14.1 HYPOTHESES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE A L'HORIZON 2040 AYANT SERVI A LA DEFINITION DE L'OBJECTIF D'ACCUEIL DE POPULATION

Plusieurs scénarii de développement ont été mobilisés dans le cadre des réflexions relatives à la trajectoire démographique. La perspective retenue s'appuie sur les dynamiques observées ces dernières décennies, mais veille également à moduler le rythme de croissance afin que la trajectoire d'accueil de nouveaux habitants soit adaptée aux capacités du territoire communal.

La commune qui comptait 261 habitants en 2021 a étudié 3 scénarios de développement :

- Scénario n°1 « fil de l'eau » : le scénario s'appuie sur la croissance démographique des 2 dernières décennies observée sur la commune entre 1999 et 2021,
- Scénario n°2 « PLH » : le scénario suit les objectifs fixés par le PLH 2017-2022,
- Scénario n°3 « SCOT » : le scénario s'appuie sur la consommation de l'ensemble des potentiels du SCoT en extension urbaine (pixel).

Rappel de l'évolution de la population et du nombre de logements de 1968 à 2021 (INSEE) :

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2010	2021
Population	93	117	125	156	198	256	261
Variation annuelle Moyenne hab.		+ 3,2 hab/an	+ 1,1 hab/an	+ 3,9 hab/an	+ 4,7 hab/an	+ 5,3 hab/an	+ 0,5 hab/an
Nombre de logements	36	47	51	61	76	105	108
Variation annuelle Moyenne lgt		+ 1,6 lgt/an	+ 0,6 lgt/an	+ 1,25 lgt/an	+ 1,7 lgt/an	+ 2,6 lgt/an	+ 0,3 lgt/an

Scénarii de développement démographique à l'horizon 2040 (durée du PLU)

	Détail du scénario	Variation de population	Population en 2040	Variation moyenne annuelle
Scénario 1 : « fil de l'eau »	Poursuite du taux de variation annuelle observée sur la période entre 1999 et 2021 (+ 2,9 hab/an)	+ 55	316	+ 2,9 hab/an
Scénario 2 : « PLH » poursuivre les objectifs du PLH 2017-2022	Production de 1 logement par an, soit 19 logements de 2021 à 2040 Taille moyenne des ménages : 2,4	+ 46	307	+ 2,4 hab/an
Scénario 3 : « SCOT » consommation des pixels du SCOT en extension urbaine + potentiel de densification du potentiel existant	Consommation du demi-pixel (4,5 ha), sachant qu'environ 2,3 ha sont déjà consommés en 2020 (reste 2,2 ha) : - avec une densité de 10 à 15 logements / ha → 28 logements en extension urbaine + potentiel de densification du tissu urbain existant (+ 23) = 51 Taille moyenne des ménages : 2,4	+ 122	383	+ 6,4 hab/an

La commune a souhaité retenir un objectif d'accueil raisonnable mais plus soutenu que le scénario « fil de l'eau » pour maintenir une dynamique démographique en adéquation avec ses capacités.

L'objectif est de se mettre en capacité d'accueillir une population permanente de ménages résidents pour atteindre **environ 340 habitants à l'échéance 2040** (+ environ 80 habitants par rapport à 2021) ; cela correspond à une **augmentation moyenne de la population d'environ 4,2 habitants par an**.

Cet objectif est donné à titre indicatif, et sera conditionné à l'avancement de la mise en œuvre du plan et la réalisation des opérations d'aménagement projetées.

Le scénario retenu prend en compte les mécanismes faisant évoluer le parc de logements et les besoins en habitat. Ainsi dans le cadre du calcul du « point mort prospectif » ayant conduit au scénario retenu, ont été pris en compte les phénomènes suivants dans l'estimation du nombre de logements nécessaires :

- un desserrement des ménages qui tout en se stabilisant se poursuit quand même, projeté à 2,4 personnes/ménage.
- une stabilisation de la part des résidences secondaires dans le parc de logements.
- une vacance du parc de logement qui reste faible.
- un faible renouvellement du parc de logements, au regard des caractéristiques de ce dernier sur la commune

Ainsi, pour accompagner la croissance projetée de la population, liée à l'arrivée de nouveaux habitants, mais également permettre le maintien de la population actuellement présente sur le territoire communal, il est prévu une **production d'environ 34 logements d'ici 2040** :

- par **intensification des territoires déjà urbanisés** (divisions parcellaires, urbanisation de « dents creuses », changement de destinations...) dont le potentiel est estimé à **environ 23 logements**, soit un apport démographique d'environ 55 habitants supplémentaires (2,4 personnes par logement).
- par **extension urbaine** avec un potentiel estimé à **environ 11 logements**, soit un apport démographique d'environ 26 habitants supplémentaires (2,4 personnes par logement).

14.2 DEFINITION DE L'OBJECTIF DE LIMITATION DE LA CONSOMMATION FONCIERE EN LIEN AVEC L'OBJECTIF D'ACCUEIL DE LA POPULATION ET LES CAPACITES DE DENSIFICATION DU TISSU URBAIN EXISTANT

Afin de répondre à l'objectif de modération de consommation de l'espace, la commune a choisi de privilégier l'intensification du tissu urbain existant. D'après l'« Analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis », cette intensification devrait permettre la construction de 23 logements.

Pour atteindre son objectif d'accueil de population, la commune projette donc la construction de 11 logements supplémentaires en extension urbaine. La volonté de la commune est de limiter au maximum cette nouvelle consommation foncière, et donc de prévoir des densités un peu plus élevées que par le passé, adaptées à chaque secteur, mais maîtrisées pour préserver une certaine qualité de cadre de vie.

Au cours de la période 2011-2021, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) effective a été de 2,5 ha.

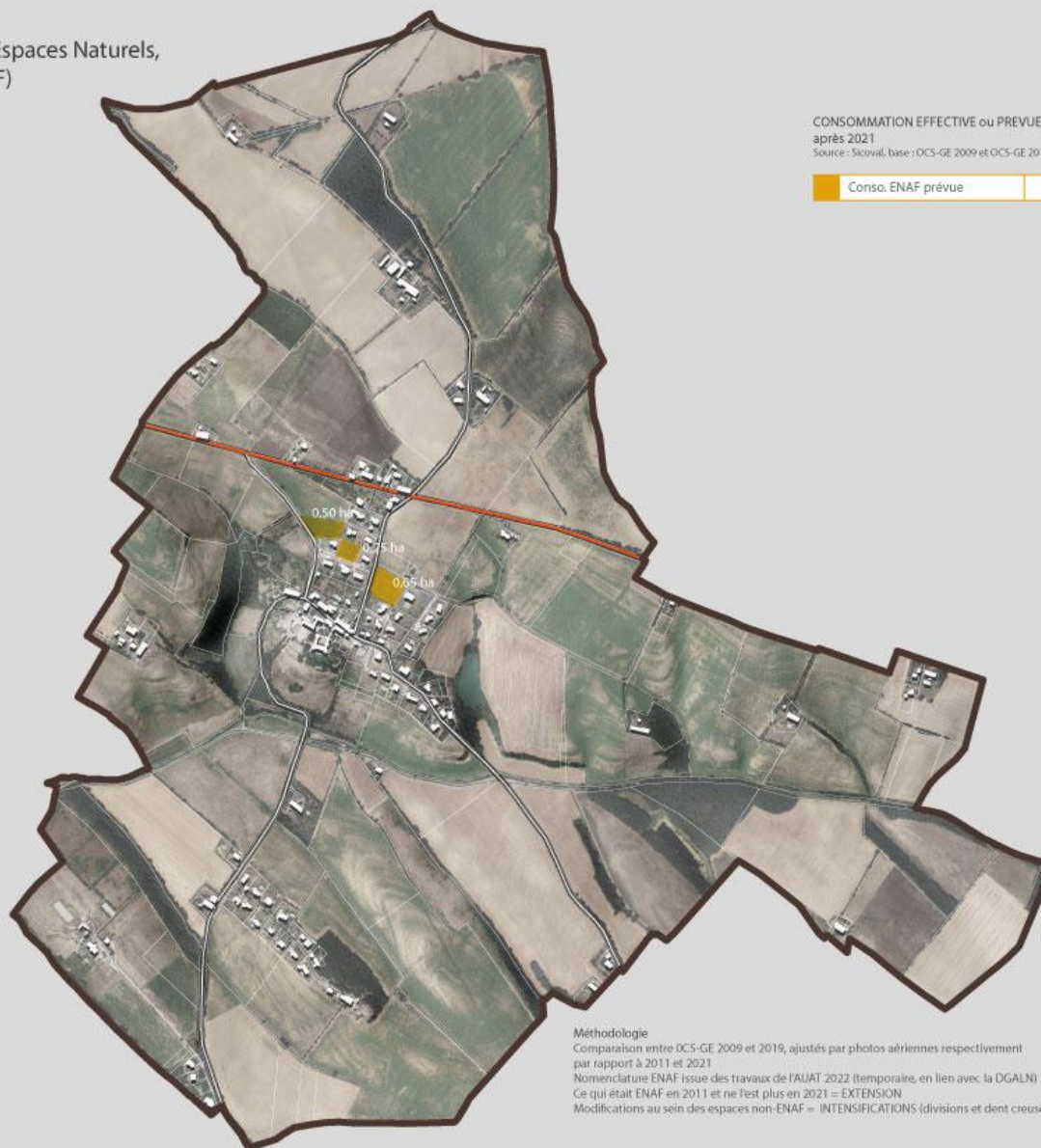
L'objectif de la commune, sur la période du futur PLU (jusqu'en 2040), est de réduire la consommation d'ENAF à seulement **1,4 ha supplémentaires : 0,9 ha d'ici 2031, 0,5 ha au-delà de 2031 (zone AU0)**.

Cet objectif de réduction de consommation jusqu'en 2040, respecte largement les dispositions de la Loi Climat et Résilience (objectif ZAN) de réduction de 50% de la consommation d'ENAF d'ici à 2031.

La carte ci-après permet de localiser la consommation d'ENAF projetée :

COMMUNE DES VARENNES

Consommation Planifiée d'Espaces Naturels,
Agricoles et Forestiers (ENAF)
après 2021



CONSUMMATION EFFECTIVE ou PREVUE (coups partis) d'ENAF
après 2021
Source : Sicoval, base : OCS-GE 2009 et OCS-GE 2019

Conso. ENAF prévue	1,4 ha
--------------------	--------

Méthodologie

Comparaison entre OCS-GE 2009 et 2019, ajustés par photos aériennes respectivement
par rapport à 2011 et 2021
Nomenclature ENAF issue des travaux de l'AUAT 2022 (temporaire, en lien avec la DGALN)
Ce qui était ENAF en 2011 et ne l'est plus en 2021 = EXTENSION
Modifications au sein des espaces non-ENAF = INTENSIFICATIONS (divisions et dent creuses)

14.3 EXPLICATION DES ORIENTATIONS DU PADD

ORIENTATION DU PADD	EXPLICATIONS AU REGARD DES BESOINS ET ENJEUX DE LA COMMUNE
AXE 1 : Permettre un développement urbain maîtrisé et structurer le centre villageois	
Maîtriser le développement urbain tout en maintenant la vitalité démographique	Pour garantir la vitalité démographique et trouver un équilibre entre vieillissement et renouvellement de la population, la commune souhaite favoriser l'accueil durable de nouveaux habitants. Elle envisage de développer la diversité de type d'habitat pour encourager l'accueil de jeunes ménages et faciliter le parcours résidentiel des habitants. La commune souhaite également encourager le développement de l'enveloppe urbaine villageoise existante tout en préservant la qualité du cadre de vie. Il s'agit d'une part de permettre l'intensification du tissu urbain existant en cohérence avec la structure villageoise historique pour préserver une certaine qualité du cadre de vie. D'autre part, il s'agit de limiter les extensions urbaines qui seront situées à proximité directe et en continuité du tissu urbain villageois existant. Deux extensions urbaines limitées sont identifiées sur de l'espace à vocation agricole en continuité directe du village : - une première zone d'extension, d'environ 0,65 ha est située à proximité directe de la salle des fêtes, face au cimetière. Cette extension urbaine viendra s'inscrire dans un projet d'aménagement plus large du secteur comprenant la salle des fêtes et l'espace public attenant. Il s'agit d'y développer une deuxième « centralité » villageoise comprenant habitat, équipements publics et espaces publics végétalisés, complémentaire de la « centralité » historique autour de la mairie/école/église. Une partie de cette extension urbaine, environ 0,4 ha, sera dédiée à l'habitat et pourra accueillir environ 6 logements, avec une forme urbaine de type villageois (possibilité de mitoyenneté par exemple). - une deuxième zone d'extension urbaine, d'environ 0,5 ha est située au Nord-Est de la RD 11G en continuité directe des zones urbanisées. Ce secteur sera ouvert à l'urbanisation dans un second temps. Ce secteur pourra accueillir environ 5 logements avec une forme urbaine de type pavillonnaire. Le choix de la localisation de ces deux secteurs d'extension a été fait pour répondre à la cohérence du projet d'aménagement global communal de structuration du centre villageois, mais également en prenant en compte les enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic.

	Ces orientations viennent répondre aux objectifs de la commune en termes d'accueil de population et de production de logements d'ici 2040 : 34 logements à produire, 23 en intensification urbaine, 11 en extension urbaine.
Structurer le centre villageois	La commune a la volonté d'affirmer deux « centralités » villageoises structurées autour de deux pôles d'équipements publics : - une première « centralité » est constituée par le cœur historique villageois : maisons de caractère formant une rue, bâtiments patrimoniaux, mairie, école, église, château, espaces publics. Ce cœur historique et à préserver et mettre en valeur. - une deuxième « centralité » est à renforcer autour du pôle d'équipements publics constitué de la salle des fêtes, des équipements de loisirs (court de tennis, boulodrome, aire de jeux) vieillissants et du cimetière. Il s'agit de repenser l'aménagement du secteur comprenant habitat, équipements et espaces publics. Pour renforcer la structuration du noyau villageois, les deux « centralités » seront reliées entre elles par un aménagement urbain qualitatif des voies. La commune envisage de maintenir et développer son offre d'équipements publics pour l'adapter aux besoins de la population actuelle et future. Cela passera notamment par la réhabilitation des équipements existants (installations sportives ou de loisirs, locaux administratifs) et éventuellement par la création de nouveaux équipements (ateliers municipaux, extension salle des fêtes par exemple). Aussi ces équipements publics renforcent la structuration villageoise et participent à l'animation de la vie communale. La commune dispose de plusieurs espaces publics dont, pour certains, les vocations et les usages sont mal définis ce qui les rend aujourd'hui pour certains peu utilisés. En lien avec la structuration globale du noyau villageois, l'objectif est de mettre en valeur ou d'aménager ces espaces publics en fonction de leur localisation et leurs usages. Ces espaces publics, lieux de rencontre, de détente ou de loisirs pour les habitants, supports d'évènements ou manifestations, seront les vecteurs du lien social. Le village des Varennes ne dispose pas de commerce ou de service de proximité. Afin de garantir une dynamique locale, la commune souhaite permettre l'implantation éventuelle d'activités de services ou de commerces de proximité, notamment à l'intérieur de son noyau villageois.

	Aussi, dans la même logique, pour donner la possibilité aux habitants de vivre et travailler sur le territoire, la commune souhaite permettre l'installation d'activités artisanales sous réserve de leur compatibilité avec la fonction résidentielle. La commune souhaite accompagner le développement de la desserte numérique par la fibre optique qui peut permettre le développement d'activités économiques ainsi que le télétravail sur la commune.
Améliorer et sécuriser les déplacements	La commune a pour objectif de sécuriser la traversée des secteurs urbanisés en adaptant le traitement et l'aménagement des voies avec les fonctions qu'elles assurent ou que l'on souhaite leur faire assurer. Cela se traduira notamment par un aménagement spécifique des voies en « entrées de ville » mais également dans la traversée du village ou des hameaux afin de garantir une image urbaine cohérente et une sécurisation satisfaisante. Une attention particulière sera portée sur l'aménagement de la voie structurante assurant la connexion entre des deux « centralités » villageoises et sur la sécurisation du carrefour de la RD 2 et de la RD 11 particulièrement accidentogène. Dans un objectif de structuration du village et de réduire les déplacements courts en voiture à l'intérieur de celui-ci, la commune souhaite aménager des liaisons douces sécurisées. Ces aménagements permettront une connexion sécurisée pour les piétons depuis les lieux d'habitations du noyau villageois vers les équipements ou espaces publics. La place de la voiture individuelle étant prépondérante sur la commune, il est important de maintenir une offre de stationnement satisfaisante répondant aux besoins des habitants sans impacter l'espace public. Les besoins en stationnement des opérations nouvelles devront être assurés à l'intérieur de celles-ci sans impacter l'espace public.

AXE 2 : Préserver le cadre de vie et la biodiversité

Maintenir et préserver les espaces agricoles : limiter l'étalement urbain et réduire la consommation foncière	Au-delà d'être une des principales activités économiques, l'activité agricole participe à l'identité patrimoniale et au cadre de vie paysager de la commune ; il convient donc de la préserver. Ainsi, le développement de l'urbanisation ne doit pas se faire au détriment de l'activité agricole, en veillant à conserver des entités cohérentes et exploitables. La commune se fixe un double objectif de limitation de l'étalement urbain d'une part et de modération de consommation foncière d'autre part. Ainsi, à l'exception des deux nouveaux secteurs d'extensions limités, le développement urbain sera limité aux zones déjà urbanisées.
--	---

	Dans ce cadre, la commune souhaite permettre et accompagner la densification du tissu urbain existant par le comblement de dents creuses, le renouvellement urbain ou la division parcellaire. Il s'agit de favoriser le développement de nouvelles formes urbaines plus denses et plus économes en foncier, tout en préservant la qualité du cadre de vie et le capital paysager existants. Les densités urbaines attendues sont de l'ordre de 10 à 15 logements par hectare (contre 3,5 logements par hectare entre 2011 et 2021). Aussi elle souhaite circonscrire les hameaux et empêcher leur extension. Au sein des hameaux, la densification équilibrée de l'urbanisation existante par la mobilisation du foncier disponible sera autorisée.
Protéger les espaces naturels et renforcer les continuités écologiques	La commune a la volonté de préserver et renforcer la Trame Verte et Bleue (TVB) en protégeant les espaces naturels et milieux support de biodiversité (espaces boisés, haies, prairies, parcs, jardins, cours d'eau et ripisylves...) et en limitant les extensions urbaines sur les espaces agricoles.
Protéger et valoriser le patrimoine bâti, favoriser une architecture de qualité	Le patrimoine bâti communal est de qualité et présente une cohérence forte. Il marque l'identité patrimoniale et participe à la lecture paysagère de la commune. Il est primordial pour la commune de le préserver et de le valoriser. Une attention particulière est portée aux éléments remarquables : château et son parc, église, mairie et rue historique. D'autres éléments bâtis recensés font l'objet d'une protection. Au-delà de la prise en compte des éléments patrimoniaux existants, la commune souhaite favoriser une architecture de qualité et maintenir le caractère de la commune (typologie des constructions, architecture, volumes, choix de matériaux...).
Préserver la qualité paysagère de la commune	Beaucoup d'éléments végétaux remarquables façonnent l'identité paysagère de la commune, particulièrement les alignements d'arbres, les boisements ainsi que certaines haies remarquables. La commune a la volonté de les préserver ou pour certains de les restaurer, mais également poursuivre des plantations nouvelles. Par ailleurs, ces éléments sont parfois également le support de continuités écologiques, dont il a déjà été évoqué la volonté de les préserver et de les renforcer. Aussi, le territoire des Varennes présente un relief de coteaux qui ouvrent des perspectives paysagères de qualité qu'il est impératif de préserver le plus possible. Le développement urbain ne doit pas

	compromettre la qualité paysagère de la commune. L'intégration des constructions dans le paysage sera favorisée par leur bonne adaptation au terrain et par la végétalisation de leurs abords. La commune souhaite également préserver et mettre en valeur les points de vue remarquables sur le village, vers le grand paysage ou vers des paysages plus lointains comme les Pyrénées.
Encourager une urbanisation à faible impact écologique	Tout en ayant le souci de préserver une identité patrimoniale par une architecture de qualité, la commune souhaite également tendre vers un développement urbain à faible impact écologique et adapté au changement climatique. La commune souhaite permettre et promouvoir l'amélioration de la performance énergétique des constructions neuves ou rénovées et de limiter leur impact en termes d'émission de gaz à effet de serre. Aussi la commune souhaite que son développement et l'accueil de nouvelles populations sur son territoire déséquilibre le moins possible le cycle de l'eau pour ne pas porter atteinte à cette ressource.

15. Cohérence des OAP avec le PADD

Le PLU comprend une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle, l'OAP « Centre villageois » sur un secteur comprenant intensification et extension urbaines. Il comprend également une OAP thématique « Environnementale » avec un volet TVB ainsi qu'un volet « encourager une urbanisation à faible impact écologique ».

ORIENTATION DU PADD	COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LE PADD
AXE 1 : Permettre un développement urbain maîtrisé et structurer le centre villageois	
Maîtriser le développement urbain tout en maintenant la vitalité démographique	La commune a pour objectif pour garantir sa vitalité démographique de favoriser l'accueil durable de nouveaux habitants. En cohérence avec cet objectif, l'OAP « Centre villageois » prévoit une programmation de logement précise à l'échelle de chaque secteur ou sous-secteur en termes de nombre, de forme et de type. La commune souhaite encourager l'intensification et l'extension de l'enveloppe urbaine villageoise existante tout en préservant la qualité du cadre de vie. C'est en ce sens que l'OAP « Centre villageois » vient encadrer et définir des principes d'aménagement dans le respect du paysage et de l'identité du village.
Structurer le centre villageois	La commune a la volonté d'affirmer deux « centralités » villageoises structurées autour de deux pôles d'équipements publics. L'OAP « Centre villageois » vient parfaitement organiser la structuration et le renforcement de ces deux centralités. Elle encadre notamment l'évolution des aménagements aux abords de la salle des fêtes, et envisage un développement des équipements publics (extension salle des fêtes, ateliers municipaux...). L'OAP prévoit également que les deux « centralités » pourront être reliées entre elles par un aménagement urbain qualitatif des voies mais également par un maillage de cheminements piétons via des espaces verts arborés. Comme le prévoit le PADD, l'OAP « Centre villageois » identifie les espaces publics à mettre en valeur et précise des principes d'aménagement et de traitement qualitatif de ces espaces, qui par des matériaux appropriés et en intégrant du végétal, devront en faire des lieux conviviaux, attractifs pour les habitants et animés par du mobilier urbain adapté. Ces espaces publics, lieux de rencontre, de détente ou de loisirs pour les habitants, supports d'évènements ou manifestations, seront les vecteurs du lien social.

Améliorer et sécuriser les déplacements	En cohérence avec cette orientation du PADD, l'OAP « Centre villageois » comporte des rubriques concernant les déplacements et le stationnement. Les principes de dessertes à créer ou à conforter, actés sur le schéma de principes sont à prendre en compte. Les caractéristiques des voies nouvelles devront être adaptées aux usages qu'elles supportent, à l'importance des opérations et à la destination de l'ensemble édifié qu'elles doivent desservir. Il est toutefois recommandé d'éviter les voiries inutiles et d'optimiser l'espace. Comme vu précédemment, l'OAP envisage un aménagement urbain qualitatif reliant les deux centralités. L'OAP prévoit également des cheminements doux aménagés ou renforcés comme indiqué sur le schéma de principes. En connectant les lieux d'habitat avec les équipements et espaces publics, ce maillage viendra structurer le village et permettra de favoriser la réduction des déplacements courts en voiture à l'intérieur du village. Aussi, il est prévu que chaque opération devra répondre de manière suffisante à ses besoins propres en stationnement adaptés au nombre et à la typologie des logements, en dehors du domaine public. Des places de stationnement supplémentaires mutualisées pour les visiteurs devront être créées sur les espaces communs.
---	---

AXE 2 : Préserver le cadre de vie et la biodiversité	
Maintenir et préserver les espaces agricoles	En cohérence avec l'ambition du PADD, l'ensemble des espaces agricoles sont identifiés dans le volet TVB de l'OAP thématique « environnementale » comme milieux ouverts à préserver de l'urbanisation. La commune se fixe un double objectif de limitation de l'étalement urbain d'une part et de modération de consommation foncière d'autre part. Ainsi, à l'exception des deux nouveaux secteurs d'extensions limités, le développement urbain sera limité aux zones déjà urbanisées. Dans ce cadre, la commune souhaite permettre et accompagner la densification du tissu urbain existant par le comblement de dents creuses, le renouvellement urbain ou la division parcellaire. Il s'agit de favoriser le développement de nouvelles formes urbaines plus denses et plus économes en foncier, tout en préservant la qualité du cadre de vie et le capital paysager existants. L'OAP « Centre villageois » est en totale cohérence avec cet objectif de permettre et encadrer la densification du tissu urbain existant tout en respectant le cadre de vie.

Protéger les espaces naturels et renforcer les continuités écologiques	L'OAP thématique « Environnementale » comprend tout un volet complet dédié à la préservation et la valorisation des éléments constituant la Trame Verte et Bleue (TVB). Aussi, la préservation et le renforcement des éléments constituant la TVB sont repris dans les principes d'aménagement de l'OAP « Centre villageois » : identification d'éléments remarquables à préserver (arbres, haies...), espaces verts à préserver ou créer...
Protéger et valoriser le patrimoine bâti, favoriser une architecture de qualité	L'objectif de préserver et valoriser le patrimoine bâti et architectural de la commune est largement traduit dans l'OAP « Centre villageois ». Sont posés des principes pour favoriser des formes urbaines et une architecture de qualité, maintenant le caractère de la commune.
Préserver la qualité paysagère de la commune	L'OAP « Centre villageois » a été construite pour préserver et mettre en valeur les perspectives paysagères. Aussi, des principes d'aménagement forts sont posés pour garantir la bonne intégration paysagère des aménagements et constructions, notamment par la végétalisation des espaces, des abords des constructions... Aussi, l'OAP thématique « Environnementale », dans son volet TVB, identifie beaucoup d'éléments végétaux remarquables à préserver qui façonnent l'identité paysagère de la commune, particulièrement les alignements d'arbres, les boisements ainsi que certaines haies remarquables.
Encourager une urbanisation à faible impact écologique	L'OAP thématique « Environnementale », consacre un volet à cette orientation. Cette partie d'OAP se veut être un outil pédagogique ayant pour objectif, en complément des dispositions réglementaires en vigueur, d'accompagner les porteurs de projet, aménageurs ou constructeurs. Il s'agit de recommandations proposant des manières d'aborder les projets en intégrant les objectifs d'amélioration de la performance énergétique des constructions neuves ou rénovées, de limiter l'impact en termes d'émission de gaz à effet de serre et de préserver la ressource en eau.

16. Les choix retenus pour établir la traduction réglementaire du projet (Règlement écrit et graphique)

16.1 EXPLICATION DES DIFFERENTES ZONES ET DES REGLES ASSOCIEES

La commune des Varennes est intégralement couverte par le Plan Local d'Urbanisme. Il définit les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol à travers le règlement écrit. Le règlement graphique couvre l'ensemble de la commune selon quatre grandes catégories de zones :

- Les zones urbaines dites **zones U**, sont celles où l'urbanisation, dans ses formes les plus variées, est normalement admise ;
- Les zones à urbaniser dites **zones AU**, correspondent à des secteurs destinés à être ouverts pour des opérations d'ensemble ;
- Les zones agricoles dite **zones A**, sont à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles ;
- Les zones naturelles et forestières dites **zones N**, sont à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique, patrimonial ou écologique.

Le découpage du territoire communal en fonction de ces quatre catégories de zones s'est appuyé sur un ensemble de critères et d'objectifs :

- Les orientations du PADD : elles correspondent au projet communal fixant les prévisions de développement de la commune et les mesures de protection de l'environnement qui trouvent leur traduction dans le règlement du PLU.
- Les caractéristiques de chaque secteur de la commune, identifiées dans le diagnostic, et en particulier de l'intérêt historique, paysager, environnemental ou patrimonial des espaces.

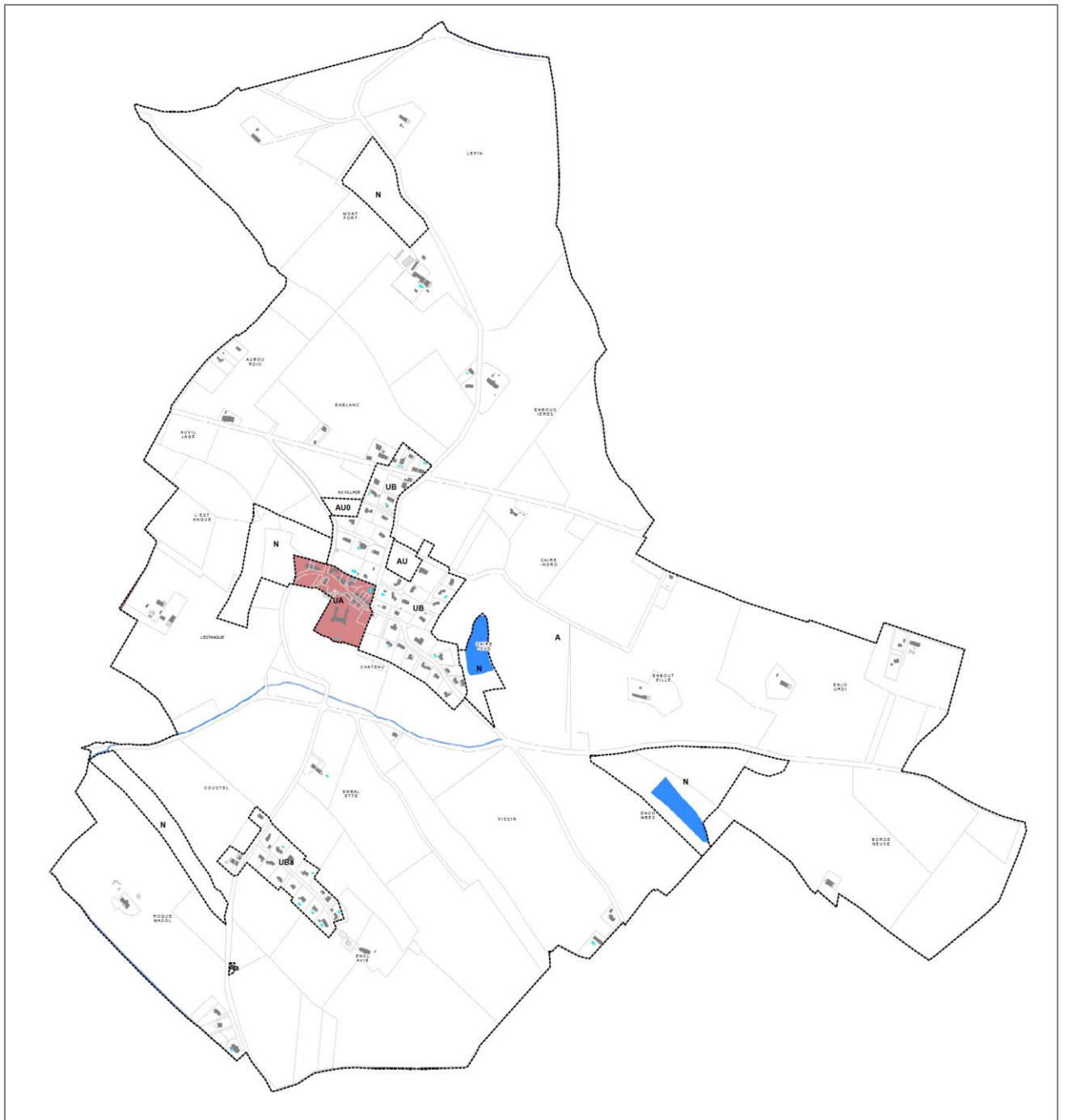
16.1.1 LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines (U) du PLU recouvrent les secteurs urbanisés de la commune, à vocation dominante d'habitat. Dans l'ensemble de ces zones, les capacités des infrastructures et des équipements permettent immédiatement l'accueil de nouvelles constructions. La distinction entre les différentes zones U est établie à partir des formes urbaines dominantes qui les composent. Les différentes zones U sont expliquées ci-après.

Cette zone correspond au centre villageois historique. Elle intègre à la fois les constructions les plus anciennes et remarquables du village, mais également des constructions plus récentes, ainsi que des équipements et services.

Le classement en zone UA laisse la possibilité de faire évoluer l'offre en équipement en fonction des besoins liés à l'accueil de futures populations.

La zone UA couvre une superficie de 3,5 hectares, soit 0,76% du territoire communal.



Principales caractéristiques règlementaires		Explications
Article UA 1 et UA 2 : Usage, affectation des sols et activités interdites ou autorisées sous condition	Zone d'accueil mixte où sont interdites les constructions à destination agricole et forestière, d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire autres que les bureaux. Les constructions à destination de commerce et activités de service, sont autorisées à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.	Les articles 1 et 2 traduisent la volonté de favoriser une zone mixte et une diversité fonctionnelle par l'accueil d'activités compatibles avec l'habitat : équipement, commerce, services, bureaux.
Article UA 3 : Mixité sociale et fonctionnelle	Au moins 30% de logements aidés dans toute opération nouvelle d'habitat de plus de 5 logements.	Cet article traduit la volonté de favoriser la diversification de l'offre de logement pour permettre le parcours résidentiel et assurer une mixité sociale et générationnelle, en cohérence avec les engagements du PLH.
Article UA 4 : Volumétrie et implantation des constructions	<u>Emprise au sol</u> : non règlementée <u>Hauteur des constructions</u> : 7 m et R+1 maximum <u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> : implantation dans le prolongement du bâti existant contigu, soit dans une bande d'implantation comprise entre deux implantations de façades contigües ou immédiatement avoisinantes. <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> : Limites séparatives latérales : Implantation sur au moins une limite séparative latérale. Si sur une seule des deux limites, la distance avec l'autre limite > 3 m. Limites séparatives de fond de terrain : Implantation soit en limite séparative de fond de terrain, soit > 3 m.	L'article 4 traduit la volonté de maintenir et de conforter une forme urbaine villageoise. Cela passe notamment par le maintien d'un front bâti sur rue avec possibilité de retrait. À noter que la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres respectant ainsi les hauteurs existantes sur la zone. L'absence de réglementation sur l'emprise au sol traduit la volonté de s'inscrire dans une logique de renforcement de la centralité villageoise.

Article UA 5 : qualité urbaine, architecturale et paysagère des constructions	Bonne intégration, harmonie... <u>Adaptation au terrain</u> : si pente terrain <10% déblais/ remblais < 1m si pente terrain >10% déblais/ remblais < 1,5 m <u>Bardage</u> : autorisé sur 50% maxi des façades <u>Toiture</u> : tuile type canal, 25%<pente <35% <u>Toitures terrasses, toitures plates (<10%)</u> : autorisées si harmonie et < 30% de l'ensemble des toitures ou dispositions environnementales. Les toitures dont la pente est quasi-nulle, inférieure à 2%, sont interdites. <u>Clôtures</u> : sur rue, murs ou murets obligatoires entre 0,5 et 1 m et l'ensemble < 1,80 m Sur limites séparatives < 1,80m Eléments patrimoniaux bâtis à protéger repérés au plan de zonage (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme).	Ces dispositions favorisent une architecture de qualité et participe à maintenir le caractère de la commune. Elles répondent à l'objectif de permettre l'intensification du centre villageois tout en préservant la qualité du cadre de vie.
Article UA-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Arbres existants conservés ou remplacés <u>Espaces verts plantés</u> : > 20% de l'unité foncière + opérations > 4 logements espaces verts communs arborés d'au moins 25 m² par lgts <u>Arbres de haute tige</u> : 1 arbre pour 180 m² d'espaces verts 1 arbre pour 3 places de stationnement Eléments naturels et paysagers à protéger repérés au plan de zonage (article L.151-23 du Code de l'urbanisme).	Un pourcentage minimum d'espaces verts plantés permet ainsi de préserver des cœurs d'îlots végétalisés.
Article UA 7 : Stationnement	<u>Déclenchement de la règle</u> : construction nouvelles, extension + de 60 m² de SP ou changement de destination <u>Habitat</u> : 1 place jusqu'à 80 m² de SP +Au-delà de 80 m² + 1 place par 60 m² supplémentaires. + opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 4 lots ou logements, 1 place visiteurs pour 2 lots ou logements. <u>Commerce ou de restauration de plus de 100 m² de surface de vente</u> : 1 place pour 20 m² de surface de vente avec dans tous les cas, en plus, 1 place pour la livraison. <u>Bureau</u> : 1 place pour 40 m² de surface de plancher. <u>Hébergement hôtelier et touristique</u> : 1 place par chambre. <u>Artisanat</u> : 1 place par poste de travail.	Pour organiser le stationnement et éviter toute dégradation paysagère liée à un stationnement incontrôlé, le règlement impose un nombre de places de stationnement en fonction du type d'occupation. Les choix ont été définis afin de répondre au plus juste aux besoins des

	<u>Equipements d'intérêt collectif et de service publics</u> : besoins étudiés en fonction de la nature de la construction, de sa fréquentation et de sa situation. En cas d'impossibilité technique pour aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier. <u>Deux roues</u> : 1 emplacement par logement, 1 emplacement par chambre hôtelière, 1 emplacement par 150 m² de surface de bureau, artisanat, commerce...	divers types de construction sans excès.
Article UA 8 : Equipements et réseaux	Pour être constructible, le terrain doit être desservi convenablement en voirie et réseaux (eau potable, assainissement autonome règlementaire, électricité...) Voies à double sens largeur de chaussée > 5 m. Voies en sens unique largeur de chaussée > 4 m.	Les règles concernant les voiries ont pour but de garantir des nouvelles voies au gabarit suffisant et sécurisé pour l'ensemble des usagers.

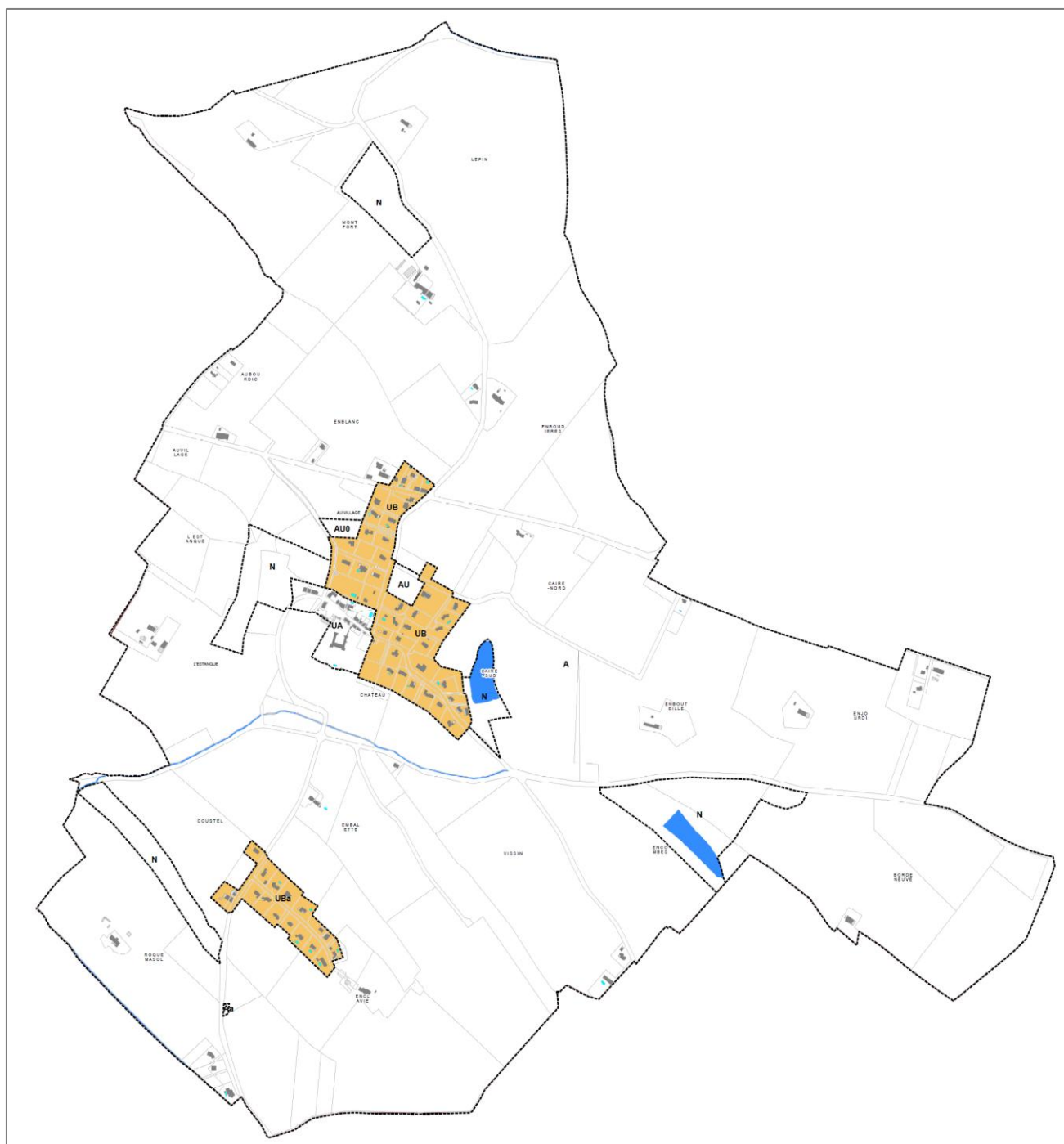
La zone UB

La zone UB correspond aux extensions de type pavillonnaire du centre villageois historique. La densité observée est plus lâche que dans la rue historique.

Le secteur UBa correspond au hameau pavillonnaire « En Clavié ».

Les possibilités de densification par le comblement de dents creuses, le renouvellement urbain ou la division parcellaire y sont non négligeables.

La zone UB couvre une superficie totale de 18,1 hectares, dont 4,6 ha en secteur UBa, soit 3,90 % du territoire communal.



Principales caractéristiques règlementaires		Explications
Article UB 1 et UB 2 : Usage, affectation des sols et activités interdites ou autorisées sous condition	Zone d'accueil mixte où sont interdites les constructions nouvelles à destination agricole et forestière, d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire autres que les bureaux. Les constructions à destination de commerce et activités de service, sont autorisées à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage. Dans son périmètre, les constructions ou opérations doivent être compatibles et respecter les principes d'aménagements de l'OAP « Centre villageois ».	Les articles 1 et 2 traduisent la volonté de favoriser une zone mixte et une diversité fonctionnelle par l'accueil d'activités compatibles avec l'habitat : équipement, commerce, services, bureaux.
Article UB 3 : Mixité sociale et fonctionnelle	Au moins 30% de logements aidés dans toute opération nouvelle d'habitat de plus de 5 logements.	Cet article traduit la volonté de poursuivre la diversification de l'offre de logement pour permettre le parcours résidentiel et assurer une mixité sociale et générationnelle, en cohérence avec les engagements du PLH.
Article UB 4 : Volumétrie et implantation des constructions	<u>Emprise au sol :</u> 35% en UB 30% en UBa <u>Hauteur des constructions :</u> 7 m et R+1 maximum <u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :</u> > 3 m ; > 15m de l'axe de la RD2	L'emprise au sol maximale a été mise en place afin de permettre une densification maîtrisée. En secteur UBa qui correspond au hameau « En Clavié », l'emprise au sol est plus faible pour rechercher une densité plus limitée celle attendue au centre villageois. La hauteur maximale est fixée en harmonie avec les hauteurs existantes de manière à maintenir une unité architecturale. Les règles d'implantation du bâti ont été mises en

	<u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :</u> > h/2 et > 3 m ou sur limite si h < 3,5 m et sur une longueur cumulée < 8 m piscine > 1,5 m ; >3 m au contact de la zone A	place en cohérence avec l'urbanisation existante. Un retrait plus important a été imposé par rapport à la RD 2 de manière à conserver un recul de sécurité et limiter les nuisances par rapport à cette voie circulante. Un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives est exigé afin de préserver un espace tampon avec les parcelles riveraines excepté pour les bâtiments de faible hauteur du fait de leur impact plus faible. La possibilité d'une implantation en limite séparative pour les bâtiments de faible hauteur permet une recherche de densité.
Article UB 5 : qualité urbaine, architecturale et paysagère des constructions	Bonne intégration, harmonie... <u>Adaptation au terrain :</u> si pente terrain <10% déblais/remblais < 1m si pente terrain >10% déblais/remblais < 1,5 m <u>Bardage :</u> autorisé <u>Toiture :</u> tuile type canal, 25%<pente <35% <u>Toitures terrasses, toitures plates (<10%) :</u> autorisées si harmonie et < 30% de l'ensemble des toitures ou dispositions environnementales. Les toitures dont la pente est quasi-nulle, inférieure à 2%, sont interdites. <u>Clôtures :</u> sur rue, murs ou murets obligatoires entre 0,4 et 0,6 m et l'ensemble < 1,80 m Sur limites séparatives < 1,80m Éléments patrimoniaux bâtis à protéger repérés au plan de zonage (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme).	Ces dispositions favorisent une architecture de qualité et participe à maintenir le caractère de la commune.

Article UB-6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Arbres existants conservés ou remplacés <u>Espaces verts plantés :</u> > 30% de l'unité foncière + opérations > 4 logements, espaces verts communs arborés sur au moins 10% du terrain d'assiette <u>Arbres de haute tige :</u> 1 arbre pour 180 m² d'espaces verts 1 arbre pour 3 places de stationnement Eléments naturels et paysagers à protéger repérés au plan de zonage (article L.151-23 du Code de l'urbanisme).	Le pourcentage d'espaces verts permet d'assurer une densification maîtrisée prenant un compte le tissu urbain existant (habitations en majorité implantées en milieu de parcelle). Des espaces d'aération et de perméabilité des sols favorisent la qualité paysagère et limitent l'impact de l'urbanisation sur les eaux pluviales.
Article UB 7 : Stationnement	<u>Déclenchement de la règle :</u> construction nouvelles, extension + de 60 m² de SP ou changement de destination <u>Habitat :</u> 2 places jusqu'à 100 m² de SP +Au-delà de 100 m² + 1 place par 80 m² supplémentaires. + opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 4 lots ou logements, 1 place visiteurs pour 2 lots ou logements. <u>Commerce ou de restauration de plus de 100 m² de surface de vente :</u> 1 place pour 20 m² de surface de vente avec dans tous les cas, en plus, 1 place pour la livraison. <u>Bureau :</u> 1 place pour 40 m² de surface de plancher. <u>Hébergement hôtelier et touristique :</u> 1 place par chambre. <u>Artisanat :</u> 1 place par poste de travail. <u>Equipements d'intérêt collectif et de service publics :</u> besoins étudiés en fonction de la nature de la construction, de sa fréquentation et de sa situation. <u>Deux roues :</u> 1 emplacement par logement, 1 emplacement par chambre hôtelière, 1 emplacement par 150 m² de surface de bureau, artisanat, commerce...	Pour organiser le stationnement et éviter toute dégradation paysagère liée à un stationnement incontrôlé, le règlement impose un nombre de places de stationnement en fonction du type d'occupation. Les choix ont été définis afin de répondre au plus juste aux besoins des divers types de construction sans excès.
Article UB 8 : Equipements et réseaux	Pour être constructible, le terrain doit être desservi convenablement en voirie et réseaux (eau potable, assainissement autonome règlementaire, électricité...) Voies à double sens largeur de chaussée > 5 m. Voies en sens unique largeur de chassée > 4 m.	Les règles concernant les voiries ont pour but de garantir des nouvelles voies au gabarit suffisant et sécurisé pour l'ensemble des usagers.

16.1.2 LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser (AU) couvrent des zones de projet en extension urbaine.

La zone AU

La zone AU correspond au secteur d'extension urbaine à proximité de la salle des fêtes. Elle est destinée à être urbanisée et aménagée à court terme en respectant les principes énoncés par l'OAP « Centre villageois », afin de permettre une articulation cohérente avec le centre villageois.

La zone AU couvre une superficie de 0,7 hectares, soit 0,15 % du territoire communal.



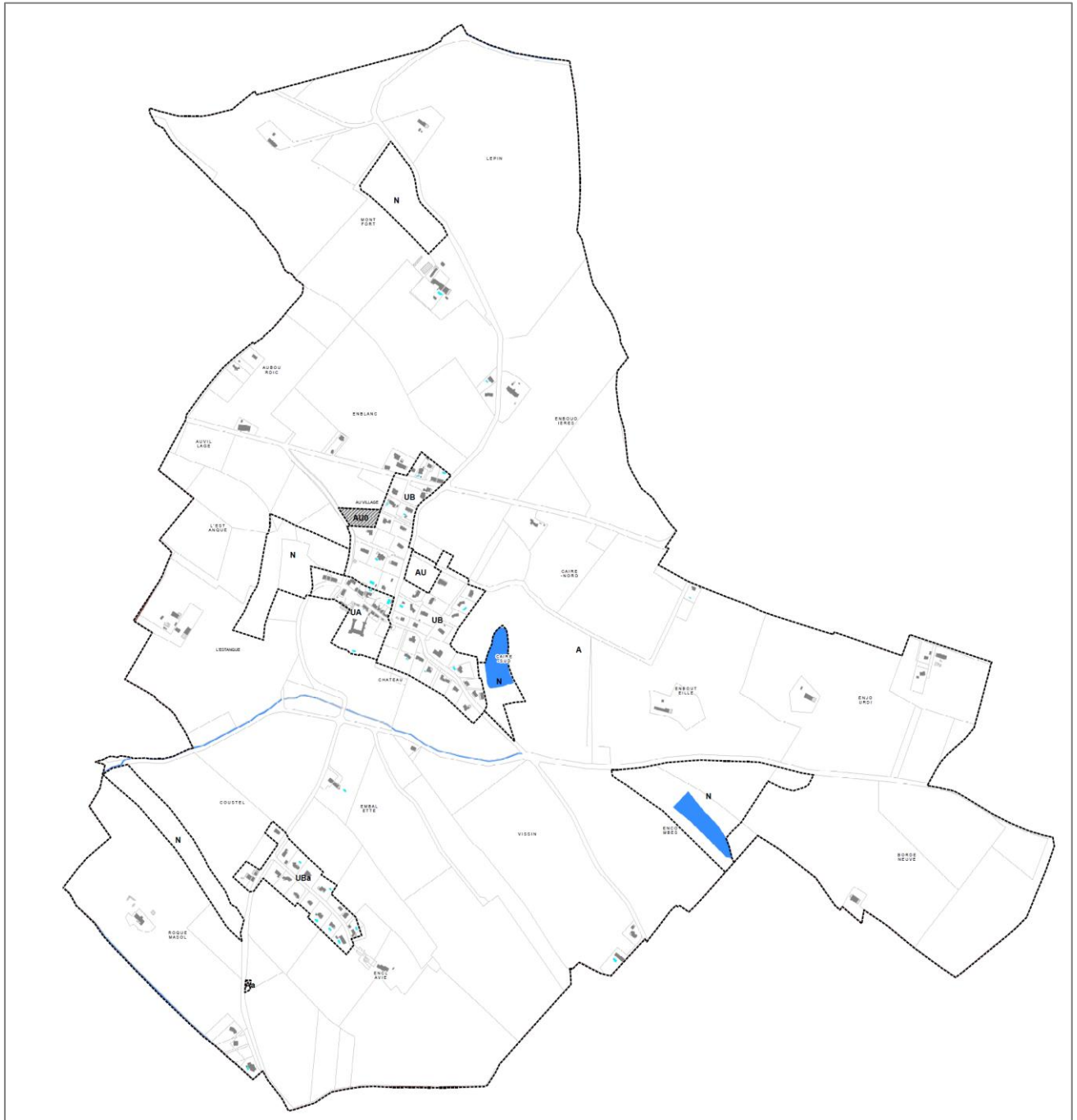
Principales caractéristiques règlementaires		Explications
Article AU 1 et AU 2 : Usage, affectation des sols et activités interdites ou autorisées sous condition	Zone d'accueil mixte où sont interdites les constructions à destination agricole et forestière, d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire autres que les bureaux. Les constructions à destination de commerce et activités de service, sont autorisées à condition que leur fonctionnement n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage. Les constructions ou opérations doivent être compatibles et respecter ses principes d'aménagements de l'OAP « Centre villageois ».	Les articles 1 et 2 traduisent la volonté de favoriser une zone mixte et une diversité fonctionnelle par l'accueil d'activités compatibles avec l'habitat : équipement, commerce, services, bureaux. Ils rappellent également la prise en compte de l'OAP.
Article AU 3 : Mixité sociale et fonctionnelle	Au moins 30% de logements aidés dans toute opération nouvelle d'habitat de plus de 5 logements. Les constructions ou opérations devront respecter les principes d'aménagements de l'OAP « Centre villageois », notamment les objectifs fixés en termes de programmation de logements.	Cet article traduit la volonté de favoriser la diversification de l'offre de logement pour permettre le parcours résidentiel et assurer une mixité sociale et générationnelle, en cohérence avec les engagements du PLH.
Article AU 4 : Volumétrie et implantation des constructions	<u>Emprise au sol</u> : non réglementée <u>Hauteur des constructions</u> : 7 m et R+1 ou R+ ½ maximum <u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> : > 3 m des voies et respect des principes d'implantation définis dans l'OAP « Centre villageois ». <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> : Limites séparatives latérales : Implantation sur au moins une limite séparative latérale. Si sur une seule des deux limites, la distance avec l'autre limite > 3 m. Limites séparatives de fond de terrain : Implantation soit en limite séparative de fond de terrain, soit > 3 m. Les implantations devront être compatibles avec les principes d'aménagement de l'OAP « Centre villageois ».	L'article 4 traduit la volonté de maintenir et de conforter une forme urbaine villageoise. Cela passe notamment par le maintien d'un front bâti sur rue À noter que la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres respectant ainsi les hauteurs existantes sur la zone. L'absence de réglementation sur l'emprise au sol traduit la volonté de rechercher une densité équivalente au centre villageois.

Article AU 5 : qualité urbaine, architecturale et paysagère des constructions	Les constructions et aménagements seront compatibles avec les principes d'aménagements de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation intitulée OAP « Centre villageois ». Bonne intégration, harmonie... <u>Adaptation au terrain</u> : si pente terrain <10% déblais/ remblais < 1m si pente terrain >10% déblais/ remblais < 1,5 m <u>Bardage</u> : autorisés <u>Toiture</u> : tuile type canal, 25%<pente <35% <u>Toitures terrasses, toitures plates (<10%)</u> : autorisées si harmonie et < 30% de l'ensemble des toitures ou dispositions environnementales. Les toitures dont la pente est quasi-nulle, inférieure à 2%, sont interdites. <u>Clôtures</u> : sur rue, murs ou murets obligatoires entre 0,4 et 0,6 m et l'ensemble < 1,80 m Sur limites séparatives < 1,80m Eléments patrimoniaux bâtis à protéger repérés au plan de zonage (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme).	Ces dispositions favorisent une architecture de qualité et participe à maintenir le caractère de la commune. Elles répondent à l'objectif d'accompagner une certaine densité tout en préservant la qualité du cadre de vie.
Article AU 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Les constructions et opérations seront compatibles avec les principes d'aménagements de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation intitulée OAP « Centre villageois ». Arbres existants conservés ou remplacés <u>Espaces verts plantés</u> : > 30% de l'unité foncière + opérations > 4 logements espaces verts communs arborés d'au moins 25 m² par lots ou lgts. <u>Arbres de haute tige</u> : 1 arbre pour 180 m² d'espaces verts 1 arbre pour 3 places de stationnement Eléments naturels et paysagers à protéger repérés au plan de zonage (article L.151-23 du Code de l'urbanisme).	Un pourcentage minimum d'espaces verts plantés permet ainsi de prévoir des espaces végétalisés de respiration.
Article AU 7 : Stationnement	<u>Déclenchement de la règle</u> : construction nouvelles, extension + de 60 m² de SP ou changement de destination <u>Habitat</u> : 2 places jusqu'à 100 m² de SP +Au-delà de 100 m² + 1 place par 80 m² supplémentaires.	Pour organiser le stationnement et éviter toute dégradation paysagère liée à un stationnement incontrôlé,

	+ opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 4 lots ou logements, 1 place visiteurs pour 2 lots ou logements. <u>Commerce ou de restauration de plus de 100 m² de surface de vente</u> : 1 place pour 20 m² de surface de vente avec dans tous les cas, en plus, 1 place pour la livraison. <u>Bureau</u> : 1 place pour 40 m² de surface de plancher. <u>Hébergement hôtelier et touristique</u> : 1 place par chambre. <u>Artisanat</u> : 1 place par poste de travail. <u>Equipements d'intérêt collectif et de service publics</u> : besoins étudiés en fonction de la nature de la construction, de sa fréquentation et de sa situation. <u>Deux roues</u> : 1 emplacement par logement, 1 emplacement par chambre hôtelière, 1 emplacement par 150 m² de surface de bureau, artisanat, commerce...	le règlement impose un nombre de places de stationnement en fonction du type d'occupation. Les choix ont été définis afin de répondre au plus juste aux besoins des divers types de construction sans excès.
Article AU 8 : Equipements et réseaux	Les constructions et opérations seront compatibles avec les principes d'aménagements et de desserte définis dans l'OAP « Centre villageois ». Pour être constructible, le terrain doit être desservi convenablement en voirie et réseaux (eau potable, assainissement autonome règlementaire, électricité...) Voies à double sens largeur de chaussée > 5 m. Voies en sens unique largeur de chaussée > 4 m.	Les règles concernant les voiries ont pour but de garantir des nouvelles voies au gabarit suffisant et sécurisé pour l'ensemble des usagers.

La zone AU0 correspond à un futur secteur d'extension urbaine à long terme située le long de la RD11G. Elle est pour l'instant dite « zone à urbaniser fermée » donc inconstructible. Elle ne pourra être « ouverte à l'urbanisation qu'après une procédure de modification du PLU.

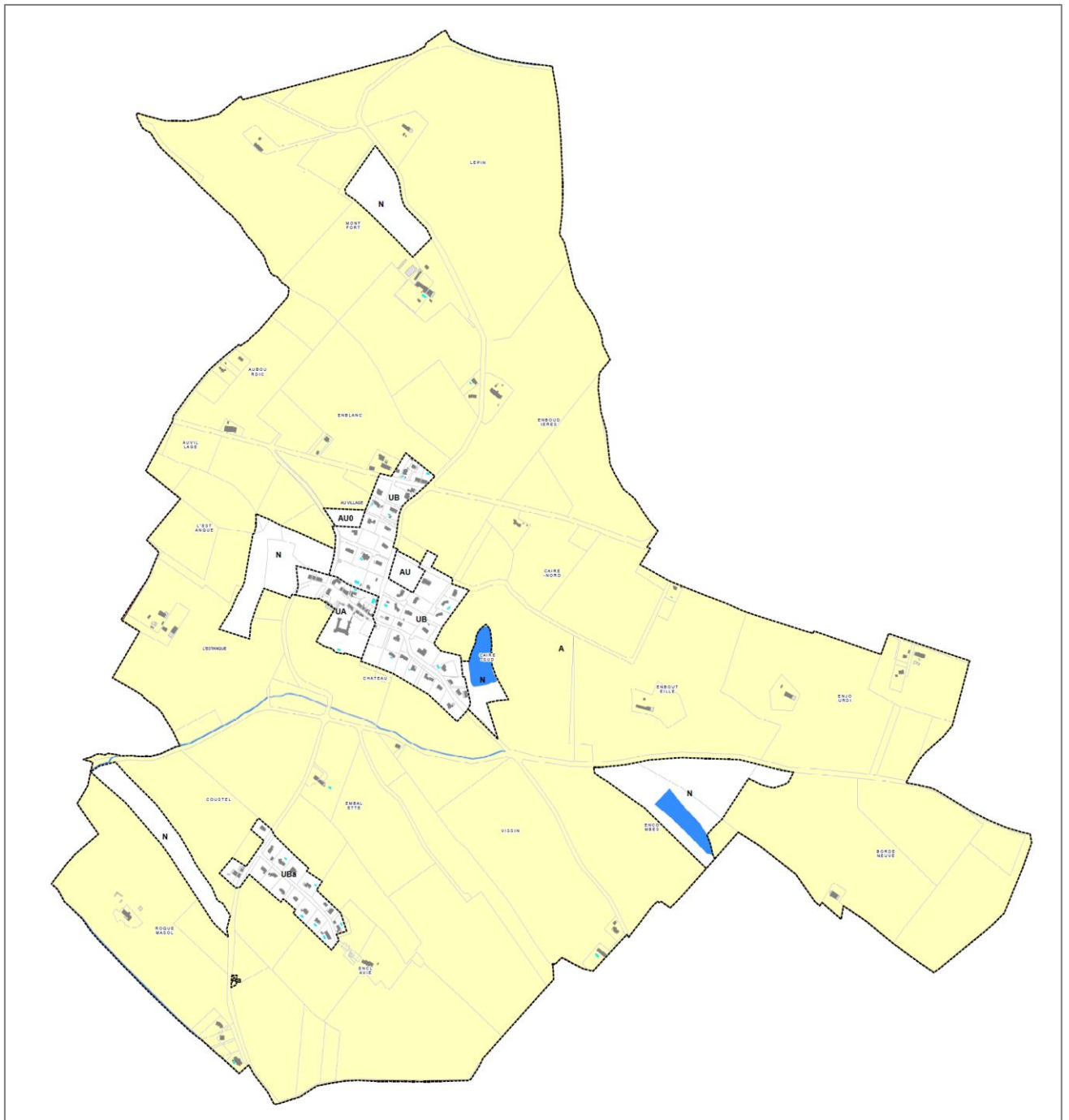
La zone AU0 couvre une superficie de 0,5 hectare, soit 0,11 % du territoire communal.



Principales caractéristiques réglementaires		Explications
Article AU 1 et AU 2 : Usage, affectation des sols et activités interdites ou autorisées sous condition	Toute destination ou sous destination est interdite dans la zone.	La zone AU0 est fermée. Son ouverture à l'urbanisation nécessite une procédure de modification du PLU.
Article AU 3 : Mixité sociale et fonctionnelle	Néant	
Article AU 4 : Volumétrie et implantation des constructions	Néant	
Article AU 5 : qualité urbaine, architecturale et paysagère des constructions	Néant	
Article AU 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Néant	
Article AU 7 : Stationnement	Néant	
Article AU 8 : Equipements et réseaux	Néant	

La zone agricole (A) recouvre les espaces agricoles exploités ainsi que quelques secteurs d'habitat diffus et des constructions isolées. L'objectif des règles mises en œuvre sur cette zone est d'assurer la protection des espaces agricoles.

La zone A couvre une superficie totale de 418,2 hectares, soit 90,81 % du territoire communal, dont un secteur Aa d'une superficie de 0,05 hectares.



Principales caractéristiques réglementaires	Explications
Article A 1 et A 2 : Usage, affectation des sols et activités interdites ou autorisées sous condition Zone agricole où toutes les constructions non liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière sont interdites à l'exception de celles autorisées sous conditions particulières : - les logements nouvellement créés à condition que leur présence soit liée et nécessaire à l'activité principale d'une l'exploitation agricole ou forestière et dans la limite de 200 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher. - l'aménagement, la restauration, l'extension et la surélévation des constructions existantes à destination d'habitation, sans création de logement supplémentaire, dans la limite de 30 % supplémentaires et 200 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol totale (existant + extension). - annexes dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et/ou de surface de plancher, d'une hauteur de 4 m maxi et dans un rayon de 30 m autour des constructions existantes. - constructions destinées à l'artisanat et / ou au commerce de détail à condition qu'elles soient nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, que l'emprise au sol de leur ensemble n'excède pas 500 m² et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 30 m des principaux bâtiments de l'exploitation agricole. - changement de destination des constructions existantes identifiées au règlement graphique. - ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics et/ou d'intérêt collectif Est autorisée en secteur Aa la construction d'un abri à chevaux d'une emprise au sol maximale de 30 m² et d'une hauteur maximale de 3 mètres	Le règlement prévoit un accueil strict ceci conformément à l'article R 151-23 du Code de l'urbanisme qui précise que : <i>« Peuvent être autorisées, en zone A :</i> <i>1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;</i> <i>2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci ».</i>
Article A 4 : Volumétrie et implantation des constructions <u>Emprise au sol :</u> Pas règlementée sauf les emprises maximum pour les constructions autorisées sous conditions à l'article A2. <u>Hauteur des constructions :</u> < 7m pour l'habitat ; < 4 m pour les annexes < 12 m pour les autres constructions En secteur Aa < 3m	L'emprise au sol n'est pas règlementée la constructibilité étant déjà très limitée par les articles A1 et A2. La hauteur maximale est fixée de manière à assurer une cohérence de hauteur

	<u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> : > 35 m /RD2 pour l'habitat et >25m/RD2 pour les autres constructions ; > 8 m /autres voies ; piscine > 5 m <u>Implantation des constructions par rapport au ruisseau du Visenc</u> : > 10 m de recul minimum <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> : >h/2 et > 5 m, Piscine > 3 m	des constructions d'habitation avec les secteurs pavillonnaires et permettre des hauteurs plus importantes pour les bâtiments agricoles au regard des contraintes techniques. Les règles d'implantation visent à favoriser l'insertion du bâti, maintenir un espace ouvert le long des voies et préserver un espace tampon entre unités foncières riveraines.
Article A 5 : qualité urbaine, architecturale et paysagère des constructions	Bonne intégration, harmonie... <u>Adaptation au terrain</u> : si pente terrain <10% déblais/remblais < 1m si pente terrain >10% déblais/remblais < 1,5 m Sauf bâtiments agricoles <u>Bardage</u> : autorisés <u>Toiture</u> : tuile type canal, 25%<pente <35% sauf bâtiments agricoles <u>Toitures terrasses, toitures plates (<10%)</u> : autorisées si harmonie et < 30% de l'ensemble des toitures ou dispositions environnementales. Les toitures dont la pente est quasi-nulle, inférieure à 2%, sont interdites. <u>Clôtures</u> : < 1,80m Eléments patrimoniaux bâtis à protéger repérés au plan de zonage (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)	Ces dispositions favorisent une architecture de qualité et participe à maintenir le caractère de la commune.
Article A 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé Constructions intégrées à leur environnement ; idéalement entourées d'arbres, d'arbustes, de haies variées qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage. Espaces non bâtis aménagés, plantés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.	Les dispositions ont pour objectif la préservation ou le remplacement au maximum des plantations existantes ainsi que la bonne intégration paysagère des constructions dans l'espace agricole.

	Eléments naturels et paysagers à protéger repérés au plan de zonage (article L.151-23 du Code de l'urbanisme). Rappel Espaces Boisés Classés.	Il s'agit également de préserver les boisements et linéaires végétaux présents dans l'espace rural pour des questions de maintien des continuités écologiques et de préservation des éléments qui structurent le paysage.
Article A 7 : Stationnement	Le stationnement nécessaire au besoin des constructions ou installations sera assuré en dehors des voies et emprises publiques.	
Article A 8 : Equipements et réseaux	Pour être constructible, le terrain doit être desservi conformément aux besoins de la construction.	

La zone naturelle (N) correspond aux espaces naturels à préserver en raison de leur intérêt paysager, patrimonial et écologique tel que les boisements importants.

[illegible]

Principales caractéristiques réglementaires		Explications
Article N 1 et N 2 : Usage, affectation des sols et activités interdites ou autorisées sous condition	Zone naturelle où toutes les constructions non liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière sont interdites à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements publics et/ou d'intérêt collectif.	Le règlement prévoit un accueil strict ceci conformément à l'article R 151-25 du Code de l'urbanisme.
Article N 4 : Volumétrie et implantation des constructions	<u>Emprise au sol</u> : non réglementée <u>Hauteur des constructions</u> : < 12 m <u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u> : > 8 m <u>Implantation des constructions par rapport au ruisseau du Visenc</u> : > 10 m de recul minimum <u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u> : > h/2 et > 5 m,	L'emprise au sol n'est pas réglementée la constructibilité étant déjà très limitée par les articles N1 et N2. La hauteur maximale est fixée de manière à assurer l'insertion paysagère des constructions dans leur environnement. Les règles d'implantation visent à favoriser l'insertion du bâti, maintenir un espace ouvert le long des voies et préserver un espace tampon entre unités foncières riveraines.
Article N 5 : qualité urbaine, architecturale et paysagère des constructions	Bonne intégration, harmonie... Les clôtures devront respecter les dispositions de l'article L. 372-1 du Code de l'Environnement	Ces dispositions favorisent une architecture de qualité et participe à maintenir le caractère de la commune.
Article N 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	Conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé Constructions intégrées à leur environnement ; idéalement entourées d'arbres, d'arbustes, de haies variées qui limiteront l'impact de la construction dans le paysage. Espaces non bâtis aménagés, plantés et entretenus de façon à garantir le bon aspect des lieux.	Les dispositions ont pour objectif la préservation ou le remplacement au maximum des plantations existantes ainsi que la bonne intégration paysagère des constructions dans l'environnement. Il s'agit également de préserver les boisements

	Eléments naturels et paysagers à protéger repérés au plan de zonage (article L.151-23 du Code de l'urbanisme). Rappel Espaces Boisés Classés.	et linéaires végétaux présents dans l'espace rural pour des questions de maintien des continuités écologiques et de préservation des éléments qui structurent le paysage.
Article N 7 : Stationnement	Le stationnement nécessaire au besoin des constructions ou installations sera assuré en dehors des voies et emprises publiques.	
Article N 8 : Equipements et réseaux	Pour être constructible, le terrain doit être desservi conformément aux besoins de la construction.	

16.1.5 RECAPITULATIF DES DIFFERENTES ZONES

Le tableau ci-après reprend la répartition entre chacune des zones du PLU.

Zones		
UA	3,5 ha	4,8 %
UB	18,1 ha	
AU	0,7 ha	
AU0	0,5 ha	0,1 %
A	418,2 ha	90,8%
N	19,5 ha	4,2 %
	460,5 ha	100 %

Il est à noter que les zones A et N représentent 95 % du territoire communal.

16.2 LES ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Comme l'indique l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme : « les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parc à conserver, à protéger ou à créer [...] ».

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le classement en EBC a été utilisé pour renforcer la protection de boisements de surface significative en très grande majorité en zone Naturelle ou Agricole.

La surface totale classée en EBC représente 26,2 hectares, soit 5,68 % du territoire communal.

L'extrait de plan ci-après présente les surfaces classées en EBC :



16.3 LES ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L 151 -19 DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme et afin de répondre pleinement à son objectif de préservation et de valorisation du patrimoine bâti 10 éléments du patrimoine bâti à protéger et mettre en valeur ont été identifiés dans le règlement.

Le règlement écrit prévoit pour ces éléments les dispositions suivantes :

- Les interventions sur ces éléments patrimoniaux doivent permettre la conservation des matériaux traditionnels d'origine et sont à reconduire si possible avec des techniques traditionnelles de mise en œuvre.
- Les restaurations, extensions ou surélévations du bâti d'intérêt patrimonial doivent respecter le caractère architectural de la construction, notamment en ce qui concerne les matériaux, les volumes, les ouvertures, l'ordonnancement de la façade, les pentes des toitures... Elles peuvent néanmoins être d'expression architecturale contemporaine dans la mesure où il est justifié qu'elles valorisent l'élément identifié et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Les dispositifs permettant d'améliorer la performance énergétique des bâtiments sont possibles dans la mesure où ils ne portent pas atteinte à la qualité architecturale des éléments patrimoniaux.

Les éléments identifiés sont les suivants :

	Zone	Références cadastrales	Dénomination	Photo
1	UA	ZD 177	Château	
2	UA	ZD16	Eglise	

3	UA	ZD 17, ZD 94	Mairie	 A photograph of the town hall (Mairie) building. It is a single-story structure with a light-colored facade, arched windows with wooden shutters, and a tiled roof. Two flags are flying from a pole in front of the building. Large potted plants are placed near the entrance.
4	UA	ZD 87, ZD 102, ZD 119	Alignement de façades	 A photograph showing the facade of a long, single-story brick building. The building has several arched windows with white shutters and a white door. It is situated next to a paved road.
5	UB	ZD 69	Ancien lavoir	 A photograph of an old stone structure, identified as an ancient laundry (Ancien lavoir), partially obscured by dense green trees and foliage. The structure appears to be made of stone and has a simple, rectangular shape.
6	UA	ZD 198	Façade	 A photograph of a two-story building with a light-colored facade and dark shutters on the windows. The building is partially obscured by a large, well-manicured green hedge in the foreground. The sky is clear and blue.

7	UA	ZD 10, ZD 11, ZD 12, ZD 13	Alignement de façades	
8	UB	ZC 52	Statue	
9	UB	ZC 02	Croix cimetière	

10	UB	ZD 01	Moulin	
----	----	-------	--------	--

16.4 LES ELEMENTS NATURELS OU PAYSAGERS A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME

En application de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme le PLU identifie des éléments naturels ou paysagers à préserver. Il s'agit là pour la commune de décliner ses orientations « Protéger et valoriser la trame verte et bleue », « Protéger le patrimoine paysager », en complément d'autres dispositions, notamment les EBC et l'OAP « Environnementale ».

Les éléments recensés sont des arbres isolés ou alignement d'arbres remarquables le long de voies ou espaces publics, toutes les haies champêtres ou urbaines présentant un intérêt écologique et/ou paysager ainsi qu'un espace repéré « parc et jardins » (Parc du Château), espace vert de respiration en milieu urbain.

Ces éléments que la commune souhaite préserver jouent un rôle fondamental tant sur le plan écologique que paysager.

Le règlement écrit prévoit pour ces éléments les dispositions suivantes :

Les arbres isolés, alignements d'arbres, boisements, haies ou ripisylves existants identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, déplacés et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés (élargissement de voies, création d'accès, modification des pratiques agricoles...) à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale de l'élément à protéger.

Les parcs et jardins en milieu urbain identifiés sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être protégés. Leur composition paysagère doit être maintenue. Leur rôle de poumon vert participant à la régulation d'îlots de chaleur et constitutif d'un corridor écologique doit également être préservé. Les végétaux peuvent être remplacés, recomposés, déplacés et certains travaux d'aménagement peuvent être autorisés à condition que les modifications n'impactent pas l'unité générale du site. La constructibilité est limitée strictement aux installations et constructions nécessaires au maintien de la fonction de parc et jardin ainsi qu'aux habitats légers de loisirs.

**Les alignements d'arbres et haies à préserver représentent un linéaire d'environ 18 933 mètres.
Les parcs et jardins à préserver représentent une surface de 0,78 ha.**

Le plan ci-après localise les éléments identifiés à préserver :



16.5 LES BATIMENTS AGRICOLES IDENTIFIES COMME POUVANT CHANGER DE DESTINATION

L'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme prévoit la disposition suivante : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : [...] »

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du Code Rural et de la Pêche maritime [...] ».

A ce titre, et afin d'éviter leur dégradation voire leur abandon, la commune a fait le choix d'identifier 5 bâtiments existants en zone agricole. Il s'agit de constructions dont tout ou partie de la destination est aujourd'hui agricole.

Certains présentent un intérêt patrimonial et architectural remarquable. La possibilité qu'ils puissent changer de destination peut permettre leur préservation. D'autres, ne présentent pas d'intérêt patrimonial particulier, si ce n'est les charpentes et toitures en tuile. Les identifier pour autoriser un changement de destination pourra permettre de faciliter leur requalification et limiter les risques d'abandon.

Le règlement écrit du PLU prévoit que ce changement de destination est autorisé pour les destinations ou sous-destinations suivantes : habitation, équipements d'intérêt collectif ou de services publics, restauration, hébergement hôtelier et touristique, artisanat et commerce de détail.

Le règlement indique également qu'il est autorisé à condition :

- que les équipements et les réseaux soient suffisants,
- qu'il ne nuise pas à la qualité architecturale ou patrimoniale de la construction d'origine.

Les bâtiments situés en zone agricole pouvant changer de destination sont les suivants :

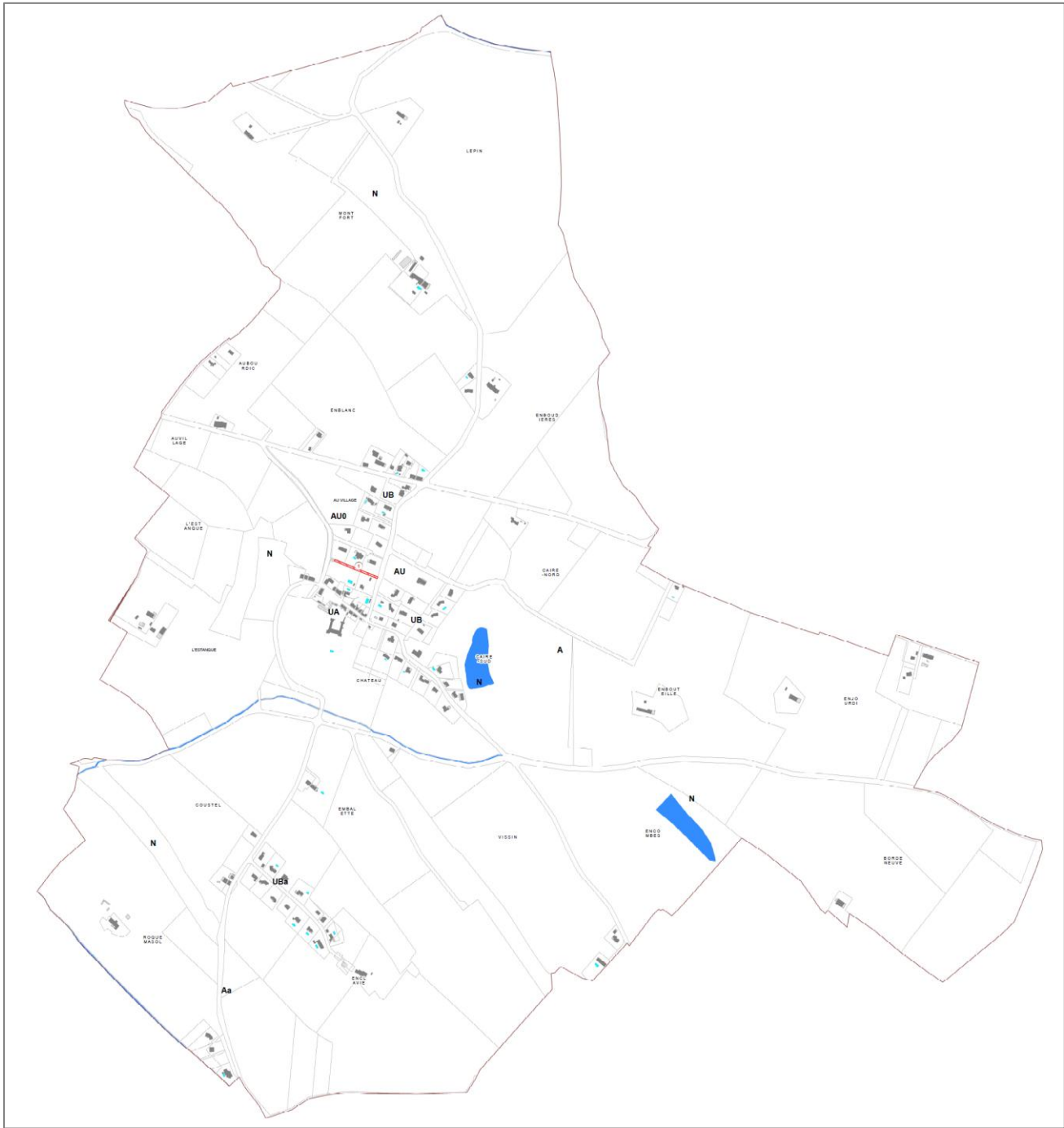
Zone	Références cadastrales	Dénomination	Photo
A	ZB 50	Bâtiment agricole	
A	ZC 40	Bâtiment agricole	

A	ZD 51	Hangar agricole	
A	OC 108	Bâtiment agricole attenant à une maison d'habitation	
A	OC 176	Bâtiment agricole	

16.6 LES EMPLACEMENTS RESERVES

Conformément à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, la commune a prévu un Emplacement Réservé rendus nécessaires pour permettre l'aménagement d'une liaison piétonne entre la RD11G et la RD11.

Le plan et le tableau présentent ci-après l'emplacement réservé du PLU :



LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES				
N°	Désignation	Explication	Bénéficiaire	Surface
1	Aménagement d'une liaison douce	Il s'agit de permettre l'aménagement d'une liaison piétonne entre la RD11G et la RD11.	Commune	670 m²

17. Explication des OAP et complémentarité avec le règlement

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) présentent les objectifs, le parti d'aménagement et d'urbanisation progressive de secteurs ou thématiques que la commune souhaite encadrer par des principes directeurs, en complément du règlement écrit et graphique.

A ce titre, le PLU comporte :

- une OAP sectorielle, c'est-à-dire qui porte sur un secteur à urbaniser, mettre en valeur, réhabiliter ou restructurer. Ce secteur est destiné à accueillir une bonne partie du développement futur en matière d'habitat, d'équipement et/ou d'espaces publics. Elle définit des principes d'aménagement en matière de destination et de programmation ; d'organisation spatiale ; de qualité urbaine, environnementale et paysagère et de déplacements. Ainsi l'objectif général de l'OAP est d'encadrer le développement ou la mutation des espaces concernés afin de garantir une cohérence dans leur fonctionnement, une bonne intégration dans leur environnement ainsi qu'une certaine qualité urbaine.
- une OAP thématique dite OAP « environnementale », précisant, à l'échelle de la commune, les orientations et actions nécessaires à la préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue, réservoir de biodiversité et support des continuités écologiques, et présentant également les objectifs de la commune tendant à encourager une urbanisation à faible impact écologique.

Les OAP s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité, c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Les projets ne doivent pas remettre en cause les orientations.

17.1 L'OAP SECTORIELLE « CENTRE VILLAGEOIS »

Le périmètre de l'OAP « Centre villageois », d'une superficie d'environ 3,8 ha, recouvre une partie du noyau villageois des Varennes.

Un des enjeux majeurs de la commune est de renforcer et de structurer son noyau villageois tout en préservant la qualité de son cadre de vie. L'OAP vient encadrer et définir des principes d'aménagement dans le respect du paysage et de l'identité du village.

L'objectif de la commune est d'affirmer les deux « centralités » villageoises structurées autour de deux pôles d'équipements publics.

Une première « centralité » est constituée par le cœur historique villageois : maisons de caractère formant une rue, bâtiments patrimoniaux, mairie, école, église, espaces publics. Il s'agit de préserver et mettre en valeur ce cœur historique mais également d'encadrer l'accueil de nouvelles constructions.

Une deuxième « centralité » est à renforcer autour du pôle d'équipements publics constitué de la salle des fêtes, des équipements de loisirs (court de tennis, boulodrome, aire de jeux) et du cimetière. Il s'agit de repenser l'aménagement du secteur concernant les équipements et espaces publics parfois vieillissants et d'accueillir de l'habitat.

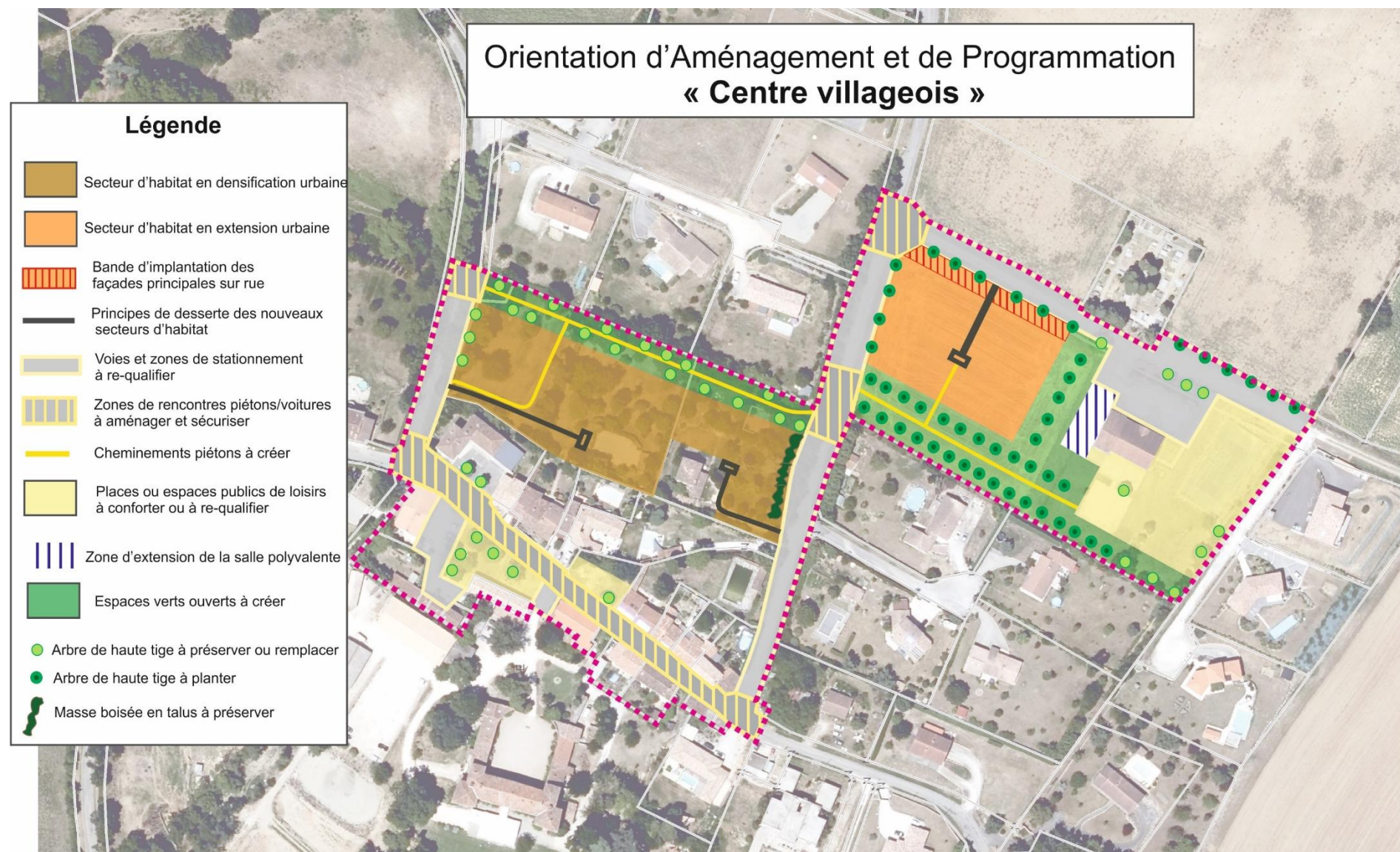
Aussi, pour renforcer la structuration du noyau villageois, les deux « centralités » pourront être reliées entre elles par un aménagement urbain qualitatif des voies mais également par un maillage de cheminements piétons via des espaces verts arborés.

Il s'agit donc en complément des dispositions du règlement d'organiser le développement du « Centre villageois » en termes de formes urbaines et de programmation, de prévoir la structuration des espaces et équipements publics, d'articuler les différents secteurs entre eux, de préserver l'identité patrimoniale du cœur historique mais également de garantir l'intégration paysagère des opérations.

L'OAP se décline par différents secteurs de développement ou de renouvellement urbains. Des principes d'aménagements sont à prendre en compte en plus des dispositions du règlement suivant différentes thématiques : structuration générale du secteur, formes urbaines recherchées, programmation des constructions, traitement architectural et paysager, structuration et traitement des espaces publics, dessertes et déplacements, stationnement, assainissement, eau potable et gestion des eaux pluviales.

Les principes fixés par l'OAP « Centre villageois » et les dispositions réglementaires des zones UA, UB et AU sont parfaitement liés et complémentaires. En effet, les principes d'aménagement viennent apporter une cohérence globale à l'échelle du secteur que le règlement seul ne permet pas.

Ils sont synthétisés sous la forme du schéma de principes ci-après :



17.2 L'OAP THEMATIQUE « ENVIRONNEMENTALE »

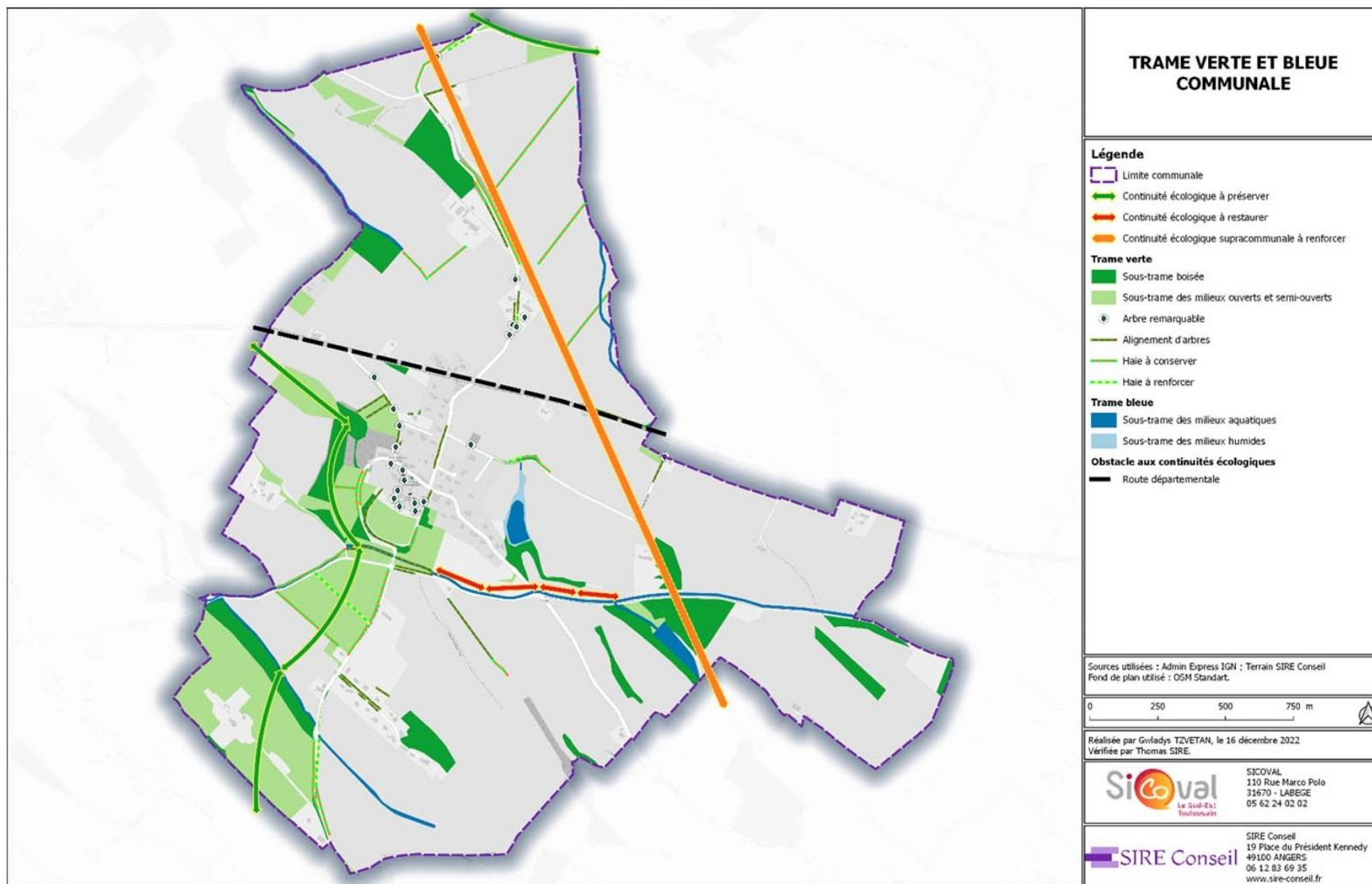
L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Environnementale » est une OAP thématique couvrant l'ensemble du territoire communal suivant deux volets complémentaires :

Préservation de la Trame Verte et Bleue (TVB)

La commune se fixe comme objectifs principaux de conforter les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques participant à la TVB. Elle souhaite également faire de la TVB un élément de préservation de la qualité paysagère.

Le principe de l'OAP est de s'assurer, en plus des dispositions du règlement, que les projets sur le territoire viennent contribuer à la protection et/ou la valorisation des différents éléments constitutifs de la TVB.

L'OAP se décline sous différents principes d'aménagements à prendre en compte. Ils sont synthétisés sous la forme d'un schéma de principe.



Encourager une urbanisation à faible impact écologique

Dans un second volet, l'OAP précise également les objectifs de la commune tendant à encourager une urbanisation à faible impact écologique.

Tout en ayant le souci de préserver l'identité patrimoniale par une architecture de qualité, la commune souhaite tendre vers un développement urbain à faible impact écologique et adapté au changement climatique.

Il s'agit permettre et promouvoir l'amélioration de la performance énergétique des constructions neuves ou rénovées et de limiter l'impact des opérations en termes d'émission de gaz à effet de serre. Cette volonté s'inscrit pleinement dans la perspective des nouvelles réglementations environnementales à venir. Aussi, le développement de la commune et l'accueil de nouvelles populations sur son territoire doit déséquilibrer le moins possible le cycle de l'eau pour ne pas porter atteinte à cette ressource.

Cette partie d'OAP se veut être un outil pédagogique ayant pour objectif, en complément des dispositions réglementaires, d'accompagner les porteurs de projet, aménageurs ou constructeurs. Il s'agit de recommandations proposant des manières d'aborder les projets en intégrant les objectifs cités plus haut.

Le tableau suivant illustre les différentes recommandations pour encourager un développement urbain à faible impact écologique.

Orientations	Recommandations
Recommandations en faveur du confort d'hiver	- Favoriser les apports solaires passifs en : limitant les effets de masques ou ombres portées, recherchant des orientations Nord / Sud, maximisant les surfaces vitrées et les pièces à vivre exposées au sud, - Protéger les bâtiments des vents dominants hivernaux, - Favoriser une rénovation thermique des bâtiments, lors de travaux de rénovation ou d'extension - Préconiser un éclairage naturel des logements, - Prévoir des morphologies urbaines favorisant la compacité du bâti (mitoyenneté), Étudier une compacité optimale du bâti sur un même terrain, - Rechercher l'intégration de volumes non chauffés pouvant assurer des fonctions de tampons thermiques (serres, vérandas, coursives, jardins d'hiver, atriums, doubles peaux, garages, celliers, etc.) ...
Recommandations en faveur du confort d'été	- Planter les bâtiments en favorisant la circulation des vents estivaux dominants, - Concevoir des espaces publics et bâtis évitant le stockage de la chaleur en augmentant l'albédo, - Privilégier des revêtements de sol, toitures et façades présentant un albédo élevé, - Prévoir des protections solaires d'été par de la végétation caduque en pied de façade ou des éléments architecturaux, - Privilégier la double orientation des logements afin de favoriser un rafraîchissement en été...
Recommandations en faveur de la réduction de l'empreinte carbone : Recommandations en faveur de la réduction de l'empreinte carbone :	- Favoriser les mobilités douces, - Optimiser, mutualiser les accès et voies de desserte des opérations, - Préconiser la mutualisation du stationnement, - Rechercher à réduire les volumes de terrassement en adaptant les projets à la topographie terrain - Eviter les démolitions et développer la réutilisation des matériaux sur place, - Privilégier les matériaux locaux ou bio-sourcés, en incitant les circuits courts ou soutenant les filières de recyclage et le réemploi des matériaux de constructions, - Concevoir des bâtiments évolutifs pour permettre les adaptations ultérieures...
Recommandations en faveur de la végétalisation et du cycle de l'eau :	- Favoriser la perméabilité des espaces (coefficient de végétalisation) en maximisant les surfaces permettant l'infiltration des eaux pluviales, - Renforcer la végétalisation du tissu urbain en intégrant les trois strates de végétation (herbacée, arbustive et arborée) afin de développer les ombrages. - Végétaliser les voies principales de desserte et les espaces de stationnements,

	- Favoriser la présence de végétation sur le bâti et notamment les toitures et murs végétalisés, ainsi que la végétalisation des pieds d'immeubles, - Favoriser des gazons à croissance lente et des arbres et haies libres nécessitant peu de taille (limitation des déchets verts), - Gérer les eaux pluviales de manière gravitaire et favoriser des modes de gestion à l'air libre permettant l'infiltration, - Etudier la possibilité d'intégration de dispositifs d'utilisation des eaux impropres à la consommation humaine (eau de pluie, eau de puits, eau de forage, eaux grises) afin de diminuer les besoins en eau potable
Recommandations favorisant les énergies renouvelables	- Privilégier des implantations bâties favorables aux dispositifs de production d'énergies renouvelables

PARTIE 3 : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le contenu de l'évaluation environnementale reprend les éléments exigés par l'article R. 151-3 du Code de l'urbanisme. Cet article énumère les différents éléments que doit comprendre une évaluation environnementale :

1. Une description de l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanismes et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
2. Une « analyse de l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable » ;
3. Une « analyse des incidences notables probables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement, sur la santé humaine, la population, la diversité biologique, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, le bruit, le climat, le patrimoine culturel architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs, et expose les problèmes posés par l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement » ;
4. Une « explication des choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan » ;
5. Une « présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement » ;
6. La définition de « critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionné à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévues à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées » ;
7. Un résumé non technique des précédents éléments et d'une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée

Cette évaluation environnementale s'appuie sur des inventaires naturalistes ainsi qu'un pré-diagnostic écologique, réalisés par le cabinet SIRE Conseil entre 2022 et 2024.

18. Articulation du PLU avec les Plans et Programmes

En accord avec l'alinéa 1° de l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être établi en accord avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L. 131-4 à L. 131-6, L. 131-8 et L. 131-9. Il doit être compatible ou prendre en compte lesdits documents.

La démarche d'évaluation environnementale doit obligatoirement inclure une description de l'articulation de l'élaboration du PLU avec les autres documents et plans-programmes, qu'ils soient eux-mêmes soumis ou non à évaluation environnementale. Le Code de l'Urbanisme indique une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plan et programmes et un rapport de conformité, compatibilité ou de prise en compte entre certains d'entre eux.

Depuis la loi portant Engagement National pour l'Environnement de 2010 dite « Grenelle », lorsqu'il existe un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) approuvé, les PLU n'ont pas à démontrer formellement leur compatibilité ou prise en compte des documents de rang supérieur au SCOT (en effet, les SCOT sont intégrateurs des documents de rang supérieur).

La commune des Varennes se trouve dans le périmètre du SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine, révisé le 27 avril 2017 et actuellement en cours de seconde révision depuis janvier 2018.

Pour rappel, l'ordonnance du 17 juin 2020 rationalisant la hiérarchie des normes limite et simplifie les obligations qui imposent aux documents d'urbanisme transversaux d'intégrer les enjeux d'autres documents de planification relevant de politiques sectorielles telles que les risques, les continuités écologiques ou encore les déplacements. L'ordonnance prévoit cinq évolutions dans la hiérarchie de normes applicables aux documents d'urbanisme :

1. Le SCOT se voit conforté dans son rôle de document devant intégrer les enjeux de toutes les politiques sectorielles ayant une incidence en urbanisme. Si un territoire est couvert par un SCOT, c'est ce SCOT qui doit être compatible avec les différents documents sectoriels et non le PLU. L'élaboration du PLU et de ses évolutions s'en trouve simplifiée.
2. Quatre documents de planification ne sont désormais plus opposables aux SCOT, PLU et cartes communales.
3. Le lien juridique de « prise en compte » d'un document sectoriel est remplacé par le lien juridique de compatibilité avec ce document. Cela permet de ne conserver qu'un seul type de lien juridique et donc de clarifier la portée de ce qui doit être intégré dans un document d'urbanisme. Les programmes d'équipement et les objectifs des SRADDET ne voient toutefois pas leur lien de prise en compte modifié.
4. Les délais pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme avec les documents de planification sectoriels se trouvent unifiés. Les collectivités devront examiner tous les trois ans la nécessité de mettre en compatibilité les documents d'urbanisme avec l'ensemble des documents sectoriels qui ont évalué pendant ces trois ans. Auparavant, le processus devait être répété chaque fois qu'un nouveau document sectoriel entrait en vigueur ou était modifié, ce qui multipliait le nombre des procédures nécessaires.
5. La note d'enjeux est introduite. Elle consacre une pratique existante qui permet aux collectivités élaborant des documents d'urbanisme de solliciter du représentant de l'Etat dans le département un exposé stratégique faisant état des enjeux qu'il identifie sur le territoire et que le document d'urbanisme est appelé à traduire.

Par ailleurs, l'ordonnance du 17 juin 2020 modernisant les SCOT modernise le contenu et le périmètre des SCOT pour tirer les conséquences de la création des SRADDET et du développement de PLUi coïncidant avec le périmètre de nombreux SCOT. La mise en œuvre de projets territoriaux est ainsi rendue plus lisible grâce à trois grandes orientations :

1. Elargir le périmètre du SCOT à l'échelle du bassin d'emploi.

2. Moderniser et alléger le contenu du SCOT en faisant du projet d'aménagement stratégique (PAS) le cœur du document. Trois grands thèmes (développement économique, logement, transition écologique) remplacent les onze précédemment imposés dans le DOO.

3. Compléter le rôle du SCOT et améliorer sa mise en œuvre par la possibilité d'établir un programme d'actions.

Toutefois, les dispositions de cette ordonnance sont applicables aux schémas de cohérence territoriale dont l'élaboration ou la révision est engagée à compter du 1er avril 2021 (ce qui n'est donc, a priori, pas le cas du SCOT de la Grande Agglomération Toulousaine).

Il ne s'agit pas, dans la présente analyse, de lister l'ensemble des plans, schémas ou programmes existants sur le territoire. Il s'agit d'identifier lesquels sont les plus pertinents selon leur contenu et leur périmètre, et d'analyser ceux qui interagissent directement avec l'élaboration du PLU. Cette analyse permet ainsi de préparer l'état des lieux en mettant en évidence les enjeux à intégrer à la procédure.

18.1 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE CODE DE L'URBANISME

Les choix qui ont conduit au PADD ont pris en compte, en amont, la législation sur l'urbanisme. Ces objectifs sont donc globalement cohérents avec les principes généraux de l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme qui ont été modifiés par la récente loi Climat et Résilience :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;*
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;*
- e) Les besoins en matière de mobilité ;*

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

Ils sont également en accord avec l'article L101-2-1 : « L'atteinte des objectifs mentionnés au 6° bis de l'article L. 101-2 résulte de l'équilibre entre :

1° La maîtrise de l'étalement urbain ;

2° Le renouvellement urbain ;

3° L'optimisation de la densité des espaces urbanisés ;

4° La qualité urbaine ;

5° La préservation et la restauration de la biodiversité et de la nature en ville ;

6° La protection des sols des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

7° La renaturation des sols artificialisés. »

Le tableau ci-après montre comment les différents axes et objectifs du PADD répondent aux demandes de l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme.

ORIENTATION DU PADD	Objectifs et équilibres du L101-2 CU du Code de l'Urbanisme
AXE 1 : PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET STRUCTURER LE CENTRE VILLAGEOIS	
Maîtriser le développement urbain tout en maintenant la vitalité démographique	Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ; La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat [...] La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.
Structurer le centre villageois	Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat [...] La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.
Améliorer et sécuriser les déplacements	Les besoins en matière de mobilité. La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat [...] La sécurité et la salubrité publiques.
AXE 2 : PRESERVER LE CADRE DE VIE ET LA BIODIVERSITE	
Maintenir et préserver les espaces agricoles	Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain.

	Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels. La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme. La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.
Protéger les espaces naturels et renforcer les continuités écologiques	La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques
Protéger et valoriser le patrimoine bâti, favoriser une architecture de qualité	La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel. La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville.
Préserver la qualité paysagère de la commune	La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville. [...] la protection des sites, des milieux et paysages naturels. La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel.
Encourager une urbanisation à faible impact écologique	La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques

18.2 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SRADDET OCCITANIE

La portée juridique du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) se traduit par la nécessité de prise en compte de ses objectifs d'une part et par la nécessité de compatibilité avec les règles de son fascicule d'autre part.

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) a été adopté par l'Assemblée régionale le 30 juin 2022 puis approuvé par le Préfet de région le 14 septembre 2022. Ce document de planification territoriale à l'échelle régionale permet d'instaurer des objectifs qui doivent être pris en compte par le projet et des règles, dont le PLU se doit d'être compatible avec ces dernières. Ce SRADDET se compose de 3 trois grands défis, déclinés en 9 objectifs stratégiques.

Défis	Objectifs
Le défi de l'attractivité pour accueillir bien et durablement,	Favoriser le développement et la promotion sociale
	Concilier développement et excellence environnementale
	Devenir une région à énergie positive
Le défi des coopérations pour renforcer les solidarités territoriales	Construire une région équilibrée pour ses territoires
	Inscrire les territoires ruraux et de montagne au cœur des dynamiques régionales
	Partager et gérer durablement les ressources
- Le défi du rayonnement pour un développement vertueux de tous les territoires	Renforcer le potentiel de rayonnement de tous les territoires
	Faire de l'espace méditerranéen un modèle de développement vertueux
	Faire de l'Occitanie une région exemplaire face au changement climatique

Le fascicule des règles est quant à lui composé de 32 règles avec lesquelles le PLU doit être compatible. Douze de ces 32 règles concernent directement le PLU. Elles sont listées et analysées dans le tableau présenté ci-après et mises en lien avec les réponses du PADD aux demandes du SRADET.

A l'échelle communale, le SRADET mentionne la présence de plusieurs éléments constitutifs des continuités écologiques régionales :

- Deux corridors de biodiversité aquatique correspondant au ruisseau de la Marcaissonne qui longe le nord de la commune et au ruisseau du Visenc traversant le sud de la commune ;

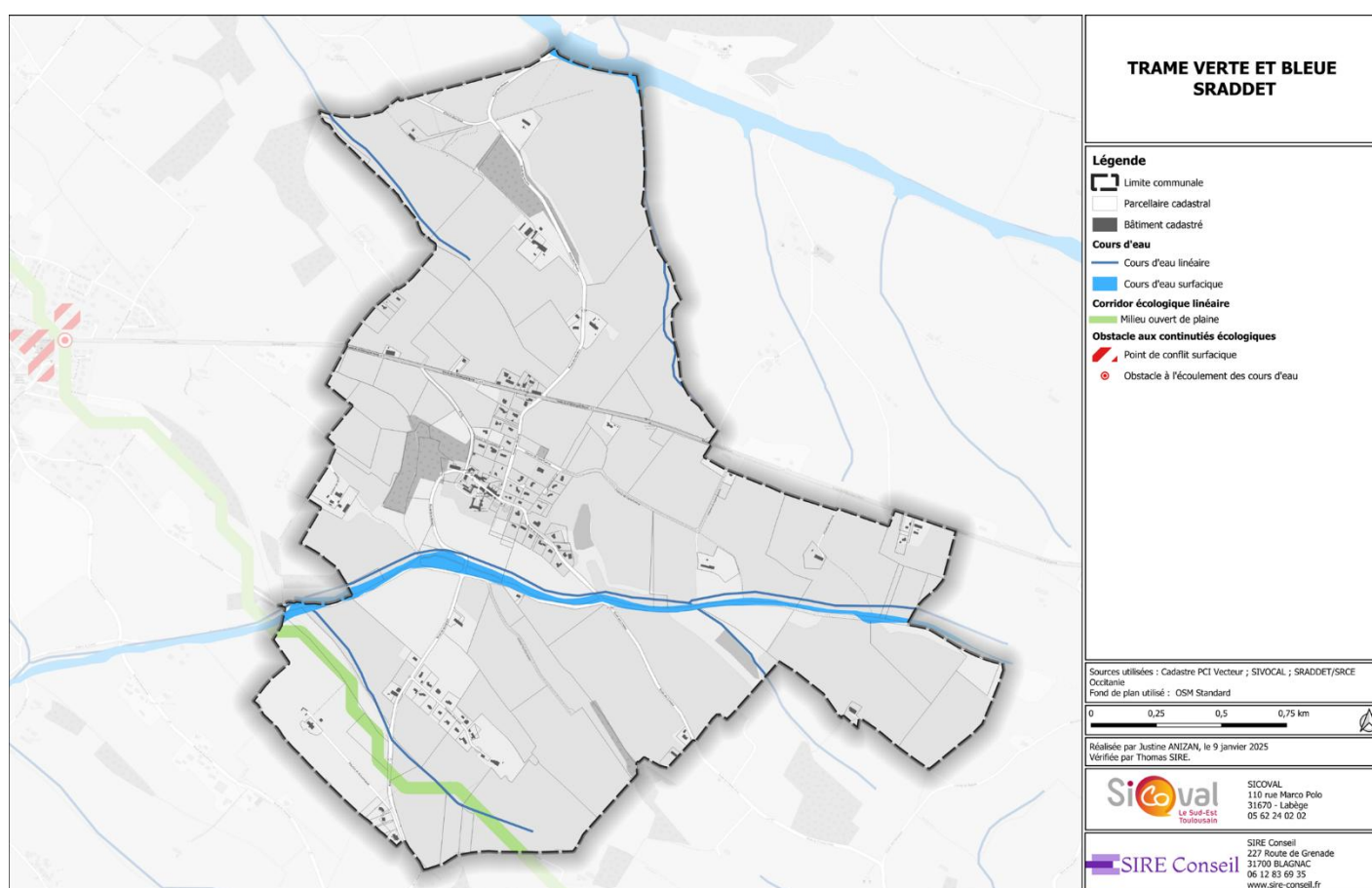
- Un corridor écologique des milieux ouverts de plaine traversant le sud de la commune et longeant le ruisseau de la Marque. Ce corridor relie la ZNIEFF de type 2 « Coteaux le long du Favayrol » située au Sud-Est de la commune à la ZNIEFF de type 1 « Coteau de Souillabou » située au Nord-Ouest de la commune. Il traverse également un réservoir de biodiversité de milieu boisé de plaine et rencontre plusieurs obstacles à sa continuité notamment la route de Revel sur différents endroits et le bourg de Labastide-Beauvoir.

Aucun réservoir de biodiversité terrestre n'est recensé sur la commune.

Règle du SRADET	Démonstration de compatibilité
Règle 4 : Localiser prioritairement les projets d'équipements et de services (dont les services marchands) dans les centralités définies par les territoires ou dans des lieux accessibles en transport collectif (existants ou programmés) ou par une solution alternative à l'usage individuel de la voiture	Le PLU privilégie la densification du tissu urbain existant et de limiter l'extension de l'urbanisation afin de répondre aux objectifs de modération de la consommation d'espace. Pour cela, la commune se concentre sur le Centre villageois en comblant les dents creuses, en réduisant la taille moyenne des terrains pour accueillir de futurs nouveaux résidents.
Règle 6 : Prioriser l'installation des commerces dans les centres villes, cœurs de villages et, lorsque cela n'est pas possible, dans les zones commerciales existantes, en maximisant le potentiel de densification ou de reconversion de ces dernières	Actuellement, la commune ne dispose pas de commerce ou de service de proximité sur son territoire. Néanmoins, le PLU permettra la création éventuelle d'activité de service au cœur du noyau villageois. De plus, l'installation d'activités artisanales sera permise sous réserve de compatibilité avec la fonction résidentielle pour donner la possibilité aux habitants de vivre et de travailler sur la commune.
Règle 7 : Définir une stratégie favorisant une diversité de l'offre (...) permettant de répondre aux besoins des territoires et aux parcours résidentiels (...).	Le projet communal prévoit la construction de 34 nouveaux logements d'ici 2040 pour répondre à la demande croissante de logements face à la hausse de population.
Règle 9 : Établir un objectif d'accueil d'activités cohérent avec les ambitions de la Région en matière d'équilibre population-emploi.	Un des objectifs de la commune est d'obtenir un accroissement de la population maîtrisé.
Règle 11 : Prioriser la densification des espaces urbanisés existants (...) et engager pour chaque territoire une trajectoire phasée de réduction du rythme de consommation des sols aux horizons 2030, 2035 et 2040. Lorsque le réinvestissement urbain n'est pas possible, implanter prioritairement les projets d'extension urbaine en continuité du tissu urbain (...).	Le projet propose l'intensification des territoires déjà urbanisés ou l'extension urbaine à partir de parcelles au contact du tissu urbain existant. Il a pour objectif de réduire la consommation foncière pour atteindre 1,4 ha supplémentaire : dont environ 0,9 ha d'ici 2031 puis 0,5 ha au-delà de 2031.

Règle du SRADET	Démonstration de compatibilité
Règle 12 : Appliquer les principes suivants dans les plans et dans les projets d'aménagements : Limiter l'imperméabilisation des sols ; Favoriser l'insertion paysagère et la qualité architecturale des nouvelles implantations ; Développer la nature en ville, notamment par la plantation d'arbres, en particulier pour limiter le développement d'îlots de chaleur urbains.	La commune souhaite tendre vers un développement urbain respectueux de l'environnement tout en valorisant son tissu bâti ancien de qualité qui participe à son identité patrimoniale. Des règles pour les rénovations et les constructions neuves dans le PLU seront créées afin de conserver une architecture de qualité tout en maintenant le caractère de la commune.
Règle 13 : Préserver et reconquérir les unités d'espaces agricoles fonctionnels, et identifier les territoires agricoles à préserver, au vu par exemple des critères suivants : Parcelles appartenant aux périmètres classés sous signes officiels de qualité ; Potentiel agronomique et écologique ; Secteurs supports de filières agricoles à enjeux pour le territoire : zones pastorales, commercialisation de proximité ; Parcelles équipées à l'irrigation ; Parcelles relevant de pratiques agricoles durables (agriculture biologique, agroécologie) ; Et y développer une stratégie de protection et de mise en valeur (en s'appuyant sur des outils de type PAEN ou ZAP par exemple).	Identitaire du cadre de vie et paysager, l'activité agricole est la première activité économique de la commune. Ainsi, la commune souhaite limiter l'étalement urbain sur ses zones agricoles et favoriser la densification urbaine.
Règle 16 : Afin de contribuer à l'objectif de non-perte nette de biodiversité, favoriser la création et garantir la préservation, le renforcement et la restauration des continuités écologiques régionales : En préservant les zones Natura 2000, les espèces protégées et les zones humides ; En identifiant préalablement et localement les sous-trames, ainsi que les formations arborées patrimoniales (dont les vieilles forêts), en cohérence avec les territoires voisins, En développant des mesures permettant d'atteindre les objectifs fixés par la Région qui leur sont associées.	Tous les espaces naturels et milieux supports de biodiversité ont été identifiés et protégés tels que les espaces boisés, les haies. Ces éléments façonnent l'identité et la qualité paysagère de la commune. Il est donc indispensable de les préserver tout encourageant de nouvelles plantations. Aucun site Natura 2000 n'est recensé sur la commune.
Règle 17 : Faciliter l'application vertueuse de la séquence Eviter-Réduire-Compenser (ERC), en identifiant les zones à enjeux/pressions, en régulant l'aménagement sur ces zones et en repérant les espaces à fort potentiel de gain écologique.	Le diagnostic environnemental réalisé à l'échelle communale a permis d'identifier les secteurs à enjeux écologiques. Cette analyse a permis de mobiliser en extension des surfaces à faible enjeu environnemental.
Règle 18 : Favoriser le maintien ou la restauration des fonctionnalités naturelles des milieux aquatiques (...) afin de prévenir les risques, de favoriser la biodiversité et de garantir ou restaurer les continuités écologiques.	Le diagnostic environnemental réalisé a permis d'identifier les continuités écologiques communales, la nature en ville, les éléments patrimoniaux du paysage. Le PLU a traduit, via des outils de protection forts (OAP, L.151-19, L.151-23), la volonté communale de préservation et de restauration de ces continuités écologiques et des richesses environnementales.

Règle du SRADET	Démonstration de compatibilité
Règle 21 : Définir un projet de territoire économe en eau en : Préservant la qualité de la ressource en eau ; Assurant la bonne adéquation entre besoins et ressource en eau et l'équilibre écologique des milieux ; Optimisant l'utilisation des ressources et infrastructures locales existantes avant d'avoir recours à de nouveaux transferts ou captages d'eau.	La commune n'étant pas pourvue de réseau d'assainissement collectif, les opérations d'habitats devront être raccordées à des dispositifs d'assainissement autonomes qui pourront être regroupés. Ainsi, l'épuration et le rejet de celles-ci en milieu naturel ne seront autorisés que sous réserve du respect des conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique.
Règle 23 : Intégrer systématiquement les risques naturels existants et anticiper ceux à venir liés au changement climatique (...) dans les documents de planification locaux et proposer des mesures d'adaptation et d'atténuation.	Le PLU prend en compte la diminution de la consommation d'énergie, l'atténuation des impacts du territoire sur le climat et l'adaptation des usages pour anticiper le changement climatique.



18.3 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SCOT DE LA GRANDE AGGLOMERATION TOULOUSAINE

Le PLU des Varennes doit être compatible avec les dispositions SCot de la Grande Agglomération Toulousaine approuvé le 15 juin 2012. En cours de révision depuis janvier 2018, il avait déjà fait l'objet d'une première révision, approuvée le 27 avril 2017.

L'obligation de compatibilité est une exigence de non-contrariété. C'est-à-dire que la norme inférieure (celle du PLU) ne doit pas faire obstacle à la norme supérieure (celle du SCOT). Ainsi, la règle subordonnée ne devra pas nécessairement se conformer scrupuleusement à la règle supérieure (il s'agirait d'une relation de

conformité) mais elle doit ne pas empêcher sa mise en œuvre. Dès 2002, la réponse ministérielle n°419 parue au JO du Sénat précisait effectivement qu'« un document est compatible avec un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à sa réalisation ».

Par un arrêt en date du 18 décembre 2017 (arrêt CE n°395216), le Conseil d'Etat a précisé la portée de l'obligation de compatibilité du PLU avec le SCOT. Dans un premier temps, après avoir rappelé « qu'à l'exception des cas limitativement prévus par la loi dans lesquels les schémas de cohérence territoriale peuvent contenir des normes prescriptives, les SCOT doivent se borner à fixer des orientations et des objectifs et que les PLU sont soumis à une simple obligation de compatibilité avec ces orientations et objectifs », le Conseil d'Etat a précisé qu'« il appartient aux auteurs des PLU, qui déterminent les partis d'aménagement à retenir en prenant en compte la situation existante et les perspectives d'avenir, d'assurer, ainsi qu'il a été dit, non leur conformité aux énonciations des schémas de cohérence territoriale, mais leur compatibilité avec les orientations générales et les objectifs qu'ils définissent ». Dans un second temps, l'arrêt susmentionné définit les modalités du contrôle qu'exerce le juge sur cette obligation de compatibilité : « pour apprécier la compatibilité d'un plan local d'urbanisme avec un schéma de cohérence territoriale, il appartient au juge administratif de rechercher, dans le cadre d'une analyse globale le conduisant à se placer à l'échelle de l'ensemble du territoire couvert en prenant en compte l'ensemble des prescriptions du document supérieur, si le plan ne contrarie pas les objectifs qu'impose le schéma, compte tenu des orientations adoptées et de leur degré de précision, sans rechercher l'adéquation du plan à chaque disposition ou objectif particulier ; ».

C'est donc une lecture globale et non une lecture pointilleuse du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) qui doit prévaloir au moment de l'élaboration du PLU.

Le SCOT de la Grande agglomération toulousaine doit relever trois défis, fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- Le défi du rayonnement et de la compétitivité,
- Le défi de la cohésion sociale,
- Le défi de la ville maîtrisée.

La réponse aux défis se fait au travers de 4 objectifs :

- Accueillir les habitants, répondre à leurs besoins en logements, construire des territoires à vivre ;
- Accueillir, conforter l'activité économique et l'emploi ;
- Renforcer l'accessibilité, organiser les échanges ;
- Valoriser le patrimoine, économiser les ressources, garantir la santé publique.

Pour atteindre ces objectifs, le document d'orientations générales du SCOT s'organise autour de quatre grands principes qui fondent le projet de territoire :

- maîtriser l'urbanisation,
- polariser le développement,
- relier les territoires,
- piloter le projet.

Les prescriptions du DOO relatives à la trame verte et bleue et à la limitation de la consommation foncière sont rappelées et analysées ci-après pour évaluer la compatibilité du PLU de la commune des Varennes avec le SCOT.

MAITRISER / REVELER EN PREALABLE LES TERRITOIRES NATURELS ET AGRICOLES STRATEGIQUES

APPLIQUER UN PRINCIPE GENERAL D'ECONOMIE DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

En lien avec le ZAN, le PLU prévoit une consommation d'ENAF pour 2021-2031 (0,9 ha) réduite de plus de 50 % par rapport à 2011-2021 (2,5 ha) (**P1**).

CONFORTER DURABLEMENT LA PLACE DE L'AGRICULTURE

Le PLU respecte la **P2** puisqu'aucune urbanisation nouvelle n'est autorisée en dehors des territoires identifiés à la **P48**.

Les changements de destination (**P3**) sont prévus et encadrés par les règlements graphique et écrit.

Le projet communal ne prévoit pas le prélèvement d'espaces agricoles protégés (**P4**).

PROTEGER ET CONFORTER LES ESPACES DE NATURE

Le PLU ne prévoit pas de consommation d'espaces naturels en dehors des territoires d'accueil du développement définis dans le SCOT (**P5**).

Le PLU préserve voire renforce, via des EBC ou des éléments de paysage protégés au titre du L151-23, des éléments naturels inventoriés comme les haies, les arbres remarquables, les alignements d'arbres à enjeux écologiques (**P6**).

MAINTENIR L'INTEGRITE DES ESPACES NATURELS PROTEGES RECONNUS COMME RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

Les zones N interdisent les constructions et des prescriptions (EBC, L151-23) viennent s'appliquer dans les zones autres que N sur ces espaces naturels protégés (**P7**).

Les surfaces en eau sont préservées de toute urbanisation (**P8**).

La PLU identifie dans sa trame verte et bleue communale les continuités écologiques à préserver et celles à restaurer (**P9**).

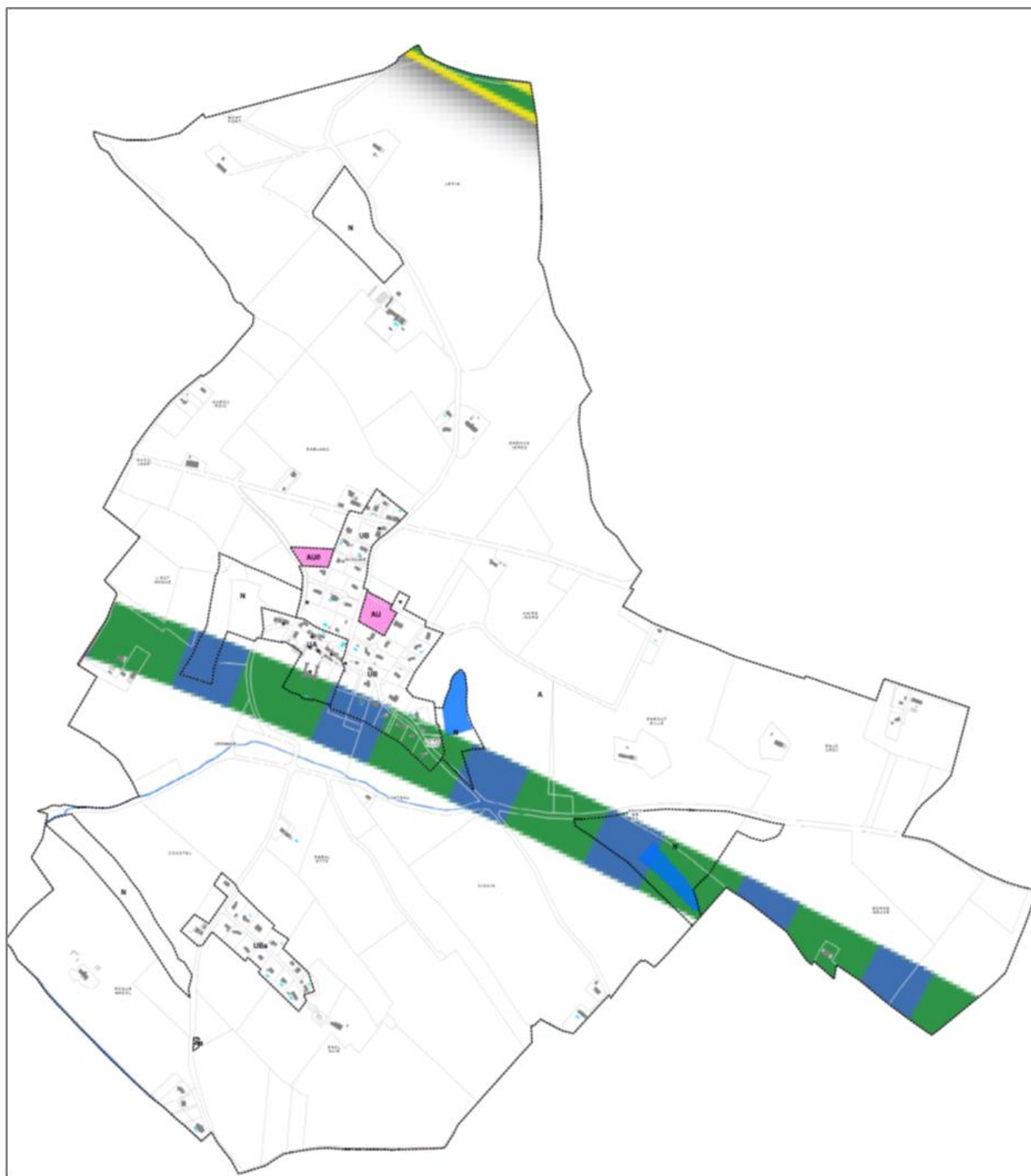
Le PLU identifie dans sa trame bleue les cours d'eau et milieux aquatiques de la commune (**P10**).

Dans son DOO, le SCOT actuel définit également un certain nombre de cartographies plus ou moins prescriptives, traitant du maillage vert et bleu, de la couronne verte, des espaces naturels ou encore des continuités écologiques.

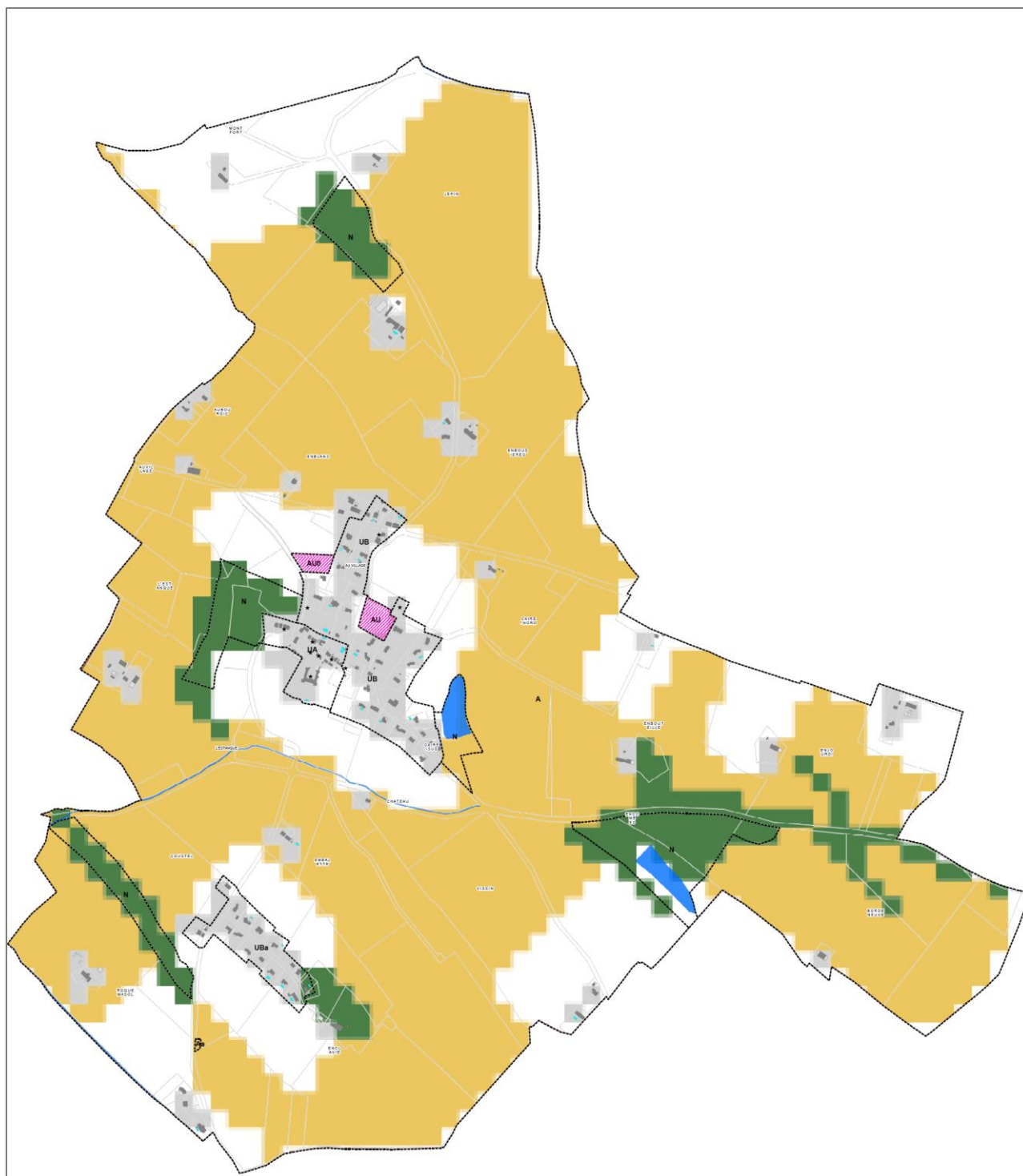
Une continuité écologique à maintenir et à renforcer a été identifiée sur l'extrémité Nord de la commune. Le SCOT identifie également une liaison verte et bleue traversant la commune d'ouest en est.

Enfin, sont identifiés plusieurs espaces naturels à protéger correspondant aux boisements communaux.

La trame verte et bleue et les espaces agricoles et naturels protégés du SCOT sont présentés sur les cartes suivantes. Les secteurs d'extension sont tous deux situés en dehors.



Continuités écologiques et maillage vert et bleu du SCOT



Espaces agricoles et naturels protégés du SCOT

METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES

Des prescriptions de qualité paysagère, en lien avec les éléments et structures paysagères locales, ont été faites dans l'OAP « Centre villageois » et le règlement (P11).

Les lignes de crête ne font l'objet d'aucune urbanisation (P12)

Les principaux cours d'eau sont identifiés comme continuités écologiques (P13).

Les éléments patrimoniaux vernaculaires locaux sont identifiés et protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (P14).

La qualité des entrées de villes a bien été prise en compte (P15).

Aucune nouvelle infrastructure n'est programmée dans le PLU (P16).

MAITRISER / REVELER LES ESPACES "OUVERTS" A TRAVERS LE MAILLAGE VERT ET BLEU DE LA GRANDE AGGLOMERATION TOULOUSAIN

BATIR UN MAILLAGE VERT ET BLEU PROCHE DES HABITANTS

Les espaces verts artificialisés, au sein de l'espace urbain, sont identifiés au titre de l'article L151-23 de du Code de l'urbanisme (P18).

Les différentes opérations d'aménagement font l'objet dans les objectifs de qualité paysagère et/ou environnementale de prescriptions concernant la mise en place d'espaces végétalisés en lien ou en renforcement du maillage de trame verte existant (P19).

Le PLU précise et protège la trame verte et bleue à l'échelle communale (P20).

CONSTRUIRE LE PROJET ENVIRONNEMENTAL DE LA COURONNE VERTE

Les éléments identifiés de trame verte et bleue assurent la continuité de la Couronne verte à l'échelle du SCOT (P21).

MAITRISER / PRESERVER LES RESSOURCES

PRESERVER ET ECONOMISER LES RESSOURCES EN EAU

La préservation du réseau de haies existant contribue à la gestion des eaux pluviales. Au-delà, le projet communal, au travers des prescriptions du règlement écrit, de l'OAP « Centre villageois », de l'OAP « Environnement » participe à la limitation de l'imperméabilisation des sols et incite à une gestion des eaux pluviales alternative (P22).

Les capacités d'approvisionnement en eau potable ont été prises en compte (P23).

GERER LES CARRIERES ET GRAVIERES DE MANIERE RAISONNEE

La commune n'est pas concernée par ces sujets (P24 à P26).

LUTTER CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE EN CONTRIBUANT A REDUIRE LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE

Les nouvelles opérations sont localisées en continuité directe ou à l'intérieur du tissu urbain constitué du centre villageois (P27) pour minimiser les déplacements de la population.

La commune n'est que très peu desservie par les transports en communs (P28).

Les OAP et le règlement intègrent des principes de Qualité environnementale (P29).

Le règlement autorise l'installation de panneaux photovoltaïques en toiture (P30).

La commune n'a pas de projet d'implantation de site de production d'énergie photovoltaïque au sol (P31).

MAITRISER / PRESERVER ET AMELIORER LA SANTE PUBLIQUE

PREVENIR LES RISQUES MAJEURS

Les risques ont tous été intégrés dans le PLU : les zones urbanisables, situés en dehors des zones d'aléa pour les inondations (P32) ou les autres contraintes du sol (P33 et P34). Pas de risques industriels identifiés sur la commune (P35).

AMELIORER LA QUALITE DE LA RESSOURCE EAU

La commune n'a pas de réseau d'assainissement collectif (de P36 à P39).

Aucune aire d'alimentation de captage n'est présente sur la commune (P40).

PROTEGER L'ENVIRONNEMENT SONORE

Le maillage de déplacements doux est étoffé (P41).

Certaines zones exposées sont concernées par l'arrêté Préfectoral portant classement sonore des infrastructures bruyantes qui fixe des mesures d'isolation acoustique à adopter (P42).

AMELIORER LA QUALITE DE L'AIR

En fixant une inversion des proportions entre extension et densification pour augmenter la part de la densification, la priorité est donnée aux démarches urbaines de densification, diminuant les déplacements et améliorant la qualité de l'air (**P43**).

OPTIMISER LA GESTION DES DECHETS

Les zones de projet sont desservies par le réseau de collecte. Le règlement intègre une annexe Déchets sur ces questions, quantitativement et qualitativement (**P44 et P45**).

POLARISER/LES TERRITOIRES D'ACCUEIL DU DEVELOPPEMENT

IDENTIFIER LES TERRITOIRES D'ACCUEIL DES HABITANTS ET DES EMPLOIS

Le PLU encourage clairement à une urbanisation au sein des espaces urbanisés (**P46**). Les règlements graphique et écrit mettent en œuvre cette densification de manière différenciée et en lien avec le cadre de vie. Il en va de même pour les espaces libres d'occupation en milieu urbain (**P47**).

Cela répond également à la demande de faciliter l'intensification et le renouvellement urbain dans les territoires de densification (**P54**).

La **P53** ne s'applique plus compte tenu des dates.

Les extensions urbaines (**P48**) prévues s'inscrivent à la fois dans les objectifs d'équilibre du développement et de polarisation puisqu'ils sont placés dans ou à proximité directe du centre villageois.

Les secteurs d'extension prévus sont compatibles avec les pixels prévus sur la commune (**P49**), à la fois en termes de potentiel de développement et de vocation.

Sur Les Varennes, le SCOT prévoit 1 demi-pixel « habitat » soit environ 4,5 ha de potentiel consommable sur la période 2010-2030. Seule la moitié du potentiel pouvait être consommée jusqu'en 2020 (**P60**).

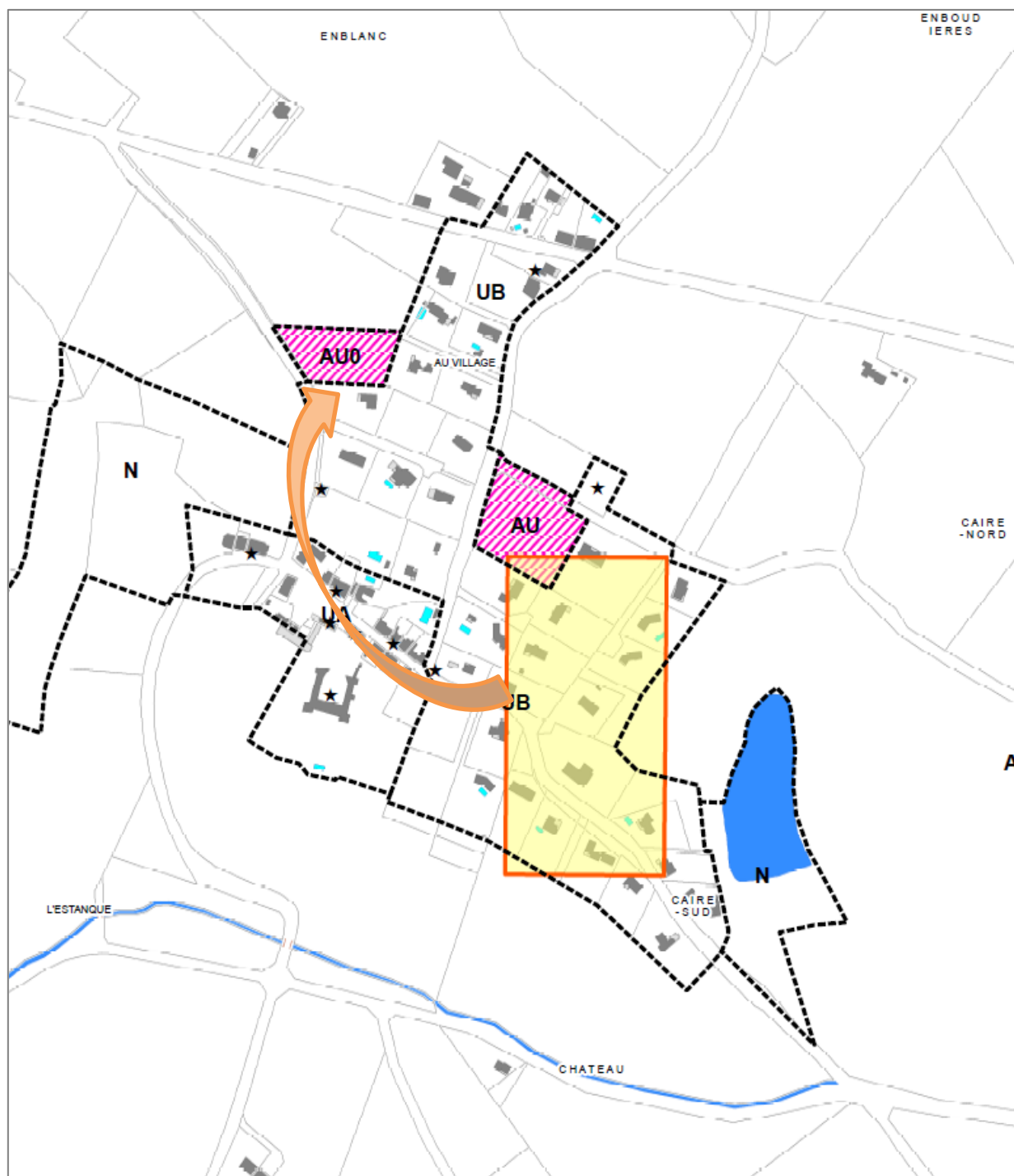
En 2021, environ 2,3 ha du potentiel ont été « consommés » (51 % du potentiel du demi-pixel). L'ouverture des deux secteurs d'extension urbaine prévus au PLU, zone AU et zone AU0, pour une surface de 1,15 ha à laquelle s'ajoute la consommation d'une parcelle de 2500 m² sont compatibles avec le SCOT.

Pour répondre à ses objectifs d'accueil de population, la commune a fait le choix, au-delà de l'intensification du tissu urbain existant, de développer dans un premier temps l'urbanisation en extension à proximité de la « salle des fêtes » (zone AU) puis à long terme le long de la RD11G (zone AU0). Les densités attendues dans le projet d'aménagement sont de l'ordre de 10 à 15 logements par hectare, conformément à la recommandation **R71** du SCoT.

La zone AU0 n'est pas couverte strictement par un pixel. Toutefois, les dispositions prévues par la prescription P50 du SCOT, indique que le déplacement d'une partie du demi-pixel situé peut se justifier au regard des dispositions de la prescription **P48**.

Le choix de la localisation de ces deux secteurs d'extension a été fait pour répondre à la cohérence du projet d'aménagement global communal de structuration du centre villageois, mais également en prenant en compte les enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic.

Ces deux secteurs d'extension sont situés en continuité directe de l'urbanisation du village, venant ainsi renforcer cette polarité. Le déplacement d'une partie du demi-pixel est pleinement justifié.



Déplacement d'une partie du demi-pixel

POLARISER/L'ACCUEIL DES HABITANTS

RENFORCER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Les objectifs du PLU sont compatibles avec le PLH (**P55**, voir partie suivante dédiée au PLH).
La commune n'est que très peu desservie par les transports en communs (**P56, P57 et P58**).
Le projet de PLU intègre la très grande partie de sa production de logements en centre villageois (**P59**).

DIVERSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Des objectifs de production de logements aidés sont précisés en lien avec le PLH du Sicoval (**P61 et P62**).

Les secteurs d'urbanisation mixtes sont essentiellement à destination d'habitat et d'équipement (P63). Les extensions sont toutes situées en continuité du tissu urbain existant, évitant le mitage et le développement des hameaux, dont certains ont été placés en urbanisation limitée (P64). Les ouvertures à l'urbanisation se font sur la base d'OAP sectorielles qui viennent préciser les attentes en matière écologique et environnementale (P65). L'OAP thématique « Environnement » vient compléter ces recommandations.

POLARISER/L'ACCUEIL DE L'ACTIVITE ECONOMIQUE

ACCUEILLIR PREFERENTIELLEMENT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DANS DES QUARTIERS MIXTES

Le règlement permet d'intégrer l'éventuel accueil de commerces et services dans les zones d'habitat existantes ou en création sans entraîner de risques ou nuisances pour le voisinage. (P66).

La commune n'est pas concernée par les prescriptions P67 à P93

POLARISER/L'IMPLANTATION DES EQUIPEMENTS

ÉQUILIBRER LES TERRITOIRES EN MATIERE D'EQUIPEMENTS

Le PLU autorise les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (P94).

Les équipements sont regroupés sur le centre villageois, avec des règles associées, assez souples pour permettre une évolution facilitée de ces équipements (P95 à P96). Des exceptions sont faites pour certains articles du règlement, qui ne s'appliquent pas à ces équipements.

RELIER/ PRIVILEGIER DENSITE ET MIXITE URBAINES AUX ABORDS DES LIGNES DE TC

La commune n'est pas ou très peu concernée par les prescriptions P97 à P111

PILOTER/POUR UNE MISE EN OEUVRE COHERENTE DU SCOT

La commune n'est pas ou très peu concernée par les prescriptions P112 à P115

18.4 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PLH DU SICOVAL

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) est un outil de programmation qui permet d'articuler les politiques d'aménagement urbain et d'habitat à l'échelle de l'agglomération et d'aborder les problèmes d'habitat et de logement afin de garantir la mixité urbaine et la satisfaction des besoins en logements.

La communauté d'agglomération du SICOVAL a adopté son quatrième PLH à l'automne 2017 pour la période 2017-2022. Par délibération d'octobre 2023, la durée du 4^{ème} PLH a été prolongée jusqu'en 2025.

Il fixe les objectifs en matière d'habitat sur l'ensemble du territoire du SICOVAL à travers 4 grandes orientations stratégiques :

- Maintenir l'attractivité du territoire en encourageant la production de logements,
- Maîtriser la consommation foncière en polarisant le développement de l'habitat,
- Répondre aux besoins diversifiés des ménages en proposant des solutions résidentielles adaptées à leurs parcours de vie,
- S'assurer de la qualité d'usage et de la performance énergétique des logements.

Le projet de PLU s'inscrit pleinement en cohérence avec ces orientations stratégiques particulièrement à travers les objectifs du premier axe de son PADD :

AXE 1 : PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET STRUCTURER LE CENTRE VILLAGEOIS

[...] dans le respect des objectifs communautaires du Programme Local de l'Habitat (PLH), la commune envisage le développement d'une diversité de type d'habitat tout en respectant l'harmonie avec les constructions existantes.

Le PLH a également fixé des objectifs de production de logements différenciés en fonction de l'intensité urbaine de la commune, et par groupe de territorialisation.

Groupes de territorialisation du PLH



Dans ce cadre, la commune des Varennes fait partie, du secteur « Développement mesuré Coteaux Nord » avec 5 autres communes. Sur ce secteur, l'objectif de production est fixé à 220 logements sur la période du PLH soit 37 logements par an.

Cela correspond pour la commune des Varennes à un objectif de production d'environ 5 logements sur la période (1 logement par an en moyenne).

Aussi, le PLH prévoit que 10% de la production neuve devra être réalisée sous forme de logements locatifs sociaux et 20 à 40% sous forme de logements en accession à prix abordable.

Le PLU, dans la définition de son objectif d'accueil de population prévoit de maintenir sa dynamique démographique et de produire environ 34 logements d'ici 2040, dont 23 logements en intensification et 11 en extension urbaine.

Par ailleurs, le projet de PLU reprend l'objectif de production de logements aidés en l'adaptant à la faisabilité des opérations sur la commune (minimum de 30% de logements aidés pour toute opération de 5 logements ou plus) dans son règlement écrit.

18.5 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PCAET DU SICOVAL

Pour rappel, le PLU doit prendre en compte le PCAET afin d'accompagner la mise en œuvre de la stratégie environnementale d'atténuation et d'adaptation définie, en contribuant aux efforts qui permettront d'atteindre, plus spécifiquement, les objectifs suivants :

Diminuer la consommation d'énergie

- × En construisant des logements neufs de qualité (1.2)
- × En renforçant la performance énergétique des bâtiments d'activité (1.4)

Atténuer l'impact du territoire sur le climat

- × En intégrant les enjeux énergie-climat dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement (3.2)

Adapter les usages et anticiper le changement climatique pour protéger l'environnement

- × En gérant et en protégeant les milieux naturels, espaces de biodiversité (3.7)
- × En développant un urbanisme adapté au changement climatique (3.8)
- × En favorisant le renouvellement urbain et en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles (3.12)
- × En déployant le patrimoine arboré (3.13)

Le projet de PLU de par les orientations du PADD s'inscrit en cohérence avec ces objectifs, particulièrement à travers ses orientations suivantes : « **Améliorer et sécuriser les déplacements** », « **Maintenir et préserver les espaces agricoles** », « **Protéger les espaces naturels et renforcer les continuités écologiques** » « **Encourager une urbanisation à faible impact écologique** ».

Ces orientations du PADD sont déclinées dans les autres éléments du PLU (Règlement et OAP) et particulièrement dans l'**OAP thématique « environnementale »** comprenant deux volets : « la Trame Verte et Bleue » et « Encourager une urbanisation à faible impact écologique ».

18.6 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PDU

Pour rappel, les objectifs du PDU opposable (approuvé en 2012) sont les suivants :

- Maîtrise des déplacements mécanisés par une cohérence Urbanisme / Transports,
- Maîtrise du trafic automobile,
- Développement de l'usage des transports collectifs,
- Développement des moyens de déplacements économes et les moins polluants, notamment l'usage de la bicyclette et la marche à pied,
- L'aménagement et l'exploitation du réseau principal de la voirie d'agglomération,
- La mise en place, à l'échelle de l'agglomération, d'une politique globale de stationnement,
- La réduction du nombre de tués et de blessés graves dans les accidents de circulation,
- Le soutien au développement de l'autopartage et du covoiturage,
- L'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à élaborer des PDE,
- La prise en compte de la logistique urbaine,
- L'évolution des tarifications intermodales et combinées,
- La mise en œuvre de schéma d'accessibilité des réseaux de transport et de la voirie et des aménagements des espaces publics.

Le projet de PLU de par les orientations du PADD s'inscrit en cohérence avec ces objectifs, particulièrement à travers l'orientation « **Améliorer les déplacements** » de l'axe 1 :

- « *Développer un maillage de liaisons douces, notamment vers les équipements et espaces publics* »,

- « Aménager et sécuriser les voies en fonction de leurs usages »
- « Maintenir une offre de stationnement satisfaisante ».

Ces orientations et objectifs du PADD sont déclinés dans les autres éléments du PLU : OAP et Règlement.

18.7 COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE SDAGE ADOUR-GARONNE

Le SDAGE actuellement opposable est le SDAGE 2022-2027 qui a été adopté par la commission de bassin Adour-Garonne le 10 mars 2022.

Conformément à l'article L.212-1 du Code de l'environnement, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Adour-Garonne fixe à l'échelle du bassin, pour la période 2016-2021, les objectifs de qualité et de quantité des eaux et les orientations permettant de satisfaire aux principes d'une gestion équilibrée et durable de la ressource en eau et du patrimoine piscicole définis par les articles L.211-1 et L.430-1 du Code de l'environnement. Le SDAGE et ses documents d'accompagnement constituent le plan de gestion préconisé par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) du 23 octobre 2000 pour atteindre ses objectifs environnementaux.

Les efforts engagés dans le cadre de l'élaboration du PLU devront être en adéquation avec les mesures du SDAGE 2022-2027, qui fixe 4 grandes orientations :

- Créer les conditions favorables de gouvernance ;
- Réduire les pollutions ;
- Agir pour assurer l'équilibre quantitatif de la ressource en eau ;
- Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides.

Sur la base de l'état des lieux de 2019, l'ambition du SDAGE est d'atteindre 70 % de cours d'eau en bon état d'ici 2027

Dans le détail, le projet doit répondre spécifiquement aux mesures suivantes du SDAGE :

Orientation A : Gouvernance	
Mesure	Analyse de compatibilité du projet
<u>Mesure A28</u> : Faciliter l'intégration des enjeux de l'eau au sein des documents d'urbanisme, le plus en amont possible et en associant les structures ayant compétence dans le domaine de l'eau	Le projet s'est assuré d'intégrer les enjeux de l'eau, notamment en veillant à ce que le développement de la commune et l'activité agricole ne compromettent pas la qualité des eaux.
<u>Mesure A31</u> : Limiter l'imperméabilisation nouvelle des sols et le ruissellement pluvial et chercher à désimperméabiliser l'existant	Le PLU a veillé à limiter l'artificialisation des sols et l'imperméabilisation excessive du territoire.
<u>Mesure A32</u> : S'assurer d'une gestion durable de l'eau dans les documents d'urbanisme et autres projets d'aménagement ou d'infrastructures	Le PLU s'est assuré une meilleure gestion de l'eau notamment en visant une gestion alternative des eaux pluviales (régulation, récupération, réutilisation post traitement etc...), et en limitant au maximum les effets des activités agricoles sur la qualité des eaux. Le projet prévoit également de s'assurer que dans les projets d'aménagement, notamment sur les espaces publics ou non aménagés, les eaux de pluies puissent rejoindre le sous-sol afin d'alimenter les nappes et les cours d'eau communaux.
<u>Mesure A33</u> : Respecter les espaces de fonctionnalité des milieux aquatiques dans l'utilisation des sols	Les zones inondables ont été évitées. Les zones humides et leurs zones de fonctionnalité ont été préservées.

Mesure A34 : Prendre en compte les coûts induits liés à l'eau dans les projets d'urbanisme	La définition du projet a pris en compte la présence actuelle des réseaux afin de limiter les coûts d'investissement liés aux raccordements. Une gestion équilibrée de la ressource en eau a été appliquée afin de concilier la ressource disponible et les besoins.
Mesure A35 : Identifier les solutions et les limites éventuelles de l'assainissement et de l'alimentation en eau potable en amont des projets d'urbanisme	La définition des zones du projet a été réalisée en prenant compte des enjeux liés à l'assainissement.
Orientation B : Réduire les pollutions	
Mesure	Analyse de compatibilité du projet
Mesure B4 : Réduire les pollutions dues au ruissellement d'eau pluviale	Une attention particulière a été portée à la problématique pluviale avec le contrôle des flux potentiellement liés aux ruissellements des eaux pluviales chargées en polluants.
Mesure B22 : Améliorer la protection rapprochée des milieux aquatiques	En lien avec les mesures A28, A31 et A33, le PLU a porté une attention particulière à la protection des milieux aquatiques en évitant l'implantation de projets sur ces dernières. L'ensemble du territoire communal est en assainissement non collectif. L'épuration et le rejet de celles-ci en milieu naturel ne seront autorisés que sous réserve du respect des conditions réglementaires de protection du milieu et de la salubrité publique. Les rejets pluviaux dans le milieu devront être maîtrisés par la mise en place de dispositifs hydrauliques adaptés et en favorisant l'infiltration à la parcelle.
Orientation D : Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides	
Mesure	Analyse de compatibilité du projet
Mesure D29 et D30 : Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau	Le diagnostic environnemental réalisé a permis d'identifier les zones humides et de les préserver.
Mesures D38 et D39 : cartographier les milieux humides et sensibiliser sur leurs fonctions	L'inventaire des zones humides a été réalisé sur les différentes zones de projet.
Mesure D40 : Eviter le financement public des opérations engendrant un impact négatif sur les zones humides	Aucun financement public n'a été dédié pour des opérations qui entraîneraient, directement ou indirectement, une atteinte ou une destruction des zones humides, notamment le drainage.
Mesure D41 : Eviter, réduire ou, à défaut, compenser l'atteinte aux fonctions des zones humides	L'ensemble des zones humides a été évité.
Mesure D43 : Organiser et mettre en œuvre une politique de gestion, de préservation et de restauration des zones humides et intégrer les enjeux zones humides dans les documents de planification locale	Les zones humides ont été préservées de toute nouvelle construction et l'imperméabilisation des zones d'alimentation en eau ont été limitées.
Mesure D46 : Intégrer les mesures de préservation des espèces et leurs habitats dans les documents de planification et mettre en œuvre des mesures réglementaires de protection	Le projet a pris en compte les éléments ayant justifié la désignation des périmètres environnementaux connus et reconnus existants sur la commune et ses alentours. Les inventaires naturalistes réalisés ont permis de compléter les mesures en faveur de la préservation du patrimoine naturel.

Le PLU est également compatible avec les objectifs environnementaux au sens de la Directive Cadre sur l'Eau, rappelés dans le SDAGE, et qui sont les suivants :

1. Non-dégradation des masses d'eau ;
2. Prévention et limitation de l'introduction de polluants dans les eaux souterraines ;
3. Atteinte du bon état des eaux ;

4. Réduction progressive ou, selon les cas, suppression des émissions, rejets et pertes de substances prioritaires pour les eaux de surface ;
5. Atteinte des objectifs liés aux zones protégées.

19. Caractéristiques des zones susceptibles d'être impactées par la mise en œuvre du PLU

19.1 METHODOLOGIE

L'évaluation environnementale de l'élaboration du PLU de la commune des Varennes a débuté dès le lancement de la procédure. La première étape de ce processus a consisté à élaborer un diagnostic environnemental multithématique, proportionnel et adapté aux enjeux pressentis sur la commune. Il s'est basé sur :

- Une étude bibliographique et synthèse des données existantes ;
- Une visite de terrain réalisée le 1^{er} juin 2022 par Clotaire BIGARE, chargé d'études botaniste ;
- La consultation du Système d'Information sur la Nature et les paysages (SINP) d'Occitanie ;
- Une analyse des données, cartographie et rédaction.

Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU ont fait l'objet de deux interventions de terrain le 4 octobre et le 27 novembre 2024. Ces prospections ont été réalisées par Justine ANIZAN, chargée d'études fauniste.

Les fiches présentées ci-après synthétisent, pour chaque secteur constructible, une description de l'état initial de l'environnement, illustrée par des photographies actuelles. L'évaluation des incidences s'appuie sur les critères mentionnés à l'annexe II de la Directive n°2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

En complément, une « levée de doutes » zones humides réglementaires a été réalisée sur la base de critères pédologiques et botaniques sur les secteurs d'extension. Les résultats sont présentés en annexe de ce présent document.

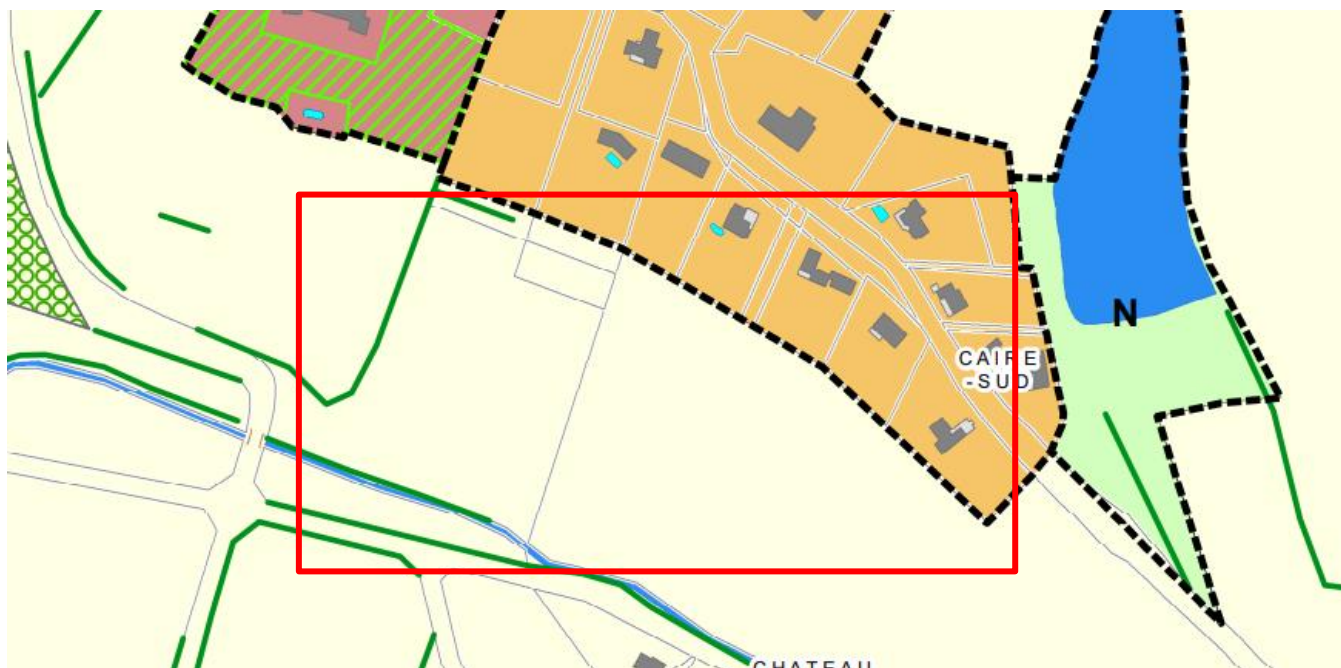
19.2 ITERATIONS VERS UN PROJET VERTUEUX

L'élaboration du PLU de la commune des Varennes s'inscrit dans une volonté d'atteindre une dynamique de projet vertueuse. En accord avec la séquence Eviter-Réduire-Compenser (ERC), les élus ont été guidés prioritairement vers l'évitement, puis à la réduction après un évitement maximum. Ceci à l'aide d'un outil d'aide à la décision présenté à l'occasion de la restitution du diagnostic et plus globalement de l'état initial de l'environnement.

19.2.1 SECTEURS ETUDIÉS PUIS ECARTÉS DANS LE CADRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Secteur au sud du centre-bourg

Dans la réflexion sur la localisation des secteurs d'extension, une extension de l'urbanisation vers le sud a été envisagée. Néanmoins, ce secteur est recouvert en grande majorité d'espace agricole. Cette possibilité a vite été écartée pour des raisons urbanistiques (frange d'urbanisation aujourd'hui linéaire, raccordement aux réseaux, création de nouvelles voiries...) mais également pour des raisons de consommation significative d'espaces agricoles à proximité d'une continuité écologique identifiée.



Secteur d'extension potentiel sud écarté, extrait du règlement graphique

Secteur à l'ouest

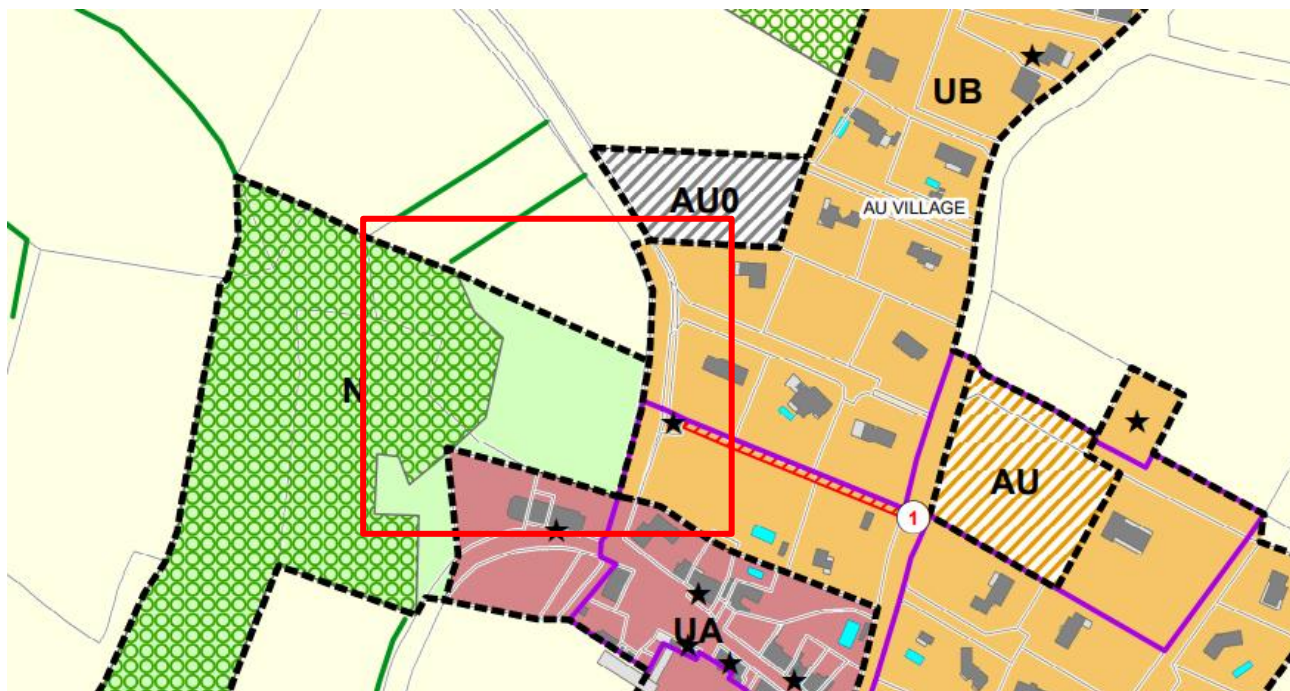
Une possible extension sur une parcelle à l'ouest du bourg aurait pu être envisagée. Néanmoins, ce secteur est recouvert d'une prairie pâturée, en partie identifiée à enjeu modéré au cours de l'état initial de l'environnement. Des haies bocagères et un arbre remarquable ont également été inventoriés sur ce secteur. De plus, il s'inscrit dans les sous-trames des milieux ouverts et semi-ouverts des continuités écologiques communales.

Du fait des enjeux environnementaux identifiés, ce secteur a été écarté.

Par ailleurs, ce secteur a par la suite été classé en zone naturelle dans le règlement graphique et les haies bocagères inventoriées protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.



Prairie pâturée (photographie prise le 27 novembre 2024)



Secteur d'extension potentiel est écarté, extrait du règlement graphique



Arbre remarquable inventorié sur le secteur (photographie prise le 27 novembre 2024)

19.2.2 SECTEURS RETENUS DANS LE CADRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Au total, deux secteurs d'extension ont été retenus sur l'ensemble de la commune. Deux zonages sont concernés : AU (zone à urbaniser) ; AU0 (zone à urbaniser fermée qu'après une modification du PLU).



LOCALISATION DES ZONES DE PROJET

Légende

- Limite communale
- Bâtiment cadastré
- Parcellaire cadastral

- Zone à urbaniser
- Limite du secteur de l'OAP "Centre Villageois"

Sources utilisées : Cadastre PCI Vecteur ; Terrain Sire Conseil 2024 ; SIVOCAL

Fond de plan utilisé : OSM Standard, Google satellite



SICOVAL
110 rue Marco Polo
31670 LABEGE
05 62 24 02 02

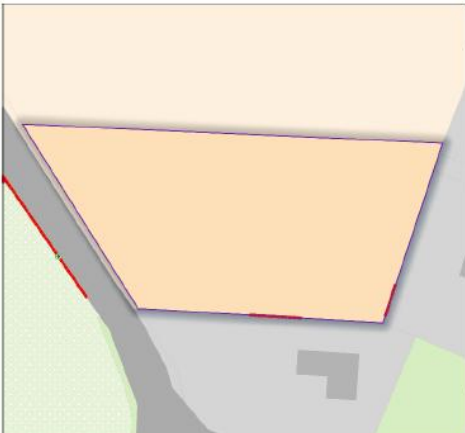
0 0,5 1 1,5 km

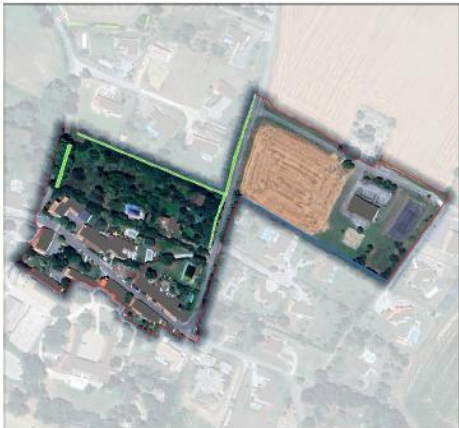


Réalisée par Justine ANIZAN, le 26 novembre 2024,
Vérifiée par Thomas SIRE.



SIRE Conseil
227 Route de Grenade
31700 BLAGNAC
06 12 83 69 35
www.sire-conseil.fr

Etat initial		Fiche n°1 : Parcelle d'extension AU0 (parcelle n°0167 section ZD)		Modalités de traduction des enjeux	
ETAT INITIAL		RECOMMANDATIONS		ZONAGE	
					
Légende Occupation du sol Culture Eléments linéaires et ponctuels Alignement d'arbres		Légende Recommandations Protéger les haies résiduelles et les alignements d'arbres existants		Légende Zone AU0	
					
0 15 30 m 		0 15 30 m 		0 20 40 m 	
Risques et nuisances	Topographie plane. Risque fort d'aléa retrait-gonflement fort au sud. Risque de nuisance sonore par la D2.	Recommandations formulées	Protéger les haies résiduelles et les alignements d'arbres existants	Traduction RG/RE	Classement zone à urbaniser (AU0)
Hydrographie	Aucun cours d'eau présent à proximité immédiate. Présence d'un fossé à l'ouest pour l'écoulement des eaux pluviales. Aucune zone humide inventoriée.				
Habitats naturels et biodiversité	Culture monospécifique. Aucun arbre remarquable recensé.				
Continuités écologiques	La zone est située en dehors de la TVB communale.				
Photographies de la zone					
Fossé présent au sud de la zone de projet		Haie résiduelle présente à l'est de la zone de projet		Faune	Espèces inventoriées
					
				- Cisticole des joncs (<i>Cisticola juncidis</i>), - Buse variable (<i>Buteo buteo</i>), - Bergeronnette grise (<i>Motacilla alba</i>), - Moineau domestique (<i>Passer domesticus</i>), - Vulcain (<i>Vanessa atalanta</i>).	- Géranium à feuille molle (<i>Geranium molle</i>), - Ailante glanduleux (<i>Ailanthus altissima</i>), - Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>), - Ronce (<i>Rubus</i> sp), - Grande prêlé (<i>Equisetum telmateia</i>).

Etat initial		Fiche n°2 : OAP « Centre villageois » Recommandations		Modalités de traduction des enjeux	
					
Risques et nuisances	Topographie plane. Pas d'enjeu spécifique.	Recommandations formulées	- Conserver le fossé existant pour l'écoulement des eaux pluviales - Conserver les éléments linéaires inventoriés	Traduction OAP	- Conservation des éléments linéaires - Création de nouveaux espaces verts
Hydrographie	Aucun cours d'eau présent à proximité immédiate, présence d'un fossé à l'ouest pour l'écoulement des eaux pluviales Aucune zone humide inventoriée.			Traduction RG/RE	- Zonage AU, Ub et Ua - Emplacements Réservés : aménagement d'une liaison douce piétonne
Habitats naturels et biodiversité	Majorité de milieux déjà anthropisés avec des secteurs résiduels et d'activité. Culture monospécifique. Plusieurs arbres remarquables et un alignement d'arbres ont été inventoriés.				
Continuités écologiques	La zone est située en dehors de la TVB communale.				
Photographies de la zone				Espèces inventoriées	
Secteur d'extension urbaine : culture monospécifique		Secteur de densification urbaine : jardins privés		Faune	Flore
				- Pie bavarde (<i>Pica pica</i>), - Moineau domestique (<i>Passer domesticus</i>), - Etourneau sansonnet (<i>Sturnus vulgaris</i>).	- Frêne commun (<i>Fraxinus excelsior</i>), - Robinier faux-acacia (<i>Robinia pseudoacacia</i>), - Noyer (<i>Juglans sp</i>), - Gailllet gratteron (<i>Galium aparine</i>), - Silène fourchu (<i>Silene dichotoma</i>).

20. Délimitation des zones humides règlementaires

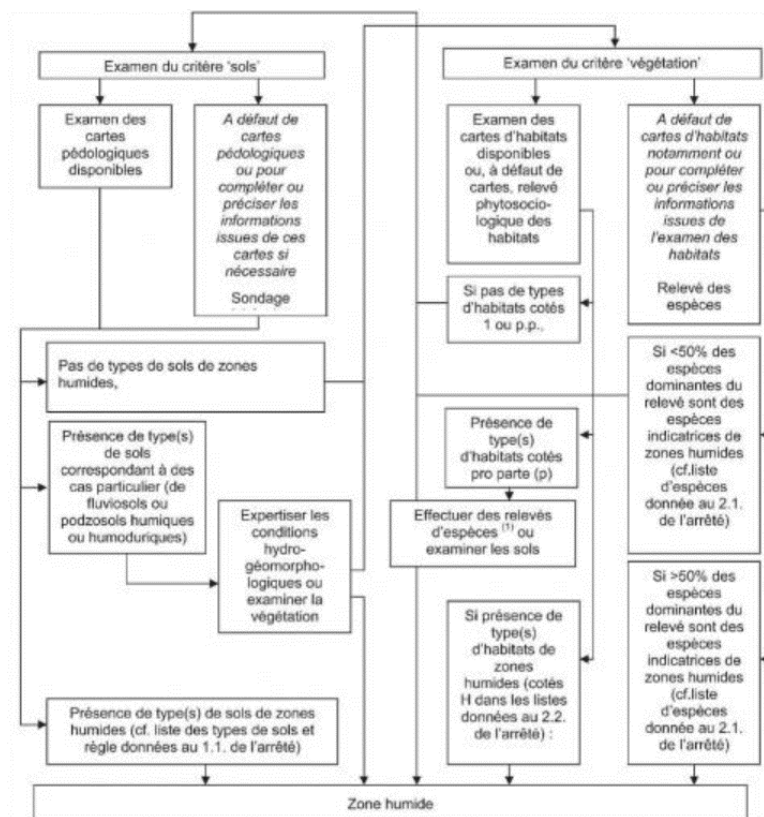
20.1 METHODOLOGIE : EXPERTISE PEDOLOGIQUE

Dans la décision rendue le 22 février 2017, le Conseil d'Etat avait précisé l'application de la définition d'une zone humide. Il avait alors estimé que les critères de définition cités à l'article L. 211-1 du Code de l'environnement (sol hydromorphe et végétation hygrophile) devaient être cumulativement constatés pour définir une zone humide. Cette interprétation intervenait à l'encontre de toutes les décisions, textes réglementaires et jurisprudence, qui considéraient jusqu'alors qu'un seul des deux critères suffisait. Le Conseil d'Etat précisait également que cette définition contredisait celle posée par l'arrêt du 24 juin 2008, celui-ci devenant alors caduque au profit de l'arrêt du Conseil d'Etat.

La loi portant création de l'Office Français de la Biodiversité du 26 juillet 2019 a repris dans son article 23 la rédaction de l'article L. 211-1 du Code de l'environnement afin de rétablir le caractère alternatif et non cumulatif des critères pédologique et floristique. Désormais, l'arrêt du Conseil d'Etat du 22 février 2017 n'a plus d'effet, de même que la note technique du 26 juin 2017 devenue caduque.

La dernière décision du Conseil d'Etat du 17 juin 2020 est venue conforter la nouvelle définition réglementaire des zones humides. C'est donc l'arrêt ministériel du 24 juin 2008 modifié par l'arrêt du 1er octobre 2009 (et sa circulaire d'application du 18 janvier 2010), qui précise les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R. 211-108 du Code de l'environnement.

En d'autres termes, la délimitation d'une zone humide réglementaire peut être réalisée en utilisant alternativement les critères pédologiques ou botaniques, mais la démonstration de l'absence de zone humide sur un site doit être réalisée en combinant les deux critères.



Arbre de décision permettant la délimitation des zones humides règlementaires



(g)	caractère rédoxique peu marqué	(pseudogley peu marqué)
g	caractère rédoxique marqué	(pseudogley marqué)
G	horizon réductique	(gley)
H	Histosols	R Réductisols
r	Rédoxisols (rattachements simples et rattachements doubles)	

Classes d'hydromorphie des sols et traduction réglementaire

Les investigations ont consisté en la réalisation de sondages de reconnaissance pédologique à la tarière à main hélicoïdale de diamètre 7 cm jusqu'à 120 cm de profondeur lorsque c'était possible. Les sondages ont été localisés de manière homogène et en tenant compte de la topographie et de la végétation, lorsqu'elle était présente : au total, **4 sondages ont été réalisés.**

La figure ci-après présente la localisation des sondages pédologiques.



LOCALISATION DES SONDAGES PEDOLOGIQUES

Légende

 Aire d'étude

Sondages pédologiques

 Non humide

Sources utilisées : Cadastre PCI Vecteur ; Terrain Sire Conseil 2024 ; SIVOCAL

Fond de plan utilisé : Google Satellite



SICOVAL
110 rue Marco Polo
31670 LABEGE
05 62 24 02 02

0 50 100 150 m



Réalisée par Justine ANIZAN, le 6 janvier 2025
Vérifiée par Thomas SIRE.



SIRE Conseil
227 Route de Grenade
31700 BLAGNAC
06 12 83 69 35
www.sire-conseil.fr

20.2 RESULTATS

Les résultats de délimitation des zones humides règlementaires sur la base des critères pédologiques sont synthétisés dans le tableau suivant et la carte qui l'accompagne.

Aucun sondage n'est caractéristique de sols hydromorphes.



Photographie de la zone d'extension AU, intégrée dans l'OAP "Centre Villageois" (prise le 4 octobre 2024)



Photographie de la zone d'extension AU0 au nord-ouest du centre bourg (prise le 4 octobre 2024)



Schématisation du sondage		Profondeur max : 50 cm	
Hauteur(cm)	Horizon	Type de sol	Conclusion
0-25	ATH	III	NON HUMIDE
25-50	ATH		
50-80	-		
80-120	-		

Les limites des horizons décrits correspondent aux profondeurs indiquées dans l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles correspondent aux limites décisionnelles permettant la définition d'une zone humide selon les critères pédologiques.





Schématisation du sondage		Profondeur max : 100 cm	
Hauteur(cm)	Horizon	Type de sol	Conclusion
0-25	ATH	III	NON HUMIDE
25-50	ATH		
50-80	ATH		
80-120	(g)		

Les limites des horizons décrits correspondent aux profondeurs indiquées dans l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles correspondent aux limites décisionnelles permettant la définition d'une zone humide selon les critères pédologiques.



Profil pédologique S2



Schématisation du sondage		Profondeur max : 60 cm	
Hauteur(cm)	Horizon	Type de sol	Conclusion
0-25	ATH	III	NON HUMIDE
25-50	ATH		
50-80	ATH		
80-120	-		

Les limites des horizons décrits correspondent aux profondeurs indiquées dans l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles correspondent aux limites décisionnelles permettant la définition d'une zone humide selon les critères pédologiques.





Schématisation du sondage		Profondeur max : 70 cm	
Hauteur(cm)	Horizon	Type de sol	Conclusion
0-25	ATH	III	NON HUMIDE
25-50	ATH		
50-80	ATH		
80-120	-		
Les limites des horizons décrits correspondent aux profondeurs indiquées dans l'arrêté du 1er octobre 2009. Elles correspondent aux limites décisionnelles permettant la définition d'une zone humide selon les critères pédologiques.			
			

21. Incidences cumulées du projet sur l'environnement

21.1 EN MATIERE DE CONSOMMATION D'ESPACE

Afin d'assurer un développement urbain respectueux de l'environnement, le PLU privilégie la densification au sein du tissu urbain. Cette stratégie repose sur le comblement des dents creuses, la division ou le regroupement des parcelles pour réduire la taille moyenne des terrains dans l'optique de limiter l'étalement urbain. Le projet communal souhaite d'abord prioriser le développement de l'urbanisation du centre-bourg actuel par la mobilisation du foncier disponible d'une part et de proposer deux secteurs d'extension limités en continuité directe avec le tissu urbain existant d'autre part.

La consommation foncière effective communale s'établit à environ 2,6 ha d'ENAF (Espaces naturels Agricoles et Forestiers), au cours de la période 2011 – 2021. Sur cette même période, seulement 8 logements supplémentaires ont été construits sur la commune. Afin de concilier urbanisation et environnement, le projet communal s'est fixé comme objectif d'atteindre 1,4 ha de consommation foncière supplémentaire (dont environ 0,9 ha d'ici 2031 puis 0,5 ha au-delà de 2031) jusqu'à 2040. Cette optimisation de l'utilisation des espaces permettrait la construction de 34 nouveaux logements pour répondre aux besoins d'une population en hausse, avec une consommation foncière annuelle moyenne d'environ 0,07 ha.

21.2 EN MATIERE D'AGRICULTURE ET DE SYLVICULTURE

Au-delà d'être une des principales activités économiques, l'activité agricole participe à l'identité patrimoniale et au cadre de vie paysager de la commune. De ce fait, la préservation de l'outil agricole s'est imposée comme un axe majeur de planification territoriale sur la commune. Pour maintenir l'agriculture, le projet communal vise à :

- Conserver les entités agricoles cohérentes et exploitables ;
- Créer des espaces de transition paysager, des continuités vertes pour limiter les conflits d'usage entre l'activité agricole et les habitations ;
- Préserver les espaces naturels et agricoles situés hors du centre villageois pour éviter l'étalement urbain.

Les deux secteurs d'extensions urbaines sont situés sur des parcelles à vocation agricole. Sur le secteur d'extension au nord-ouest, seule la partie sud de la parcelle est classée en zone AU. Aujourd'hui, une des deux zones à urbaniser du PLU a été déclarée à la PAC (source : Registre Parcellaire Graphique de 2023). Il s'agit de la parcelle n°167 section ZD, déclarée comme « autre luzerne ».



Parcelle d'extension AU0 à l'est de la commune (photographie prise le 27 novembre 2024)

21.3 EN MATIERE DE MILIEUX NATURELS

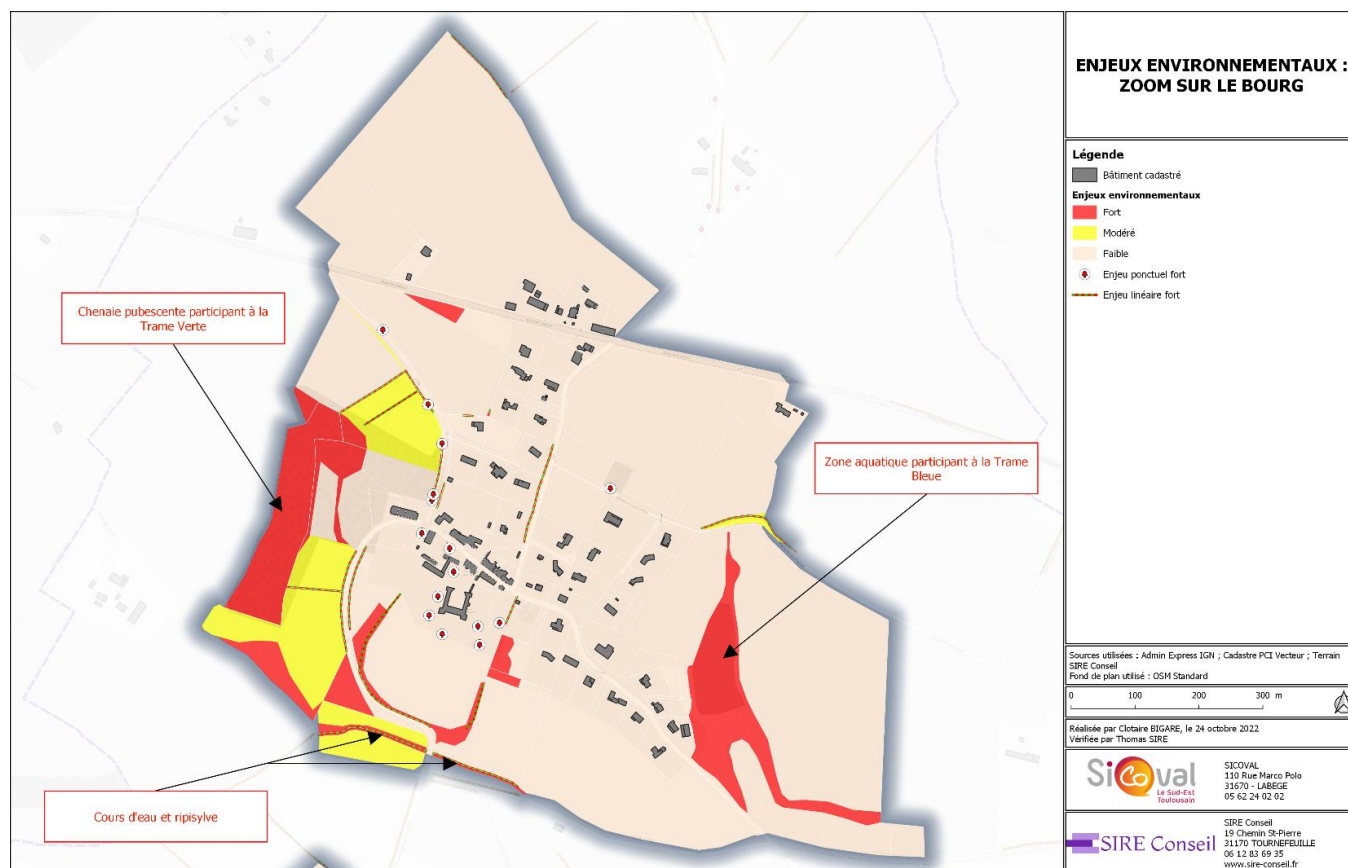
La prise en compte des enjeux environnementaux a été réalisée dès les premières phases des études nécessaires à l'élaboration du PLU. Le cabinet SIRE Conseil a ainsi été sollicité pour la formalisation de l'évaluation environnementale. Un travail itératif continu a été conduit entre SIRE Conseil, le SICOVAL et la commune, afin de proposer l'élaboration d'un projet durable de territoire et d'assurer la traduction des enjeux avec les meilleurs outils dont dispose la commune.

Ainsi, l'identification fine des enjeux environnementaux a été mise à jour et affinée sur les secteurs au niveau desquels la mise en œuvre de l'élaboration du PLU était la plus susceptible d'avoir une incidence néfaste notable sur l'environnement dans une large acception.

La méthodologie proposée pour accompagner ce processus d'évaluation environnementale a permis de mettre en avant les secteurs ayant un enjeu écologique considéré comme **faible**. Ainsi, le choix des secteurs d'extension se sont portés sur des secteurs à enjeu écologique faible et a permis d'éviter les secteurs à enjeu modéré à fort. De plus, les éléments linéaires d'une longueur totale de 18 933 mètres et certains parcs et jardins d'une superficie de 0,78 ha ont fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Puis, 15 secteurs ont été classés en Espace Boisé Classé (EBC), représentant 26,2 ha à l'échelle communale.



Boisement composé de Peuplier blanc, classé en zone naturelle du règlement graphique, présent à proximité d'une pièce d'eau (photographie prise le 1^{er} juin 2022)



Rappel des enjeux écologiques attribués au bourg (extrait de l'EIE)

Le projet communal a apporté une attention particulière à la protection et au renforcement des continuités écologiques via un axe dédié dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : Préserver le cadre de vie et la biodiversité. Cet axe a pour vocation de préserver et de mettre en valeur les atouts patrimoniaux naturels, architecturaux ou paysagers de la commune, jouant un rôle dans son identité et participant à la qualité de son cadre de vie.

Enfin, la conception du projet d'aménagement de l'OAP « Centre Villageois » s'est inscrit dans une approche conservatrice en préservant les éléments linéaires patrimoniaux existants et par la plantation de nouveaux espaces arborés.

21.4 EN MATIERE DE PAYSAGE

Comme pour la thématique environnementale, la thématique paysagère a fait l'objet d'une attention particulière. Cette étude a permis de hiérarchiser les enjeux paysagers et de les traduire réglementairement :

- Préservation des éléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Préservation des éléments naturels ou paysagers à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.



*Elément du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, situé sur le long de la D11G
(photographie prise le 27 novembre 2024)*

L'OAP sectorielle vient encadrer et définir des principes d'aménagement dans le respect du paysage et de l'identité du village. Les futures constructions devront présenter un traitement architectural harmonieux pour s'insérer de manière harmonieuse avec les constructions existantes. Le choix des matériaux et les couleurs utilisés seront indiqués dans un cahier de recommandations architecturales.

Les espaces publics structurants existants situés au cœur historique du village pourront être requalifiés ou confortés en prévoyant des aménagements qualitatifs et adaptés aux différents usages et fonctions qu'ils supportent. L'usage de matériaux qualitatifs et durables sera recherché ainsi qu'une importante utilisation du végétal remplissant une double fonction écologique et paysagère.



Type d'ambiance recherchée concernant le traitement architectural (extrait OAP)

21.5 EN MATIERE D'ASSAINISSEMENT

En matière d'assainissement, la communauté d'Agglomération du SICOVAL gère l'assainissement collectif et non collectif. La commune des Varennes n'est pas pourvue de réseau d'assainissement collectif. De plus, aucune station d'épuration des eaux usées n'est présente sur la commune. Les opérations d'habitats seront raccordées à des dispositifs d'assainissement autonomes qui pourront être regroupés.

21.6 EN MATIERE D'EAU POTABLE

Les capacités en eau potable sont aujourd'hui suffisantes pour permettre le développement urbain envisagé par le PLU. Aucun captage d'eau potable ou périmètres de protection associés ne sont recensés sur la commune

21.7 EN MATIERE DE DECHETS

Les déchets représentent à la fois une nuisance pour les habitants et pour l'environnement. Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets et Assimilés de la Haute-Garonne prend en compte l'accroissement des nouveaux rejets générés par l'arrivée de ces nouveaux habitants.

Pour assurer la collecte dans de bonnes conditions, le règlement du PLU prévoit les aménagements indispensables en renvoyant aux annexes sanitaires du Sicoval qui exerce la compétence collecte, traitement et valorisation des déchets.

Au-delà de la quantité de déchets produite, le PLU n'entraîne aucun impact significatif sur la collecte des déchets.

21.8 EN MATIERE DE RISQUES

L'ensemble des risques ont été inventoriés sur le territoire et les orientations du PADD comme leur traduction dans le PLU ont respecté les mesures de prévention qu'ils supposent.

La totalité de la commune des Varennes est concernée par un PPR « Mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux », dit PPR « Sécheresse », approuvé le 01/10/2013. La commune est considérée comme moyennement exposée. Le PPR « Sécheresse » annexé au PLU s'impose et définit des prescriptions en matière de constructions et d'aménagements (étude géotechnique, etc...).

Aussi la commune est concernée par un risque d'inondation répertorié à travers la Cartographie Informatrice des Zones Inondables (CZI) annexée au PLU.

21.9 EN MATIERE DE SANTE HUMAINE

Interroger les liens entre urbanisme et santé est une question complexe tant les facteurs de la santé sont nombreux. La santé est en elle-même une notion aux multiples enjeux, comme en atteste la définition donnée par l'Organisation Mondiale de la Santé dès 1946 : « La santé est un état de complet bien-être à la fois physique, mental et social et pas seulement l'absence de maladie ou d'infirmité ».

L'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme expose que « (...) l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : (...) 4° La sécurité et la salubrité publiques (...) ».

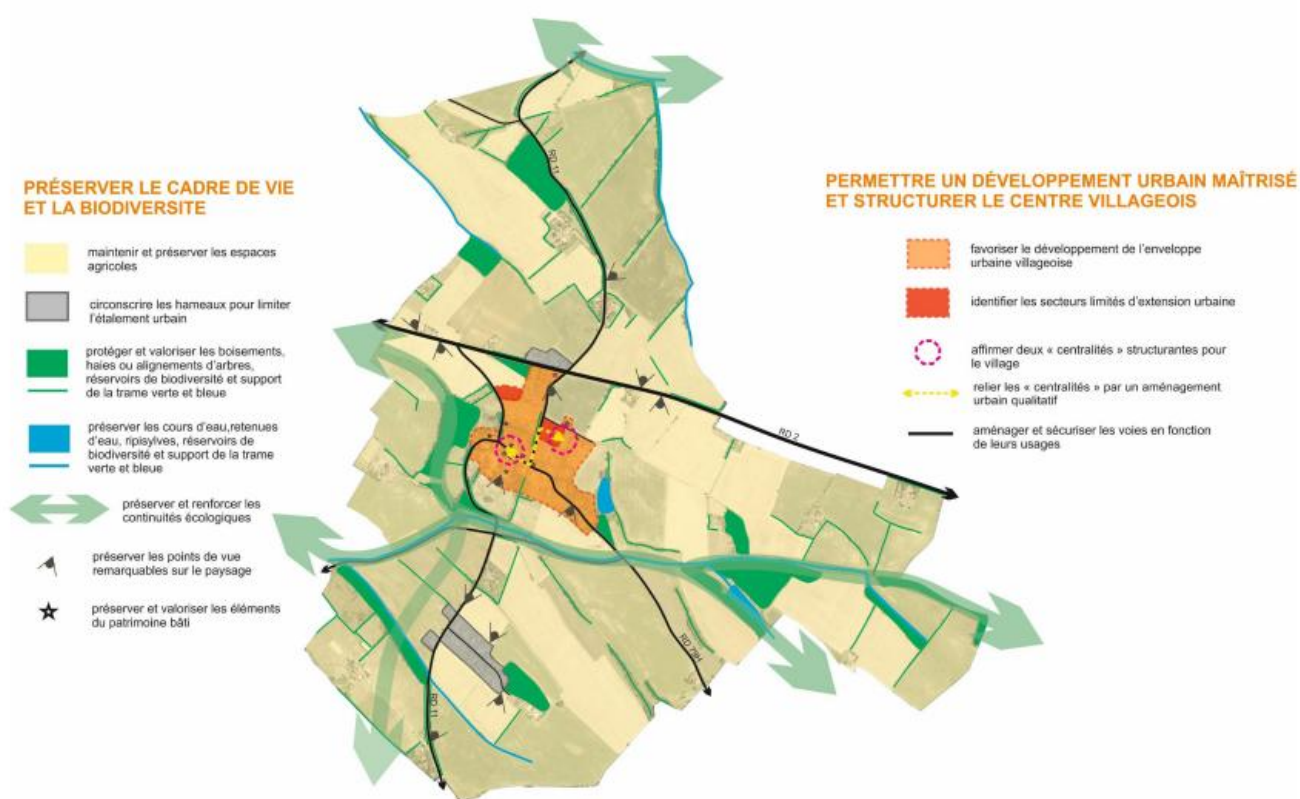
L'ensemble des futures constructions sera raccordé au réseau d'alimentation en eau potable et la ressource disponible pour alimenter ces différents projets le nécessitant. L'ensemble des futures constructions disposera d'un assainissement autonome conforme. Aucun projet ne se trouve sur un site ou un sol (potentiellement) pollué connu.

21.10 EN MATIERE DE CONSOMMATION D'ENERGIE ET CONCERNANT LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

La question énergétique et du changement climatique est abordée dans le cadre du PLU en lien avec les thématiques liées aux émissions de gaz à effet de serre (constructions, déplacements, etc...). Le PADD porte les orientations d'Améliorer les déplacements et d'Encourager une urbanisation à faible impact écologique. Ces thématiques répondent aux enjeux de limitation des pollutions atmosphériques, à une diminution des consommations énergétiques et à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre dans le cadre de l'adaptation au changement climatique.

L'OAP thématique « Environnement » au-delà de la préservation de la Trame Verte et Bleue (TVB) comporte également un volet « Encourager une urbanisation à faible impact écologique ». Il s'agit de permettre et promouvoir l'amélioration de la performance énergétique des constructions neuves ou rénovées et de limiter l'impact des opérations en termes d'émission de gaz à effet de serre.

Si de nouveaux habitants vont forcément augmenter les émissions et consommations énergétiques, la mise en œuvre du PLU permet une meilleure prise en compte des pollutions et des émissions.



Synthèse du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

22. Evaluation spécifique des incidences du projet sur le réseau Natura 2000

Dans le cadre de l'application des directives européennes 92/43/CEE dite « Directive Habitats Faune Flore », dont l'objectif principal est la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvage, et 2009/147/CE dite « Directive Oiseaux », la France a proposé le classement d'un certain nombre de milieux éligibles au titre de ces directives. L'ensemble des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) délimitées au titre de la Directive Habitats Faune Flore et des Zones de Protection Spéciales (ZPS) délimitées au titre de la Directive Oiseaux constituent le réseau Natura 2000.

22.1 PRESENTATION DU RESEAU NATURA 2000 A PROXIMITE

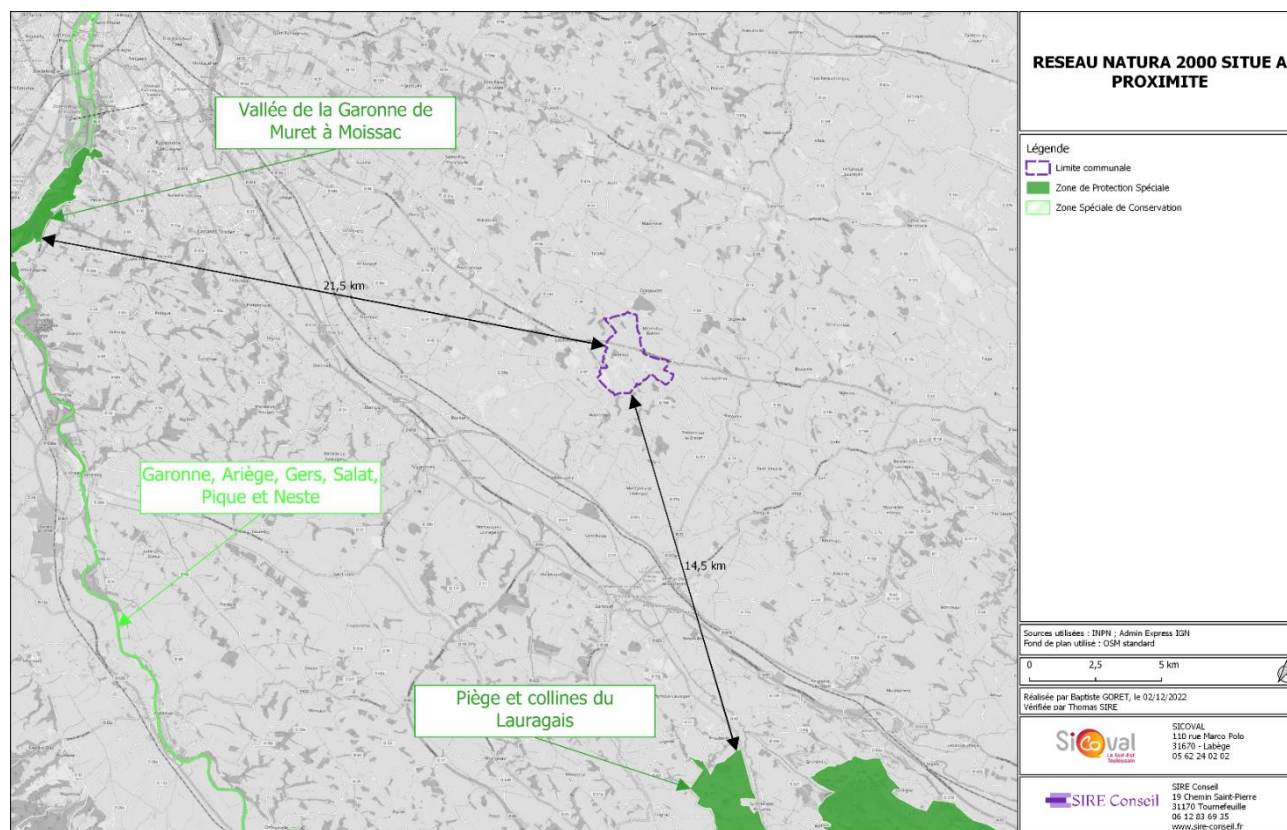
La commune n'est concernée directement par aucun site Natura 2000.

Les sites Natura 2000 les plus proches correspondent à :

- Vallée de la Garonne de Muret à Moissac (FR7312014), situé à 21,5 km des zones de projet ;
- Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste (FR7301822), situé à 19 km des zones de projet ;
- Piège et collines du Lauragais (FR9112010), situé à 14,5 km des zones de projet et correspond au site Natura 2000 le plus proche.



*Site Natura 2000 « Piège et collines du Lauragais » (FR9112010) le plus proche de la commune des Varennes
(photographie prise le 6 août 2024)*



Carte du réseau Natura 2000 sur la commune

22.1.1 HABITATS NATURELS ET ESPECES AYANT JUSTIFIE LA DESIGNATION DU SITE « VALLEE DE LA GARONNE DE MURET A MOISSAC » (FR7312014)

Ce site Natura 2000 traverse les départements de la Haute-Garonne et du Tarn-et-Garonne. Il a été désigné en ZPS par un arrêté de création du 7 juin 2006 et correspond à la vallée de la Garonne de Muret à Moissac. Cette zone est principalement définie par :

- Le lit mineur et majeur de la Garonne ;
- Une grande représentation de l'avifaune des grandes vallées du Sud-ouest de la France.

Le Document d'Objectifs du site, validé en 2018, identifie les enjeux suivants :

- Conserver et restaurer des ripisylves dans les secteurs à enjeux ;
- Conserver des coteaux boisés et des vieilles forêts ;
- Restaurer des roselières ;
- Conforter l'attractivité des bras morts et des plans d'eau pour les oiseaux ;
- Maintenir des milieux ouverts et la mosaïque bocagère ;
- Aménager les lignes électriques de moyenne tension ;
- Adapter la fréquentation à la sensibilité des milieux et des colonies.

Différentes espèces ont justifié la désignation de ce site, elles sont listées ci-dessous (source : Formulaire Standard de Données FSD).

Espèces inscrites à la directive 2009/147/CE ayant justifiées la classification du site

Code espèce	Nom scientifique	Nom vernaculaire
A193	<i>Sterna hirundo</i>	Sterne pierregarin
A229	<i>Alcedo atthis</i>	Martin-pêcheur d'Europe
A022	<i>Ixobrychus minutus</i>	Butor blongios
A023	<i>Nycticorax nycticorax</i>	Héron bihoreau
A024	<i>Ardeola ralloides</i>	Héron crabier
A025	<i>Bubulcus ibis</i>	Pique boeufs
A026	<i>Egretta garzetta</i>	Aigrette garzette
A027	<i>Egretta alba</i>	Grande Aigrette
A028	<i>Ardea cinerea</i>	Héron cendré
A029	<i>Ardea purpurea</i>	Héron pourpre
A073	<i>Milvus migrans</i>	Milan noir
A092	<i>Hieraetus pennatus</i>	Aigle botté
A094	<i>Pandion haliaetus</i>	Balibazard pêcheur
A098	<i>Falco columbarius</i>	Faucon émerillon
A136	<i>Charadrius dubius</i>	Petit Gravelot
A151	<i>Philomachus pugnax</i>	Chevalier combattant
A176	<i>Larus melanocephalus</i>	Mouette mélanocéphale
A179	<i>Larus ridibundus</i>	Mouette rieuse

Espèces jugées importantes au sein du site Natura 2000 FR7312014

Nom scientifique	Nom vernaculaire
<i>Falco subbuteo</i>	Faucon hobereau
<i>Streptopelia turtur</i>	Tourterelle des bois
<i>Merops apiaster</i>	Guêpier d'Europe
<i>Riparia riparia</i>	Hirondelle de rivage

22.1.2 HABITATS NATURELS ET ESPECES AYANT JUSTIFIE LA DESIGNATION DU SITE « GARONNE, ARIEGE, HERS, SALAT, PIQUE ET NESTE » (FR7301822)

A cheval sur 2 régions et 5 départements (le Tarn-et-Garonne, les Hautes-Pyrénées, l'Ariège, l'Aude et la Haute-Garonne), ce site désigné ZSC par un arrêté de création le 27 mai 2009, correspond à la Garonne et à ses principaux affluents en Midi-Pyrénées.

Il est principalement défini par :

- Un grand intérêt du réseau hydrographique pour les poissons migrateurs (zones de frayères actives et potentielles importantes pour le Saumon) ;
- Des intérêts particuliers de la partie large de la Garonne (écosystème comportant une diversité biologique remarquable) et de la moyenne vallée de l'Hers (zones de ripisylves et zones humides intéressantes abritant des populations de Loutre) ;
- Un intérêt des parties intra-pyrénéennes de la Garonne, de la Pique et de la Neste pour la diversité des habitats pionniers du lit mineur et pour la contiguïté d'habitats rocheux xériques.

Le Document d'Objectifs du site, élaboré en 2009, identifie les enjeux suivants : maintien ou amélioration de l'état de conservation des habitats, amélioration de la qualité de l'eau, intensification de la sensibilisation et rétablissement de la libre circulation du cours d'eau.

Les habitats naturels d'intérêt communautaire ayant permis la désignation du site sont détaillés dans le tableau ci-contre (source Formulaire Standard de Données - FSD).

Code habitat	Nom	PF	Surface (ha)	Représentativité	Conservation	Evaluation globale
3140	Eaux oligomésotrophes calcaires avec végétation benthique à Chara spp.		75,58	Présence non significative	-	-
3150	Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou de l'Hydrocharition		92,98	Significative	Moyenne/Réduite	Significative

Code habitat	Nom	PF	Surface (ha)	Représentativité	Conservation	Evaluation globale
3220	Rivières alpines avec végétation ripicole herbacée		0,33	Présence non significative	-	-
3230	Rivières alpines avec végétation ripicole ligneuse à <i>Myricaria germanica</i>		0,14	Significative	Moyenne/Réduite	Significative
3240	Rivières alpines avec végétation ripicole ligneuse à <i>Salix elaeagnos</i>		28,59	Bonne	Bonne	Bonne
3260	Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du <i>Ranunculus fluitans</i> et du <i>Callitriche-Batrachion</i>		507,75	Bonne	Bonne	Bonne
3270	Rivières avec berges vaseuses avec végétation du <i>Chenopodium rubri</i> p.p. et du <i>Bidens</i> p.p.		82,25	Bonne	Bonne	Bonne
4030	Landes sèches européennes		70,85	Présence non significative	-	-
5110	Formations stables xérophiles à <i>Buxus sempervirens</i> des pentes rocheuses (<i>Berberidion</i> p.p.)		5,12	Présence non significative	-	-
6210	Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (<i>Festuco-Brometalia</i>) (* sites d'orchidées remarquables)		30,91	Significative	Moyenne/Réduite	Significative
6220	Parcours substeppeux de graminées et annuelles des <i>Thero-Brachypodietea</i>	X	0,89	Présence non significative	-	-
6430	Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaux et des étages montagnards à alpin		248,8	Bonne	Moyenne/Réduite	Significative
6510	Prairies maigres de fauche de basse altitude (<i>Alopecurus pratensis</i> , <i>Sanguisorba officinalis</i>)		842,52	Bonne	Bonne	Bonne
6520	Prairies de fauche de montagne		101,34	Significative	Bonne	Bonne
7220	Sources pétrifiantes avec formation de tuf (<i>Cratoneurion</i>)		0,68	Significative	Bonne	Bonne
8110	Eboulis siliceux de l'étage montagnard à nival (<i>Androsacetalia alpina</i> et <i>Galeopsietalia ladani</i>)		0,02	Présence non significative	-	
8210	Pentes rocheuses calcaires avec végétation chasmophytique		17,73	Significative	Moyenne/Réduite	Significative
8220	Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique		4,36	Significative	Moyenne/Réduite	Significative
8230	Roches siliceuses avec végétation pionnière du <i>Sedo-Scleranthion</i> ou du <i>Sedo albi-Veronicion dillenii</i>		0,34	Présence non significative	-	
8310	Grottes non exploitées par le tourisme		2,72	Significative	Bonne	Significative
91E0	Forêts alluviales à <i>Alnus glutinosa</i> et <i>Fraxinus excelsior</i> (<i>Alno-Padion</i> , <i>Alnion incanae</i> , <i>Salicion albae</i>)		1335	Bonne	Moyenne/Réduite	Significative
91F0	Forêts mixtes à <i>Quercus robur</i> , <i>Ulmus laevis</i> , <i>Ulmus minor</i> , <i>Fraxinus excelsior</i> ou <i>Fraxinus angustifolia</i> , riveraines des grands fleuves (<i>Ulmion minoris</i>)		433,39	Bonne	Moyenne/Réduite	Significative
9180	Forêts de pentes, éboulis ou ravins du <i>Tilio-Acerion</i>		14,28	Bonne	Bonne	Bonne

Par ailleurs, 28 espèces de faune et flore inscrites à l'annexe 2 de la directive « Habitats Faune Flore » sont mentionnées dans le FSD. Elles sont présentées dans le tableau ci-après.

Espèces inscrites à l'annexe 2 de la Directive Habitats Faune Flore

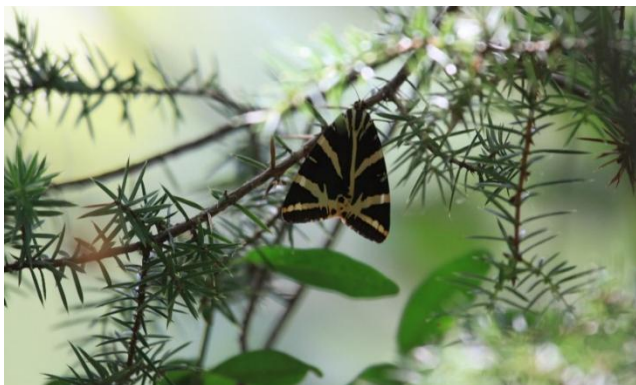
Code espèce	Nom scientifique	Nom vernaculaire
1324	<i>Myotis myotis</i>	Grand Murin
1355	<i>Lutra lutra</i>	Loutre d'Europe
5339	<i>Rhodeus amarus</i>	Bouvière
6150	<i>Parachondrostoma toxostoma</i>	Toxostome
6199	<i>Euplagia quadripunctaria</i>	Ecaille chinée
1041	<i>Oxygastra curtisii</i>	Cordulie à corps fin
1044	<i>Coenagrion mercuriale</i>	Agrion de Mercure
1046	<i>Gomphus graslinii</i>	Gomphe de Graslin
1074	<i>Eriogaster catax</i>	Bombyx Evérie
1083	<i>Lucanus cervus</i>	Lucane cerf-volant
1087	<i>Rosalia alpina</i>	Rosalie des Alpes
1088	<i>Cerambyx cerdo</i>	Grand Capricorne
1092	<i>Austropotamobius pallipes</i>	Ecrevisse à pieds blancs
1095	<i>Petromyzon marinus</i>	Lamproie marine
1096	<i>Lampetra planeri</i>	Lamproie de Planer
1102	<i>Alosa alosa</i>	Grande alose
1106	<i>Salmo salar</i>	Saumon de l'Atlantique
1138	<i>Barbus meridionalis</i>	Barbeau truité
1163	<i>Cottus gobio</i>	Chabot

1301	<i>Galemys pyrenaicus</i>	Desman des Pyrénées
1303	<i>Rhinolophus hipposideros</i>	Petit rhinolophe
1304	<i>Rhinolophus ferrumequinum</i>	Grand rhinolophe
1305	<i>Rhinolophus euryale</i>	Rhinolophe euryale
1307	<i>Myotis blythii</i>	Petit Murin
1308	<i>Barbastella barbastellus</i>	Barbastelle d'Europe
1310	<i>Miniopterus schreibersii</i>	Minioptère de Schreibers
1321	<i>Myotis emarginatus</i>	Murin à oreilles échancrées
1323	<i>Myotis bechsteinii</i>	Murin de Bechstein

6 espèces importantes de faune et flore inscrites à l'annexe 4 et 5 de la directive « Habitats Faune Flore » sont mentionnées dans le FSD. Elles sont présentées dans le tableau ci-après.

Espèces inscrites à l'annexe 4 et 5 de la Directive Habitats Faune Flore présentes sur le site

Nom scientifique	Nom vernaculaire
<i>Streptopelia turtur</i>	Tourterelle des bois
<i>Thymallus thymallus</i>	Ombre commun
<i>Lopinga achine</i>	Bacchante
<i>Phengaris arion</i>	Azuré du Serpolet
<i>Proserpinus proserpina</i>	Sphinx de l'Épilobe
<i>Parnassius apollo</i>	Apollon



Eclairée chinoise (à gauche) et Petit Rhinolophe (à droite) (photographies prises hors commune)

22.1.3 HABITATS NATURELS ET ESPECES AYANT JUSTIFIE LA DESIGNATION DU SITE « PIEGE ET COLLINES DU LAURAGAIS » (FR9112010)

Ce site présente une superficie de 31 147 ha répartis sur 39 communes dans le département de l'Aude. Le site correspond à une zone de collines très largement exploitées par l'agriculture, en particulier la céréaliculture. De fortes influences océaniques marquent ce territoire situé dans la partie la plus occidentale de la région Languedoc-Roussillon.

Sa désignation a été justifiée par sa diversité avifaunistique notamment par la présence de l'Aigle royal, de l'Aigle de Bonelli ou du Combattant varié.

Plusieurs menaces et pressions anthropiques ont été identifiées sur le site, il s'agit :

- De la gestion des forêts et des plantations et de l'exploitation ;
- Sports de plein air et activités de loisirs et récréatives ;
- Sports nautiques ;
- Randonnée, équitation et véhicules non-motorisés ;
- Abandon de systèmes pastoraux, sous-pâturage.

Espèces inscrites à la directive 2009/147/CE ayant justifiées la classification du site

Code espèces	Nom scientifique	Nom vernaculaire
A092	<i>Hieraaetus pennatus</i>	Aigle botté
A707	<i>Aquila fasciata</i>	Aigle de Bonelli
A091	<i>Aquila chrysaetos</i>	Aigle royal
A026	<i>Egretta garzetta</i>	Aigrette garzette
A243	<i>Calandrella brachydactyla</i>	Alouette calandrelle
A246	<i>Lullula arborea</i>	Alouette lulu
A094	<i>Pandion haliaetus</i>	Balbuzard pêcheur
A023	<i>Nycticorax nycticorax</i>	Bihoreau gris
A072	<i>Pernis apivorus</i>	Bondrée apivore
A379	<i>Emberiza hortulana</i>	Bruant ortolan
A084	<i>Circus pygargus</i>	Busard cendré
A081	<i>Circus aeruginosus</i>	Busard des roseaux
A082	<i>Circus cyaneus</i>	Busard Saint-Martin
A166	<i>Tringa glareola</i>	Chevalier sylvain
A031	<i>Ciconia ciconia</i>	Cigogne blanche
A030	<i>Ciconia nigra</i>	Cigogne noire
A080	<i>Circaetus gallicus</i>	Circaète Jean-le-Blanc
A861	<i>Calidris pugnax</i>	Combattant varié
A024	<i>Ardeola ralloides</i>	Crabier chevelu
A399	<i>Elanus caeruleus</i>	Elanion blanc
A224	<i>Caprimulgus europaeus</i>	Engoulevent d'Europe
A095	<i>Falco naumanni</i>	Faucon crécerellette
A100	<i>Falco eleonore</i>	Faucon d'Eléonore
A098	<i>Falco columbarius</i>	Faucon émerillon
A097	<i>Falco vespertinus</i>	Faucon kobez
A103	<i>Falco peregrinus</i>	Faucon pèlerin
A215	<i>Bubo bubo</i>	Grand-duc d'Europe
A773	<i>Ardea alba</i>	Grande Aigrette
A127	<i>Grus grus</i>	Grue cendrée
A197	<i>Chlidonias niger</i>	Guifette noire
A029	<i>Ardea purpurea</i>	Héron pourpré
A222	<i>Asio flammeus</i>	Hibou des marais
A119	<i>Porzana porzana</i>	Marouette ponctuée
A229	<i>Alcedo atthis</i>	Martin-pêcheur d'Europe
A073	<i>Milvus migrans</i>	Milan noir
A074	<i>Milvus milvus</i>	Milan royal
A176	<i>Ichthyaelus melanocephalus</i>	Mouette mélanocéphale
A862	<i>Hydrocoloeus minutus</i>	Mouette pygmée
A133	<i>Burhinus oedicephalus</i>	Oedicnème criard
A236	<i>Dryocopus martius</i>	Pic noir
A338	<i>Lanius collurio</i>	Pie-grièche écorcheur
A255	<i>Anthus campestris</i>	Pipit rousseline
A002	<i>Gavia arctica</i>	Plongeon arctique
A001	<i>Gavia stellata</i>	Plongeon catmarin
A003	<i>Gavia immer</i>	Plongeon imbrin
A140	<i>Pluvialis apricaria</i>	Pluvier doré
A231	<i>Coracias garrulus</i>	Rollier d'Europe
A078	<i>Gyps fulvus</i>	Vautour fauve



Martin pêcheur © SIRE Conseil



Pie-grièche écorcheur © SIRE Conseil

22.2 ÉVALUATION DES INCIDENCES SUR LE RESEAU NATURA 2000

Plusieurs habitats d'intérêt communautaire ont justifié la désignation de ces différents sites Natura 2000 (rivières et leurs ripisylves, landes et broussailles, prairies humides), mais c'est la présence de plusieurs espèces faunistiques remarquables qui confère aux sites leur niveau de patrimonialité élevé (cortège avifaunistique et cortèges piscicoles).

Pour rappel, le site le plus proche se situe à 14,5 km du territoire communal des Varennes.

Les différentes zones de projet s'implantent dans un contexte déjà anthropisé et en continuité immédiate de l'urbanisation. Le projet communal s'est ainsi assuré de ne pas autoriser le développement de l'urbanisation sur les secteurs susceptibles d'abriter les habitats ayant justifiés la désignation des sites Natura 2000.

En cas de pollution, les capacités auto-épuratoires sont largement suffisantes pour éviter toute incidence néfaste sur les milieux humides et aquatiques et les habitats d'espèces ayant justifiés la désignation des sites en cas de rejet non conforme ou même en cas de pollution accidentelle survenant pendant les travaux d'aménagement.

L'élaboration du PLU n'est pas susceptible d'avoir d'incidences néfastes notables prévisibles sur les habitats naturels et les espèces ayant justifiés la désignation des sites Natura 2000 les plus proches.

23. Choix retenus et stratégie de protection et d'amplification de la biodiversité

Le projet de PLU s'inscrit dans le cadre réglementaire de la séquence Eviter-Réduire-Compenser (ERC).



23.1 EVITEMENT

La commune a été guidée prioritairement vers l'évitement, à l'aide d'un outil d'aide à la décision présenté à l'occasion de la restitution du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. L'identification des zones à enjeux écologiques et patrimoniaux s'est imposée comme un invariant guidant le projet.

Les espaces naturels fonctionnels ou présentant une valeur intrinsèque particulière, les corridors écologiques, les zones humides et les autres éléments du paysage à préserver ont été identifiés précisément au cours des premières phases d'étude.



Prairie pâturée identifiée à enjeu modéré évitée (photographie prise le 1^{er} juin 2022)

23.2 REDUCTION

La réduction a quant à elle consisté, après évitement maximum, à amoindrir les impacts en intégrant les patrimonialités au développement des zones de projet. Les outils disponibles dans le cadre d'un PLU ont été mobilisés : OAP, règlement écrit prescriptif et précis, L.151-19, L.151-23, Espaces Boisés Classés, etc. ont permis de réduire les incidences néfastes notables.

Cette réduction fait également référence à l'effort consenti pour réduire la consommation d'espace naturel et agricole jusqu'à 2040. Compte-tenu des résultats obtenus après évitement et réduction, et de l'évaluation

d'incidences résiduelles non significatives sur l'environnement, aucune mesure de compensation n'est apparue nécessaire.

23.3 MOBILISATION D'OUTILS COMPLEMENTAIRES POUR LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

23.3.1 ESPACES BOISES CLASSES (EBC)

Des espaces ont ainsi été classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, repérés dans le règlement graphique et mentionnés à l'article 6 du règlement écrit de chaque zone concernée.

Au total, 15 espaces boisés ont été classés et représentent une superficie 26,2 ha, soit 5,68 % du territoire communal. Ainsi, 94 % des espaces boisés identifiés sur la commune au cours de l'état initial de l'environnement et qui représentaient une superficie de 27,7 ha, ont été protégés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.



Jeune boisement de Chêne pubescent présent à l'Impasse d'en Clavie, classé en EBC (photographie prise le 1^{er} juin 2022)



ESPACES BOISES CLASSES DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Légende

- | | |
|---|---|
|  Limite communale |  Parcellaire cadastral |
|  Bâtiment cadastré |  Espace Boisé Classé (EBC) |

Sources utilisées : Cadastre PCI Vecteur ; SIVOCAL

Fond de plan utilisé : Google satellite



SICOVAL
110 rue Marco Polo
31670 LABEGE
05 62 24 02 02

0 0,5 1 1,5 km



Réalisée par Justine ANIZAN, le 9 janvier 2025,
Vérifiée par Thomas SIRE.

 **SIRE Conseil**

SIRE Conseil
227 Route de Grenade
31700 BLAGNAC
06 12 83 69 35
www.sire-conseil.fr

23.3.2 ZOOM SUR L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

L'outil a été mobilisé pour la préservation de différents éléments du paysage à protéger pour des motifs écologiques linéaires et surfaciques. Certains arbres remarquables inventoriés lors de l'état initial de l'environnement ont été intégrés à des alignements d'arbres protégés.

Ainsi, un total de 18 933 mètres de linéaire et une surface de 0,78 ha de parcs et jardins à intérêt écologique et paysager ont été protégés.



Parc arboré du Château des Varennes protégé (photographie prise le 1^{er} juin 2022)



Haie bocagère protégée en direction du centre-bourg sur la D11 (photographie prise le 1^{er} juin 2022)



ELEMENTS CLASSES AU TITRE DE L'ART. L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Légende

	Limite communale		Haie
	Bâtiment cadastré		Parcs et jardins
	Parcellaire cadastral		

Sources utilisées : Cadastre PCI Vecteur ; SIVOCAL

Fond de plan utilisé : Sans objet.



SICOVAL
110 rue Marco Polo
31670 LABEGE
05 62 24 02 02

0 0,5 1 1,5 km



Réalisée par Justine ANIZAN, le 26 novembre 2024,
Vérifiée par Thomas SIRE.



SIRE Conseil
227 Route de Grenade
31700 BLAGNAC
06 12 83 69 35
www.sire-conseil.fr

PARTIE 4 : INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

Conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU devra faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la délibération prescrivant son élaboration.

L'objectif n'est pas d'établir une liste exhaustive d'indicateurs, mais de cibler les indicateurs reflétant les impacts de la présente évolution du PLU sur les enjeux environnementaux identifiés pour le territoire et pouvant être facilement suivis. Ainsi, le dispositif de suivi est proportionné aux enjeux du PLU et aux moyens de la collectivité pour assurer ce suivi.

Les indicateurs doivent permettre à la fois de suivre la réponse du projet de PLU aux enjeux posés en fin de diagnostic mais aussi de repérer les éventuelles incidences négatives imprévues de ce projet.

Au moins un indicateur de suivi a été défini pour chaque critère, et les modalités de suivi de cet indicateur sont indiquées dans le tableau présenté ci-après puis détaillées dans les fiches qui suivent.

Critères	Indicateurs
Consommation d'espace	Superficie des potentiels de densification
	Superficie des zones à urbaniser non bâties
Agriculture	Surfaces cultivées déclarées à la PAC
	Nombre d'exploitants ayant leur siège sur la commune
	Nombre de bâtiment ayant changé de destination
Milieux naturels	Respect des prescriptions environnementales des OAP
	Respect des prescriptions du règlement graphique
Démographie	Population totale communale
	Taille moyenne des ménages
Logement	Nombre total de logements
	Nombre de logements vacants
	Part des résidences secondaires
	Part des logements sociaux
Assainissement	Taux de conformité des installations autonomes

Critère : consommation d'espace			
Etat des lieux		A l'arrêt	A l'approbation
	Superficie des potentiels de densification		
	Superficie des zones à urbaniser non bâties	1,4 ha	1,4 ha
Echelle de suivi	A l'échelle de la commune.		
Source des données	Croisement entre les données cartographiques et les autorisations d'urbanisme délivrées.		
Justification du choix / pertinence	Choix pertinent au regard de la dynamique d'accueil de population et d'entreprises.		
Fréquence du suivi	Annuelle.		
Commentaire	Sans objet.		
Résultats	N+1	Superficie des potentiels de densification :	
		Superficie des zones à urbaniser non bâties	
	N+2	Superficie des potentiels de densification :	
		Superficie des zones à urbaniser non bâties	
	N+3	Superficie des potentiels de densification :	
		Superficie des zones à urbaniser non bâties	
	Bilan intermédiaire		
	N+4	Superficie des potentiels de densification :	
		Superficie des zones à urbaniser non bâties	
	N+5	Superficie des potentiels de densification :	
		Superficie des zones à urbaniser non bâties	
	N+6	Superficie des potentiels de densification :	
Superficie des zones à urbaniser non bâties			
Bilan final			
Action corrective prévue, le cas échéant			

Critère : agriculture			
Etat des lieux		A l'arrêt	A l'approbation
	Nombre d'exploitants ayant leur siège sur la commune	3	3
	Nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination	5	5
	Surface déclarée à la PAC		
Echelle de suivi	A l'échelle de la commune.		
Source des données	INSEE pour le nombre d'exploitants ayant leur siège sur la commune et suivi ADS pour le nombre de bâtiments susceptibles d'encore changer de destination et Recensement Parcellaire Graphique (RPG) pour la surface déclarée par la PAC.		
Justification du choix / pertinence	Critère pertinent pour suivre d'une part la dynamique de l'activité agricole et d'autre part pour évaluer la pertinence d'identifier davantage de bâtiments susceptibles de pouvoir changer de destination, en cas de nombreuses mutations.		
Fréquence du suivi	Lors des recensements pour le nombre d'exploitants et annuelle pour les changements de destination		
Commentaire	INSEE : https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-31568		
Résultats	N+1	Nombre d'exploitants ayant leur siège sur la commune :	
		Nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination :	
	N+2	Nombre d'exploitants ayant leur siège sur la commune :	
		Nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination :	
	N+3	Nombre d'exploitants ayant leur siège sur la commune :	
		Nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination :	
	Bilan intermédiaire		
	N+4	Nombre d'exploitants ayant leur siège sur la commune :	
		Nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination :	
	N+5	Nombre d'exploitants ayant leur siège sur la commune :	
		Nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination :	
	N+6	Nombre d'exploitants ayant leur siège sur la commune :	
		Nombre de bâtiments susceptibles de changer de destination :	
Bilan final			
Action corrective prévue, le cas échéant			

Critère : milieux naturels			
Etat des lieux		A l'arrêt	A l'approbation
	Respect des prescriptions environnementales des OAP		
	Respect des prescriptions du règlement graphique		
Echelle de suivi	Communale.		
Source des données	Visite annuelle de terrain sur les autorisations d'urbanisme délivrées et vérifications aléatoires sur le territoire.		
Justification du choix / pertinence	Suivi pertinent pour être en mesure de faire appliquer les compensations exigibles au titre des prescriptions édictées.		
Fréquence du suivi	Annuelle.		
Commentaire	Sans objet.		
Résultats	N+1	Respect des prescriptions environnementales des OAP :	
		Respect des prescriptions du règlement graphique :	
	N+2	Respect des prescriptions environnementales des OAP :	
		Respect des prescriptions du règlement graphique :	
	N+3	Respect des prescriptions environnementales des OAP :	
		Respect des prescriptions du règlement graphique :	
	Bilan intermédiaire		
	N+4	Respect des prescriptions environnementales des OAP :	
		Respect des prescriptions du règlement graphique :	
	N+5	Respect des prescriptions environnementales des OAP :	
		Respect des prescriptions du règlement graphique :	
	N+6	Respect des prescriptions environnementales des OAP :	
		Respect des prescriptions du règlement graphique :	
Bilan final			
Action corrective prévue, le cas échéant			

Critère : démographie			
Etat des lieux		A l'arrêt (INSEE, 2021)	A l'approbation (INSEE, 2022)
	Population totale	261	256
	Taille moyenne des ménages	2,52	2,49
Echelle de suivi	A l'échelle de la commune.		
Source des données	INSEE.		
Justification du choix / pertinence	Critère pertinent pour suivre la dynamique démographique communale.		
Fréquence du suivi	Annuelle.		
Commentaire	Sans objet		
Résultats	N+1	Population totale :	
		Taille moyenne des ménages :	
	N+2	Population totale :	
		Taille moyenne des ménages :	
	N+3	Population totale :	
		Taille moyenne des ménages :	
	Bilan intermédiaire		
	N+4	Population totale :	
		Taille moyenne des ménages :	
	N+5	Population totale :	
		Taille moyenne des ménages :	
	N+6	Population totale :	
		Taille moyenne des ménages :	
Bilan final			
Action corrective prévue, le cas échéant			

Critère : logement			
Etat des lieux		A l'arrêt (INSEE, 2021)	A l'approbation (INSEE 2022)
	Nombre total de logements	108	107
	Nombre de logements vacants	2	2
	Nombre de résidences secondaires	2	2
Echelle de suivi	A l'échelle de la commune.		
Source des données	INSEE et https://www.demande-logement-social.gouv.fr/		
Justification du choix / pertinence	Critère pertinent pour suivre la dynamique communale du logement.		
Fréquence du suivi	Annuelle.		
Commentaire	INSEE : https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-31568		
Résultats	N+1	Nombre total de logements :	Nombre de résidences secondaires :
		Nombre de logements vacants :	Part des logements sociaux :
	N+2	Nombre total de logements :	Nombre de résidences secondaires :
		Nombre de logements vacants :	Part des logements sociaux :
	N+3	Nombre total de logements :	Nombre de résidences secondaires :
		Nombre de logements vacants :	Part des logements sociaux :
	Bilan intermédiaire		
	N+4	Nombre total de logements :	Nombre de résidences secondaires :
		Nombre de logements vacants :	Part des logements sociaux :
	N+5	Nombre total de logements :	Nombre de résidences secondaires :
		Nombre de logements vacants :	Part des logements sociaux :
	N+6	Nombre total de logements :	Nombre de résidences secondaires :
		Nombre de logements vacants :	Part des logements sociaux :
Bilan final			
Action corrective prévue, le cas échéant			

Critère : assainissement			
Etat des lieux		A l'arrêt	A l'approbation
	Taux de conformité des ANC		
Echelle de suivi	A l'échelle du Sicoval et de la commune		
Source des données	Sicoval et le portail national de l'assainissement.		
Justification du choix / pertinence	S'assurer que les solutions d'assainissement autonomes ne présentent pas de dangers pour l'environnement		
Fréquence du suivi	Annuelle.		
Commentaire	RPQS pour l'ANC : https://www.services.eaufrance.fr/commune/31568/2023		
Résultats	N+1	Taux de conformité des ANC :	
	N+2	Taux de conformité des ANC :	
	N+3	Taux de conformité des ANC :	
	Bilan intermédiaire		
	N+4	Taux de conformité des ANC :	
	N+5	Taux de conformité des ANC :	
	N+6	Taux de conformité des ANC :	
Bilan final			
Action corrective prévue, le cas échéant			

RESUMÉ NON-TECHNIQUE

Le territoire communal a pour limites administratives les communes de :

- Labastide-Beauvoir à l'Ouest (CA du Sicoval),
- Mauremont au Sud-Ouest (CC Terres de Lauragais),
- Mourvilles-Basses au Nord (CC Terres du Lauragais),
- Saint-Germier à l'Est (CC Terres du Lauragais),
- Trebons-sur-la-Grasse au Sud-Est (CC Terres du Lauragais).

La commune est marquée par un relief entaillé notamment par la vallée de la Marcaissonne (en limite Nord de la commune) et le Visenc (qui coupe le territoire en deux, d'est en ouest). Le territoire présente un paysage de coteaux structurés par les cours d'eau et au caractère agricole affirmé.

Son cadre de vie et la proximité de pôles de développement en font une commune attractive. La population a triplé depuis 1968, et le dernier recensement (2021) fait état de 261 habitants. Malgré cette croissance démographique, la commune a su préserver d'importants espaces naturels et agricoles.

3. Le diagnostic territorial et les enjeux

Le diagnostic territorial inclut une étude socio-démographique de la commune et une étude de l'état initial de l'environnement. Le but de ces études, au-delà d'établir un état des lieux, est d'identifier les différents enjeux en matière d'aménagement auxquels le PLU devra répondre.

Les principaux enjeux pour le territoire communal issus du diagnostic sont présentés ci-après, par thématiques.

Environnement	→ Protéger les espaces naturels (boisements, cours d'eau, masses d'eaux souterraines, haies...) réservoirs de biodiversité. → Préserver les continuités écologiques. → Maintenir les espaces dédiés à l'agriculture. → Eviter l'étalement urbain en visant la modération de consommation foncière. → Préserver la ressource en eau → Prendre en compte les caractéristiques physiques de la commune. → Prendre en compte les risques naturels et les nuisances.
Cadre bâti et paysage	→ Limiter l'impact de l'urbanisation sur le paysage. → Favoriser l'intégration des constructions par l'adaptation au terrain et la végétalisation. → Préserver et valoriser les points de vue remarquables. → Préserver les éléments végétaux constitutifs du paysage (boisements, haies, alignement d'arbres, espaces agricoles). → Préserver et valoriser la qualité des entrées de ville. → Préserver et valoriser le patrimoine bâti façonnant l'identité architecturale et paysagère. → Favoriser une architecture de qualité en harmonie avec les caractéristiques du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Population	→ Maintenir la vitalité démographique de la commune. → Trouver un équilibre entre vieillissement et renouvellement de la population → Favoriser l'accueil de nouvelles populations.
Habitat	→ Permettre un accueil durable de population → Favoriser le développement d'une diversité de type d'habitat en respectant l'harmonie actuelle avec les constructions existantes
Équipements publics et activités économiques	→ Répondre aux besoins de la population actuelle et future en termes d'équipements publics. → Valoriser ou requalifier les espaces publics existants, lieu de rencontre et de lien social. → Permettre l'implantation éventuelle de services ou commerces de proximité. → Développer et maintenir les activités économiques existantes sur la commune, notamment l'activité agricole.
Déplacements et transports	→ Mettre en adéquation le traitement et l'aménagement des voies avec les fonctions qu'elles assurent → Organiser et sécuriser la liaison entre les deux pôles d'équipements publics → Maintenir une offre de stationnement satisfaisante, la place de la voiture individuelle étant prépondérante. → Renforcer le maillage piétons-cycles notamment vers les équipements.

4. Les choix de la commune pour établir le PADD

4.1 OBJECTIF D'ACCUEIL DE POPULATION

Concernant son objectif d'accueil de population, la commune a retenu un scénario raisonnable pour maintenir une dynamique démographique en adéquation avec ses capacités.

L'objectif est donc de se mettre en capacité d'accueillir une population permanente de ménages résidents pour atteindre **environ 340 habitants à l'échéance 2040** (+ environ 80 habitants par rapport à 2021). Cela correspond à une **augmentation moyenne de la population d'environ 4,2 habitants par an**.

Le scénario retenu prend en compte les mécanismes faisant évoluer le parc de logements et les besoins en habitat. Ainsi ont été pris en compte les phénomènes suivants dans l'estimation du nombre de logements nécessaires :

- un desserrement des ménages qui tout en se stabilisant se poursuit quand même, projeté à 2,4 personnes/ménage.
- une stabilisation de la part des résidences secondaires dans le parc de logements.
- une vacance du parc de logement qui reste faible.
- un faible renouvellement du parc de logements, au regard des caractéristiques de ce dernier sur la commune.

Aussi, pour accompagner la croissance projetée de la population, liée à l'arrivée de nouveaux habitants, mais également permettre le maintien de la population actuellement présente sur le territoire communal, il est prévu une **production d'environ 34 logements d'ici 2040** :

- par **intensification des territoires déjà urbanisés** (divisions parcellaires, urbanisation de « dents creuses », changement de destinations...) dont le potentiel est estimé à **environ 23 logements**, soit un apport démographique d'environ 55 habitants supplémentaires (2,4 personnes par logement).
- par **extension urbaine** avec un potentiel estimé à **environ 11 logements**, soit un apport démographique d'environ 26 habitants supplémentaires (2,4 personnes par logement).

4.2 OBJECTIF DE MODERATION DE CONSOMMATION FONCIERE

Afin de répondre à l'objectif de modération de consommation de l'espace, la commune a choisi de privilégier l'intensification du tissu urbain existant. D'après l'« Analyse des capacités de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis », cette intensification devrait permettre la construction de 23 logements.

Pour atteindre son objectif d'accueil de population, la commune projette donc la construction de 11 logements supplémentaires en extension urbaine. La volonté de la commune est de limiter au maximum cette nouvelle consommation foncière, et donc de prévoir des densités un peu plus élevées que par le passé, adaptées à chaque secteur, mais maîtrisées pour préserver une certaine qualité de cadre de vie.

Au cours de la période 2011-2021, la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) effective a été de 2,5 ha.

L'objectif de la commune, sur la période du futur PLU (jusqu'en 2040), est de réduire la consommation d'ENAF à seulement **1,4 ha supplémentaires : 0,9 ha d'ici 2031, 0,5 ha au-delà de 2031 (zone AU0)**.

Cet objectif de réduction de consommation jusqu'en 2040, respecte largement les dispositions de la Loi Climat et Résilience (objectif ZAN) de réduction de 50% de la consommation d'ENAF d'ici à 2031.

4.3 UN PROJET STRUCTURE AUTOUR DE 2 AXES COMPLEMENTAIRES

Le projet communal est construit autour de 2 axes complémentaires, dont la lecture doit être globale :

AXE 1 : Permettre un développement urbain maîtrisé et structurer le centre villageois

- Maîtriser le développement urbain tout en maintenant la vitalité démographique

Pour garantir la vitalité démographique et trouver un équilibre entre vieillissement et renouvellement de la population, la commune souhaite favoriser l'accueil durable de nouveaux habitants.

Elle envisage de développer la diversité de type d'habitat pour encourager l'accueil de jeunes ménages et faciliter le parcours résidentiel des habitants.

La commune souhaite également encourager le développement et l'intensification de l'enveloppe urbaine villageoise existante tout en préservant la qualité du cadre de vie.

D'autre part, il s'agit de limiter les extensions urbaines à deux secteurs situés à proximité directe et en continuité du tissu urbain villageois existant.

Le choix de la localisation de ces deux secteurs d'extension a été fait pour répondre à la cohérence du projet d'aménagement global communal de structuration du centre villageois, mais également en prenant en compte les enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic.

- Structurer le centre villageois

La commune a la volonté d'affirmer deux « centralités » villageoises structurées autour de deux pôles d'équipements publics : une première « centralité » est constituée par le cœur historique villageois qu'il s'agit de préserver et mettre en valeur ; une deuxième « centralité » est à renforcer et à repenser autour du pôle

d'équipements publics constitué de la salle des fêtes, des équipements de loisirs (court de tennis, boulodrome, aire de jeux) vieillissants et du cimetière.

Les deux « centralités » pourront être reliées entre elles par un aménagement urbain qualitatif des voies.

Aussi, la commune envisage de maintenir et développer son offre d'équipements publics pour l'adapter aux besoins de la population actuelle et future. Les équipements publics renforcent la structuration villageoise et participent à l'animation de la vie communale.

La commune dispose également de plusieurs espaces publics dont, pour certains, les vocations et les usages sont mal définis ce qui les rend aujourd'hui pour certains peu utilisés. L'objectif est de mettre en valeur ou d'aménager ces espaces publics en fonction de leur localisation et leurs usages.

Ces espaces publics, lieux de rencontre, de détente ou de loisirs pour les habitants, supports d'événements ou manifestations, seront les vecteurs du lien social.

Enfin, la commune souhaite permettre l'implantation éventuelle d'activités artisanales, de services ou de commerces de proximité, notamment à l'intérieur de son noyau villageois.

- **Améliorer et sécuriser les déplacements**

La commune a pour objectif de sécuriser la traversée des secteurs urbanisés en adaptant le traitement et l'aménagement des voies avec les fonctions qu'elles assurent ou que l'on souhaite leur faire assurer.

Dans un objectif de structuration du village et de réduire les déplacements courts en voiture à l'intérieur de celui-ci, la commune souhaite aménager des liaisons douces sécurisées. Ces aménagements permettront une connexion sécurisée pour les piétons depuis les lieux d'habitations du noyau villageois vers les équipements ou espaces publics.

La place de la voiture individuelle étant prépondérante sur la commune, il est important de maintenir une offre de stationnement satisfaisante répondant aux besoins des habitants sans impacter l'espace public.

Les besoins en stationnement des opérations nouvelles devront être assurés à l'intérieur de celles-ci sans impacter l'espace public.

AXE 2 : Préserver le cadre de vie et la biodiversité

- **Maintenir et préserver les espaces agricoles : limiter l'étalement urbain et réduire la consommation foncière**

Au-delà d'être une des principales activités économiques, l'activité agricole participe à l'identité patrimoniale et au cadre de vie paysager de la commune ; il convient donc de la préserver.

La commune se fixe un double objectif de limitation de l'étalement urbain d'une part et de modération de consommation foncière d'autre part. Ainsi, à l'exception des deux nouveaux secteurs d'extensions limités, le développement urbain sera limité aux zones déjà urbanisées.

Dans ce cadre, la commune souhaite permettre et accompagner la densification du tissu urbain existant par le comblement de dents creuses, le renouvellement urbain ou la division parcellaire.

Il s'agit de favoriser le développement de nouvelles formes urbaines plus denses et plus économes en foncier, tout en préservant la qualité du cadre de vie et le capital paysager existants. Les densités urbaines attendues sont de l'ordre de 10 à 15 logements par hectare (contre 3,5 logements par hectare entre 2011 et 2021).

Aussi elle souhaite circonscrire les hameaux et empêcher leur extension. Au sein des hameaux, la densification équilibrée de l'urbanisation existante par la mobilisation du foncier disponible sera autorisée.

- **Protéger les espaces naturels et renforcer les continuités écologiques**

La commune a la volonté de préserver et renforcer la Trame Verte et Bleue (TVB) en protégeant les espaces naturels et milieux support de biodiversité (espaces boisés, haies, prairies, parcs, jardins, cours d'eau et ripisylves...) et en limitant les extensions urbaines sur les espaces agricoles.

- **Protéger et valoriser le patrimoine bâti, favoriser une architecture de qualité**

Le patrimoine bâti communal est de qualité et présente une cohérence forte. Il marque l'identité patrimoniale et participe à la lecture paysagère de la commune. Il est primordial pour la commune de le préserver et de le valoriser.

Une attention particulière est portée aux éléments remarquables : château et son parc, église, mairie et rue historique. D'autres éléments bâtis recensés font l'objet d'une protection.

Au-delà de la prise en compte des éléments patrimoniaux existants, la commune souhaite favoriser une architecture de qualité et maintenir le caractère de la commune.

- Préserver la qualité paysagère de la commune

Beaucoup d'éléments végétaux remarquables façonnent l'identité paysagère de la commune, particulièrement les alignements d'arbres, les boisements ainsi que certaines haies remarquables. La commune a la volonté de les préserver ou pour certains de les restaurer, mais également poursuivre des plantations nouvelles.

Le développement urbain ne doit pas compromettre la qualité paysagère de la commune. L'intégration des constructions dans le paysage sera favorisée par leur bonne adaptation au terrain et par la végétalisation de leurs abords.

La commune souhaite également préserver et mettre en valeur les points de vue remarquables sur le village, vers le grand paysage ou vers des paysages plus lointains comme les Pyrénées.

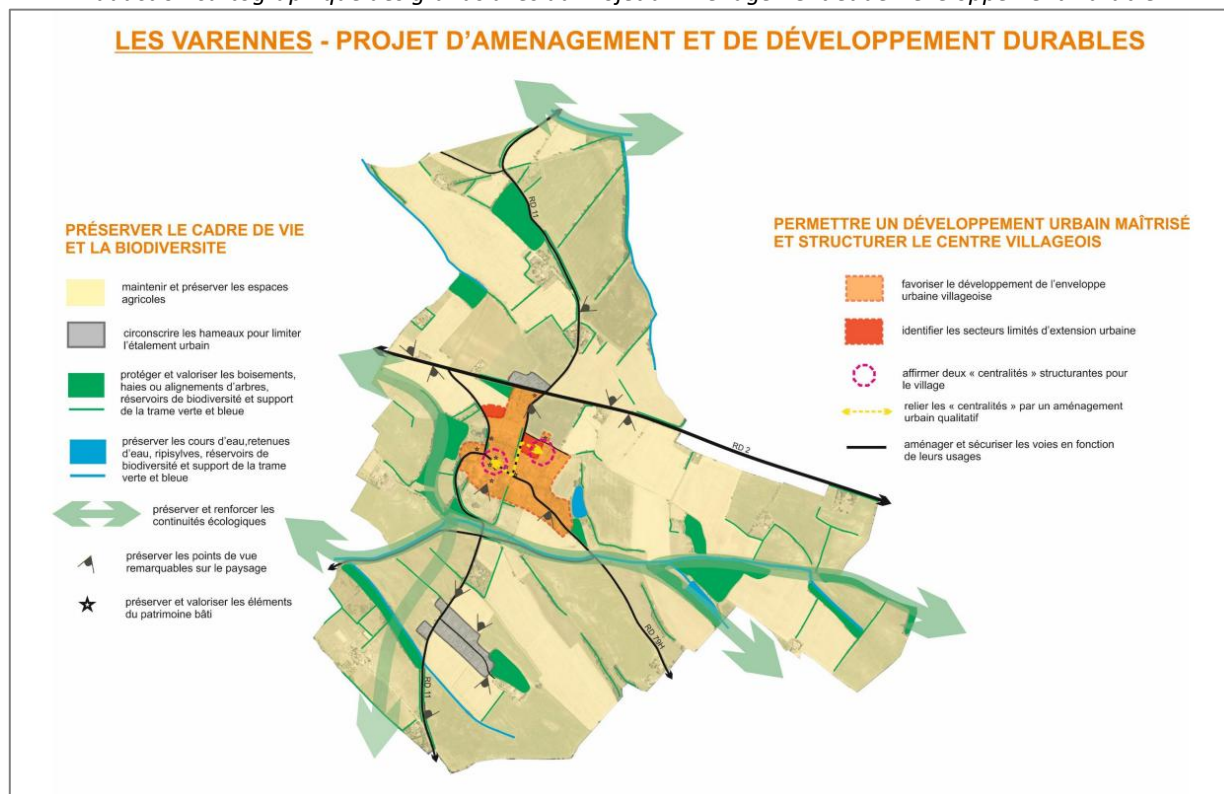
- Encourager une urbanisation à faible impact écologique

Tout en ayant le souci de préserver une identité patrimoniale par une architecture de qualité, la commune souhaite également tendre vers un développement urbain à faible impact écologique et adapté au changement climatique.

La commune souhaite permettre et promouvoir l'amélioration de la performance énergétique des constructions neuves ou rénovées et de limiter leur impact en termes d'émission de gaz à effet de serre.

Aussi la commune souhaite que son développement et l'accueil de nouvelles populations sur son territoire déséquilibre le moins possible le cycle de l'eau pour ne pas porter atteinte à cette ressource.

Traduction cartographique des grands axes du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :



5. Deux OAP en cohérence avec les orientations du PADD et complémentaires du Règlement

Le PLU comporte deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) une sectorielle, c'est-à-dire qui porte sur un secteur à urbaniser, mettre en valeur, réhabiliter ou restructurer, l'autre thématique à l'échelle de la commune.

Les OAP s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité, c'est-à-dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Les projets ne doivent pas remettre en cause les orientations.

5.1 L'OAP SECTORIELLE « CENTRE VILLAGEOIS »

Le périmètre de l'OAP « Centre villageois », d'une superficie d'environ 3,8 ha, recouvre une partie du noyau villageois des Varennes.

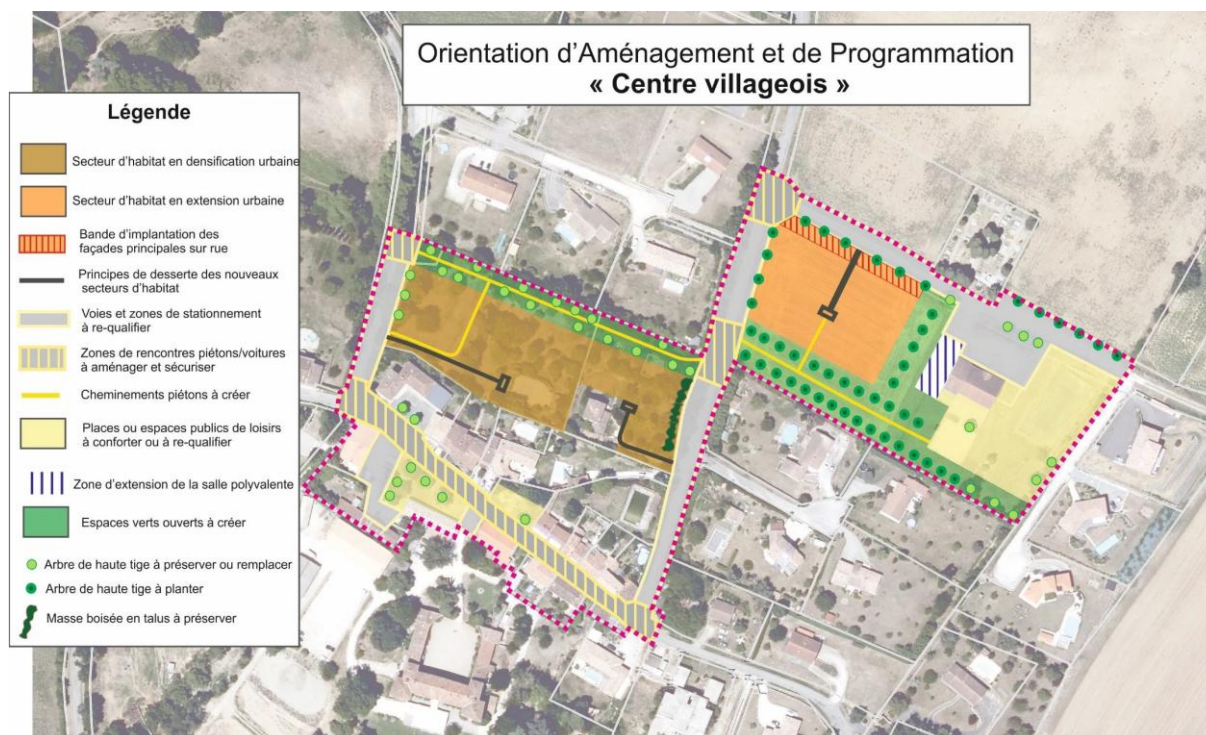
Un des enjeux majeurs de la commune est de renforcer et de structurer son noyau villageois tout en préservant la qualité de son cadre de vie. L'OAP vient encadrer et définir des principes d'aménagement dans le respect du paysage et de l'identité du village.

Comme vu précédemment, l'objectif de la commune est d'affirmer les deux « centralités » villageoises structurées autour de deux pôles d'équipements publics. Aussi, pour renforcer la structuration du noyau villageois, les deux « centralités » pourront être reliées entre elles par un aménagement urbain qualitatif des voies mais également par un maillage de cheminements piétons via des espaces verts arborés.

Il s'agit donc en cohérence avec les orientations du PADD et en complément des dispositions du règlement d'organiser le développement du « Centre villageois » en termes de formes urbaines et de programmation, de prévoir la structuration des espaces et équipements publics, d'articuler les différents secteurs entre eux, de préserver l'identité patrimoniale du cœur historique mais également de garantir l'intégration paysagère des opérations.

L'OAP se décline par différents secteurs de développement ou de renouvellement urbains. Des principes d'aménagements sont à prendre en compte en plus des dispositions du règlement suivant différentes thématiques : structuration générale du secteur, formes urbaines recherchées, programmation des constructions, traitement architectural et paysager, structuration et traitement des espaces publics, dessertes et déplacements, stationnement, assainissement, eau potable et gestion des eaux pluviales.

Les principes d'aménagement de l'OAP viennent apporter une cohérence globale à l'échelle du secteur que le règlement seul ne permet pas. Ils sont synthétisés sous la forme du schéma de principes ci-après.



5.2 L'OAP THEMATIQUE « ENVIRONNEMENTALE »

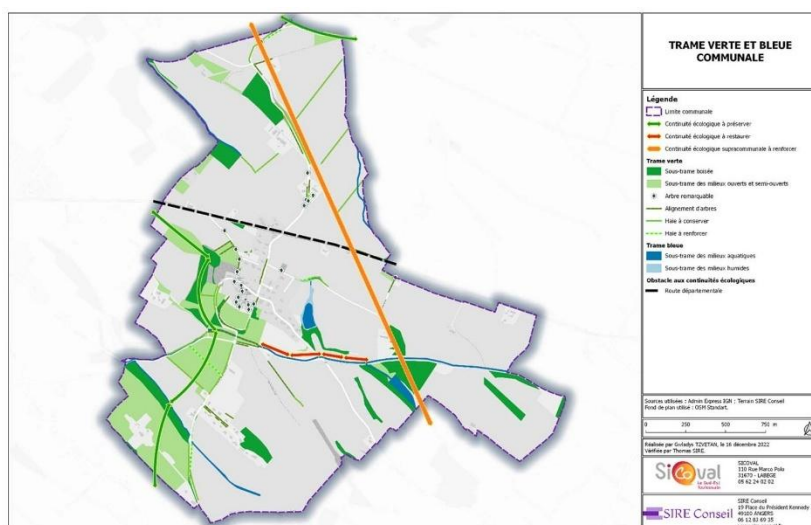
L'OAP « Environnementale » est une OAP thématique couvrant l'ensemble du territoire communal suivant deux volets complémentaires :

La préservation de la Trame Verte et Bleue (TVB)

La commune se fixe comme orientations de conforter les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques participant à la TVB. Elle souhaite également faire de la TVB un élément de préservation de la qualité paysagère.

Le principe de l'OAP est de s'assurer, en plus des dispositions du règlement, que les projets sur le territoire viennent contribuer à la protection et/ou la valorisation des différents éléments constitutifs de la TVB.

L'OAP se décline sous différents principes d'aménagements à prendre en compte. Ils sont synthétisés sous la forme d'un schéma de principe.



Encourager une urbanisation à faible impact écologique

L'OAP précise les objectifs de la commune tendant à encourager une urbanisation à faible impact écologique. Tout en ayant le souci de préserver l'identité patrimoniale par une architecture de qualité, la commune souhaite tendre vers un développement urbain à faible impact écologique et adapté au changement climatique.

Il s'agit permettre et promouvoir l'amélioration de la performance énergétique des constructions neuves ou rénovées et de limiter l'impact des opérations en termes d'émission de gaz à effet de serre. Cette volonté s'inscrit pleinement dans la perspective des nouvelles réglementations environnementales à venir. Aussi, le développement de la commune et l'accueil de nouvelles populations sur son territoire doit déséquilibrer le moins possible le cycle de l'eau pour ne pas porter atteinte à cette ressource.

Cette partie d'OAP se veut être un outil pédagogique ayant pour objectif, en complément des dispositions réglementaires, d'accompagner les porteurs de projet, aménageurs ou constructeurs. Il s'agit de recommandations proposant des manières d'aborder les projets en intégrant les objectifs cités plus haut.

6. Les choix retenus pour établir la traduction réglementaire du projet (Règlement écrit et graphique)

La commune des Varennes est intégralement couverte par le Plan Local d'Urbanisme. Il définit les possibilités d'occuper et d'utiliser le sol à travers le règlement (règlement graphique et règlement écrit).

Le règlement graphique couvre l'ensemble de la commune selon quatre grandes catégories : zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières. Le découpage du territoire communal en fonction de ces quatre catégories de zones s'est appuyé sur un ensemble de critères et d'objectifs :

- Les orientations du PADD : elles correspondent au projet communal fixant les prévisions de développement de la commune et les mesures de protection de l'environnement qui trouvent leur traduction dans le règlement du PLU.
- Les caractéristiques de chaque secteur de la commune, identifiées dans le diagnostic, et en particulier de l'intérêt historique, paysager, environnemental ou patrimonial des espaces.

6.1 LES ZONES URBAINES (U)

Les zones urbaines (U) du PLU recouvrent les secteurs urbanisés de la commune, à vocation dominante d'habitat. Dans l'ensemble de ces zones, les capacités des infrastructures et des équipements permettent immédiatement l'accueil de nouvelles constructions. La distinction entre les différentes zones U est établie à partir des formes urbaines dominantes qui les composent.

La zone UA

Cette zone correspond au centre villageois historique. Elle intègre à la fois les constructions les plus anciennes et remarquables du village, mais également des constructions plus récentes, ainsi que des équipements et services.

On y retrouve des formes urbaines assez denses (front bâti, mitoyenneté...) de type centre villageois. Le classement en zone UA laisse la possibilité de faire évoluer l'offre en équipement en fonction des besoins liés à l'accueil de futures populations.

La zone UA couvre une superficie de 3,5 hectares, soit 0,76% du territoire communal.

La zone UB

La zone UB correspond aux extensions de type pavillonnaire du centre villageois historique. La densité observée est plus lâche que dans la rue historique.

Un secteur UBa correspond au hameau pavillonnaire « En Clavié ». Les possibilités de densification par le comblement de dents creuses, le renouvellement urbain ou la division parcellaire y sont non négligeables.

La zone UB couvre une superficie totale de 18,1 hectares, dont 4,6 ha en secteur UBa, soit 3,90 % du territoire communal.

6.2 LES ZONES A URBANISER (AU)

Les zones à urbaniser (AU) couvrent des zones de projet en extension urbaine

La zone AU

La zone AU correspond au secteur d'extension urbaine à proximité de la salle des fêtes. Elle est destinée à être urbanisée et aménagée à court terme en respectant les principes énoncés par l'OAP « Centre villageois », afin de permettre une articulation cohérente avec le centre villageois.

La zone AU couvre une superficie de 0,7 hectares, soit 0,15 % du territoire communal.

La zone AU0

La zone AU0 correspond à un futur secteur d'extension urbaine à long terme située le long de la RD11G. Elle est pour l'instant dite « zone à urbaniser fermée » donc inconstructible. Elle ne pourra être « ouverte à l'urbanisation qu'après une procédure de modification du PLU.

La zone AU0 couvre une superficie de 0,5 hectare, soit 0,11 % du territoire communal.

6.3 LA ZONE AGRICOLE (A)

La zone agricole (**zone A**) recouvre les espaces agricoles exploités ainsi que quelques secteurs d'habitat diffus et des constructions isolées. L'objectif des règles mises en œuvre sur cette zone est d'assurer la protection des espaces agricoles.

Cette zone comprend un secteur Aa, correspondant à un secteur de taille et de capacité limités (STECAL) permettant la construction d'un abri pour chevaux.

La zone A couvre une superficie totale de 418,2 hectares, soit 90,81 % du territoire communal, dont un secteur Aa d'une superficie de 0,05 hectares.

6.4 LA ZONE NATURELLE (N)

La zone naturelle (**zone N**) correspond aux espaces naturels à préserver en raison de leur intérêt paysager, patrimonial et écologique tel que les boisements importants.

La zone N couvre une superficie totale de 19,5 hectares, soit 4,23 % du territoire communal.

6.5 RECAPITULATIF DES DIFFERENTES ZONES

Le tableau ci-après reprend la répartition entre chacune des zones du PLU.

Zones		
UA	3,5 ha	4,8 %
UB	18,1 ha	
AU	0,7 ha	
AU0	0,5 ha	0,1 %
A	418,2 ha	90,8%
N	19,5 ha	4,2 %
	460,5 ha	100 %

Il est à noter que les zones A et N représentent 95 % du territoire communal.

6.6 LES AUTRES DISPOSITIONS GENERALES OU COMMUNES

Les principaux boisements ont été classés en EBC. La surface totale classée en EBC représente 26,2 hectares, soit 5,68 % du territoire communal.

En application de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme et afin de répondre pleinement à son objectif de préservation et de valorisation du patrimoine bâti 10 éléments du patrimoine bâti à protéger et mettre en valeur ont été identifiés dans le règlement.

En application de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme le PLU identifie des éléments naturels ou paysagers à préserver. Il s'agit là pour la commune de décliner ses orientations « Protéger et valoriser la trame verte et bleue », « Protéger le patrimoine paysager », en complément d'autres dispositions, notamment les EBC et l'OAP « Environnementale ».

Les éléments recensés sont des arbres isolés ou alignement d'arbres remarquables le long de voies ou espaces publics, toutes les haies champêtres ou urbaines présentant un intérêt écologique et/ou paysager ainsi qu'un espace repéré « parc et jardins » (Parc du Château), espace vert de respiration en milieu urbain.

Les alignements d'arbres et haies à préserver représentent un linéaire d'environ 18 933 mètres.

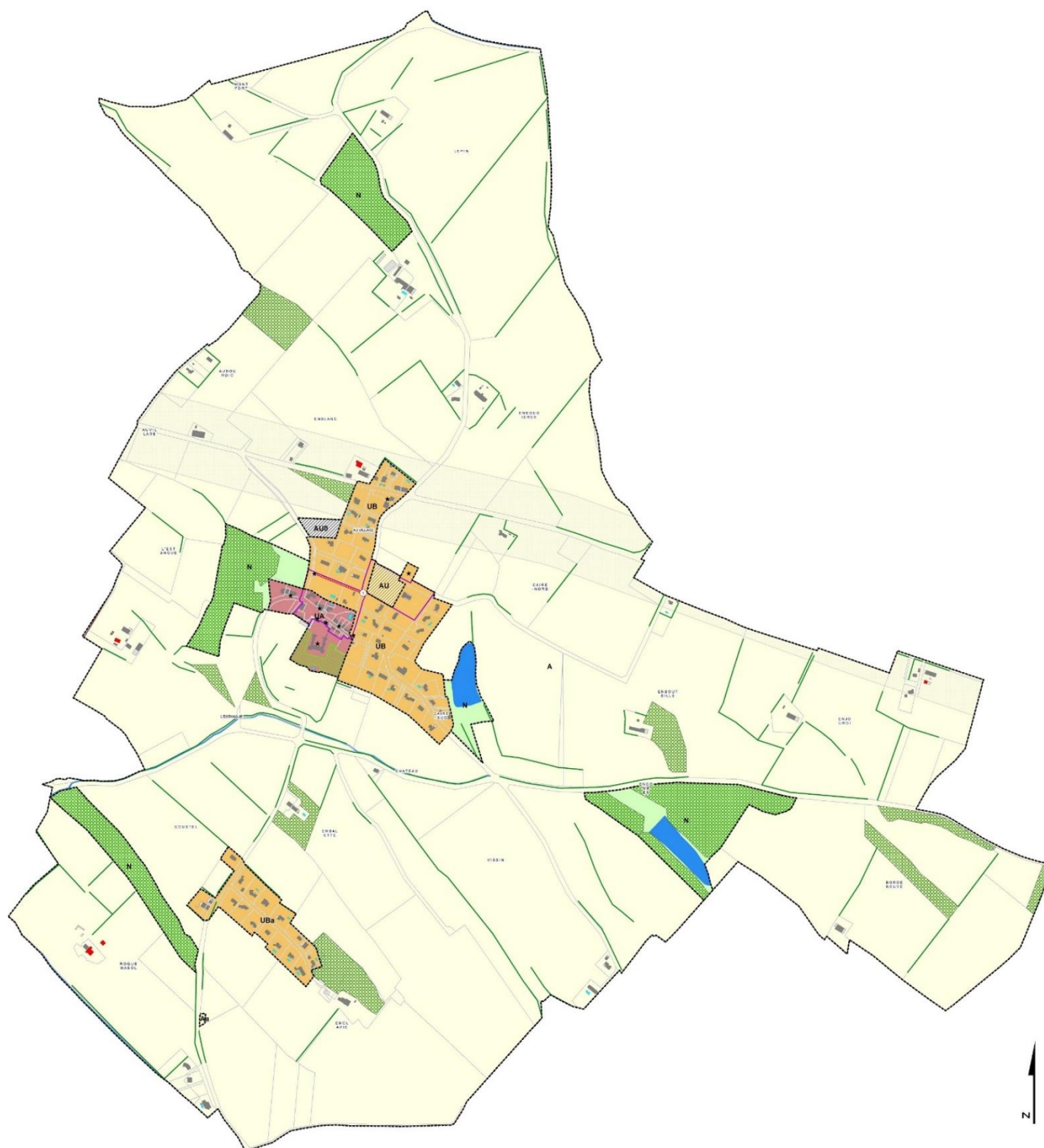
Les parcs et jardins à préserver représentent une surface de 0,78 ha.

Afin d'éviter leur dégradation voire leur abandon, la commune a fait le choix d'identifier 5 bâtiments existants en zone agricole au titre de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme pour les autoriser à changer de destination. Il s'agit de constructions dont tout ou partie de la destination est aujourd'hui agricole.

Certains présentent un intérêt patrimonial et architectural remarquable. La possibilité qu'ils puissent changer de destination peut permettre leur préservation. D'autres, ne présentent pas d'intérêt patrimonial particulier, si ce n'est les charpentes et toitures en tuile. Les identifier pour autoriser un changement de destination pourra permettre de faciliter leur requalification et limiter les risques d'abandon.

Conformément à l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, la commune a prévu un Emplacement Réserve rendus nécessaires pour permettre l'aménagement d'une liaison piétonne entre la RD11G et la RD11.

Règlement graphique :



7. L'articulation du PLU avec les Plans et Programmes

Au-delà de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU est jugé compatible avec les différents documents supérieurs suivants : le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Occitanie, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Grande Agglomération Toulousaine, le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Sicoval, le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de l'Agglomération Toulousaine, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne et le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) du Sicoval.

12 des 32 règles du SRADDET concernent le PLU : elles ont été analysées pour montrer la compatibilité entre SRADDET et PLU. Idem pour les règles fixées par le PDU et le SDAGE. Les 115 prescriptions du SCOT révisé en 2017 ont également été examinées pour évaluer la compatibilité avec le PLU. Le PLU apparaît aussi compatible avec les demandes du PLH sur la production de logements et notamment de logements spécifiques. Enfin, le PLU est compatible avec les grandes orientations du PCAET.

8. Les caractéristiques des zones susceptibles d'être impactées par la mise en œuvre du PLU

Les fiches présentées ci-après synthétisent, pour chaque secteur constructible, une description de l'état initial de l'environnement, illustrée par des photographies actuelles. L'évaluation des incidences s'appuie sur les critères mentionnés à l'annexe II de la Directive n°2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

8.1 SECTEURS ETUDIÉS PUIS ÉCARTÉS DANS LE CADRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Secteur au sud du centre-bourg

Dans la réflexion sur la localisation des secteurs d'extension, une extension de l'urbanisation vers le sud a été envisagée. Néanmoins, ce secteur est recouvert en grande majorité d'espace agricole. Cette possibilité a vite été écartée pour des raisons urbanistiques (frange d'urbanisation aujourd'hui linéaire, raccordement aux réseaux, création de nouvelles voiries...) mais également pour des raisons de consommation significative d'espaces agricoles à proximité d'une continuité écologique identifiée.

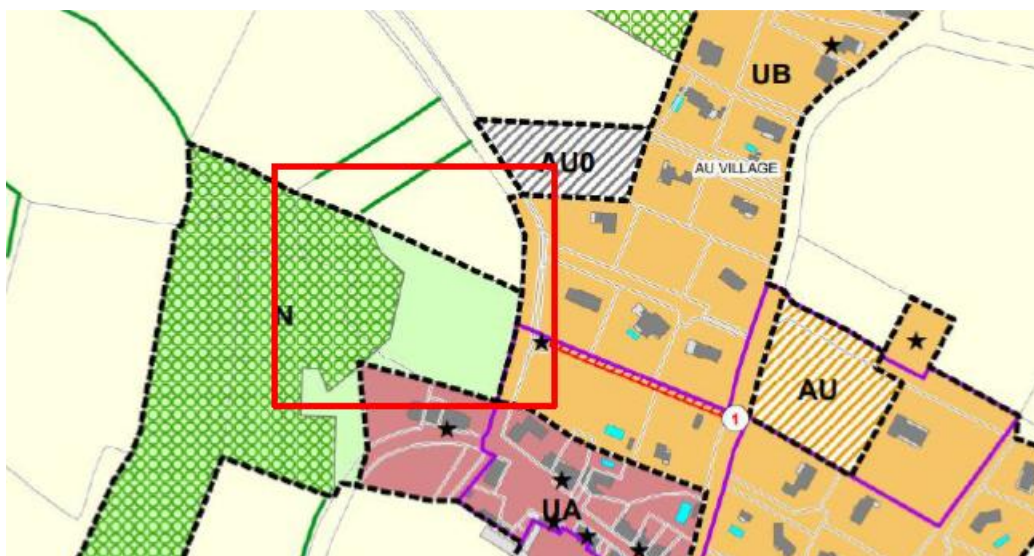


Secteur d'extension potentiel sud écarté, extrait du règlement graphique

Secteur à l'ouest

Une possible extension sur une parcelle à l'ouest du bourg aurait pu être envisagée. Néanmoins, ce secteur est recouvert d'une prairie pâturée, en partie identifiée à enjeu modéré au cours de l'état initial de l'environnement. Des haies bocagères et un arbre remarquable ont également été inventoriés sur ce secteur. De plus, il s'inscrit dans les sous-trames des milieux ouverts et semi-ouverts des continuités écologiques communales. Du fait des enjeux environnementaux identifiés, ce secteur a été écarté.

Par ailleurs, ce secteur a par la suite été classé en zone naturelle dans le règlement graphique et les haies bocagères inventoriées protégées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.



Secteur d'extension potentiel est écarté, extrait du règlement graphique

8.2 SECTEURS RETENUS DANS LE CADRE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Au total, deux secteurs d'extension ont été retenus sur l'ensemble de la commune.

Deux zonages sont concernés :

- Zonage AU (zone à urbaniser) ;
- Zonage AU0 (zone à urbaniser fermée qu'après une modification du PLU).

Pour déterminer la présence éventuelle de zones humides règlementaires, quatre sondages pédologiques ont été réalisés le 4 octobre 2024 sur les deux zones de projet. Aucun sondage n'est caractéristique de sols hydromorphes.

La carte suivante présente la localisation des secteurs d'extension retenus.



LOCALISATION DES ZONES DE PROJET

Légende



Limite communale



Bâtiment cadastré



Parcellaire cadastral



Zone à urbaniser



Limite du secteur de l'OAP "Centre Villageois"

Sources utilisées : Cadastre PCI Vecteur ; Terrain Sire Conseil 2024 ; SIVOCAL

Fond de plan utilisé : OSM Standard, Google satellite



SICOVAL
110 rue Marco Polo
31670 LABEGE
05 62 24 02 02

0 0,5 1 1,5 km



Réalisée par Justine ANIZAN, le 26 novembre 2024,
Vérifiée par Thomas SIRE.



SIRE Conseil
227 Route de Grenade
31700 BLAGNAC
06 12 83 69 35
www.sire-conseil.fr

9. Les Incidences du projet

9.1 EN MATIERE DE CONSOMMATION D'ESPACE

Afin d'assurer un développement urbain respectueux de l'environnement, le PLU privilégie la densification au sein du tissu urbain. Cette stratégie repose sur le comblement des dents creuses, la division ou le regroupement des parcelles pour réduire la taille moyenne des terrains dans l'optique de limiter l'étalement urbain. Le projet communal souhaite d'abord prioriser le développement de l'urbanisation du centre-bourg actuel par la mobilisation du foncier disponible d'une part et de proposer deux secteurs d'extension limités en continuité directe avec le tissu urbain existant d'autre part.

La consommation foncière effective communale s'établit à environ 2,6 ha d'ENAF (Espaces naturels Agricoles et Forestiers), au cours de la période 2011 – 2021. Sur cette même période, seulement 8 logements supplémentaires ont été construits sur la commune. Afin de concilier urbanisation et environnement, le projet communal s'est fixé comme objectif d'atteindre 1,4 ha de consommation foncière supplémentaire (dont environ 0,9 ha d'ici 2031 puis 0,5 ha au-delà de 2031) jusqu'à 2040. Cette optimisation de l'utilisation des espaces permettrait la construction de 34 nouveaux logements pour répondre aux besoins d'une population en hausse, avec une consommation foncière annuelle moyenne d'environ 0,07 ha.

9.2 EN MATIERE D'AGRICULTURE ET DE SYLVICULTURE

Au-delà d'être une des principales activités économiques, l'activité agricole participe à l'identité patrimoniale et au cadre de vie paysager de la commune. De ce fait, la préservation de l'outil agricole s'est imposée comme un axe majeur de planification territoriale sur la commune. Pour maintenir l'agriculture, le projet communal vise à :

- Conserver les entités agricoles cohérentes et exploitables ;
- Créer des espaces de transition paysager, des continuités vertes pour limiter les conflits d'usage entre l'activité agricole et les habitations ;
- Préserver les espaces naturels et agricoles situés hors du centre villageois pour éviter l'étalement urbain.

Les deux secteurs d'extensions urbaines sont situés sur des parcelles à vocation agricole. Sur le secteur d'extension au nord-ouest, seule la partie sud de la parcelle est classée en zone AU. Aujourd'hui, une des deux zones à urbaniser du PLU a été déclarée à la PAC (source : Registre Parcellaire Graphique de 2023). Il s'agit de la parcelle n°167 section ZD, déclarée comme « autre luzerne ».

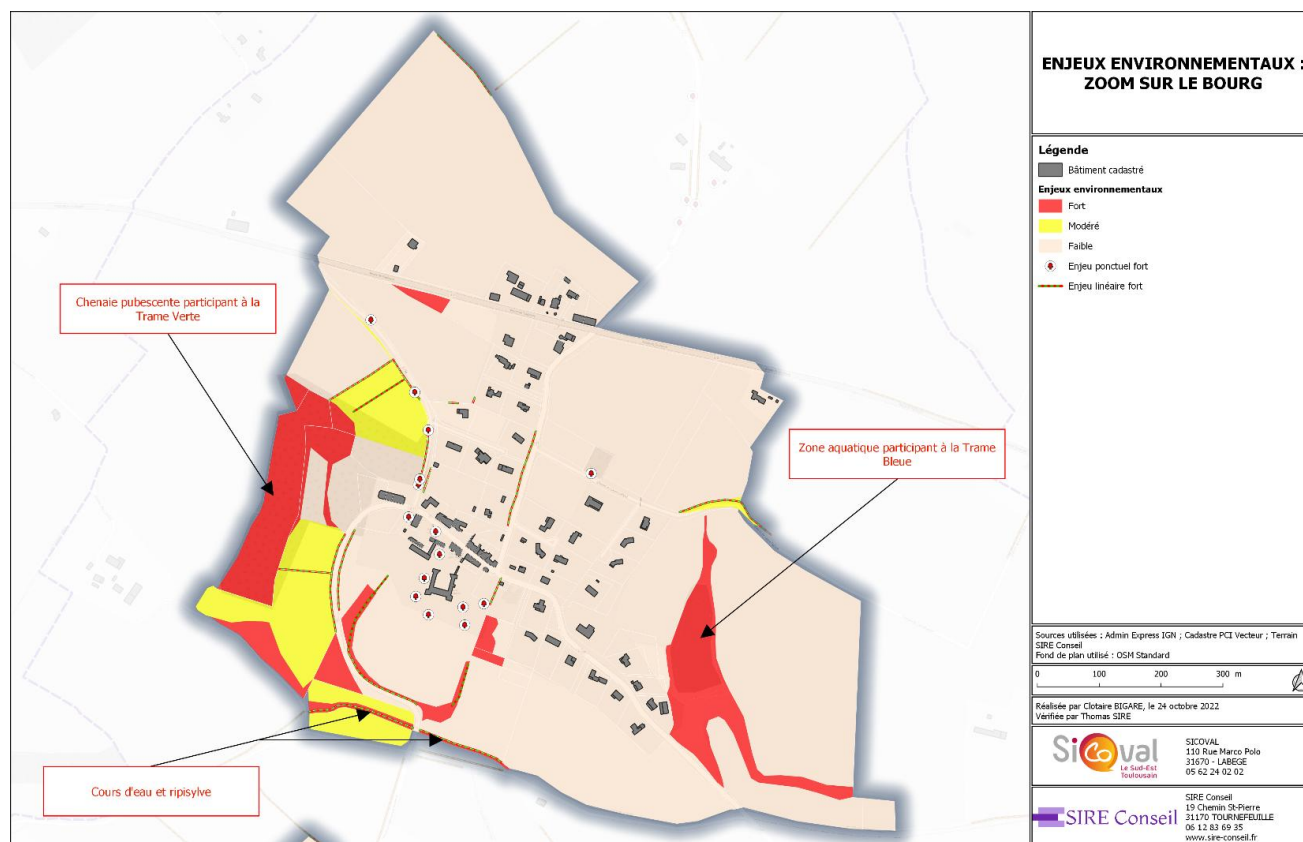
9.3 EN MATIERE DE MILIEUX NATURELS

La prise en compte des enjeux environnementaux a été réalisée dès les premières phases des études nécessaires à l'élaboration du PLU. Le cabinet SIRE Conseil a ainsi été sollicité pour la formalisation de l'évaluation environnementale. Un travail itératif continu a été conduit entre SIRE Conseil, le SICOVAL et la commune, afin de proposer l'élaboration d'un projet durable de territoire et d'assurer la traduction des enjeux avec les meilleurs outils dont dispose la commune.

Ainsi, l'identification fine des enjeux environnementaux a été mise à jour et affinée sur les secteurs au niveau desquels la mise en œuvre de l'élaboration du PLU était la plus susceptible d'avoir une incidence néfaste notable sur l'environnement dans une large acception.

La méthodologie proposée pour accompagner ce processus d'évaluation environnementale a permis de mettre en avant les secteurs ayant un enjeu écologique considéré comme **faible**. Ainsi, le choix des secteurs d'extension se sont portés sur des secteurs à enjeu écologique faible et a permis d'éviter les secteurs à enjeu modéré à fort. De plus, les éléments linéaires d'une longueur totale de 18 933 mètres et certains parcs et

jardins d'une superficie de 0,78 ha ont fait l'objet d'une protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Puis, 15 secteurs ont été classés en Espace Boisé Classé (EBC), représentant 26,2 ha à l'échelle communale.



Rappel des enjeux écologiques attribués au bourg (extrait de l'EIE)

Le projet communal a apporté une attention particulière à la protection et au renforcement des continuités écologiques via un axe dédié dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : Préserver le cadre de vie et la biodiversité. Cet axe a pour vocation de préserver et de mettre en valeur les atouts patrimoniaux naturels, architecturaux ou paysagers de la commune, jouant un rôle dans son identité et participant à la qualité de son cadre vie.

Enfin, la conception du projet d'aménagement de l'OAP « Centre Villageois » s'est inscrit dans une approche conservatrice en préservant les éléments linéaires patrimoniaux existants et par la plantation de nouveaux espaces arborés.

9.4 EN MATIERE DE PAYSAGE

Comme pour la thématique environnementale, la thématique paysagère a fait l'objet d'une attention particulière. Cette étude a permis de hiérarchiser les enjeux paysagers et de les traduire règlementairement :

- Préservation des éléments du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Préservation des éléments naturels ou paysagers à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

L'OAP sectorielle vient encadrer et définir des principes d'aménagement dans le respect du paysage et de l'identité du village. Les futures constructions devront présenter un traitement architectural harmonieux pour

s'insérer de manière harmonieuse avec les constructions existantes. Le choix des matériaux et les couleurs utilisés seront indiqués dans un cahier de recommandations architecturales.

Les espaces publics structurants existants situés au cœur historique du village pourront être requalifiés ou confortés en prévoyant des aménagements qualitatifs et adaptés aux différents usages et fonctions qu'ils supportent. L'usage de matériaux qualitatifs et durables sera recherché ainsi qu'une importante utilisation du végétal remplissant une double fonction écologique et paysagère.

9.5 EN MATIERE D'ASSAINISSEMENT

En matière d'assainissement, la communauté d'Agglomération du SICOVAL gère l'assainissement collectif et non collectif. La commune des Varennes n'est pas pourvue de réseau d'assainissement collectif.

De plus, aucune station d'épuration des eaux usées n'est présente sur la commune.

Les opérations d'habitats seront raccordées à des dispositifs d'assainissement autonomes qui pourront être regroupés.

9.6 EN MATIERE D'EAU POTABLE

Les capacités en eau potable sont aujourd'hui suffisantes pour permettre le développement urbain envisagé par le PLU. Aucun captage d'eau potable ou périmètres de protection associés ne sont recensés sur la commune

9.7 EN MATIERE DE DECHETS

Les déchets représentent à la fois une nuisance pour les habitants et pour l'environnement. Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets et Assimilés de la Haute-Garonne prend en compte l'accroissement des nouveaux rejets générés par l'arrivée de ces nouveaux habitants.

Pour assurer la collecte dans de bonnes conditions, le règlement du PLU prévoit les aménagements indispensables en renvoyant aux annexes sanitaires du Sicoval qui exerce la compétence collecte, traitement et valorisation des déchets.

Au-delà de la quantité de déchets produite, le PLU n'entraîne aucun impact significatif sur la collecte des déchets.

9.8 EN MATIERE DE RISQUES

L'ensemble des risques ont été inventoriés sur le territoire et les orientations du PADD comme leur traduction dans le PLU ont respecté les mesures de prévention qu'ils supposent.

La totalité de la commune des Varennes est concernée par un PPR « Mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux », dit PPR « Sécheresse », approuvé le 01/10/2013. La commune est considérée comme moyennement exposée. Le PPR « Sécheresse » annexé au PLU s'impose et définit des prescriptions en matière de constructions et d'aménagements (étude géotechnique, etc...).

Aussi la commune est concernée par un risque d'inondation répertorié à travers la Cartographie Informatrice des Zones Inondables (CZI) annexée au PLU.

9.9 EN MATIERE DE SANTE HUMAINE

Interroger les liens entre urbanisme et santé est une question complexe tant les facteurs de la santé sont nombreux. La santé est en elle-même une notion aux multiples enjeux, comme en atteste la définition donnée

par l'Organisation Mondiale de la Santé dès 1946 : « La santé est un état de complet bien-être à la fois physique, mental et social et pas seulement l'absence de maladie ou d'infirmité ».

L'article L. 101-2 du Code de l'urbanisme expose que « (...) l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants : (...) 4° La sécurité et la salubrité publiques (...) ».

L'ensemble des futures constructions sera raccordé au réseau d'alimentation en eau potable et la ressource disponible pour alimenter ces différents projets le nécessitant. L'ensemble des futures constructions disposera d'un assainissement autonome conforme. Aucun projet ne se trouve sur un site ou un sol (potentiellement) pollué connu.

9.10 EN MATIERE DE CONSOMMATION D'ENERGIE ET CONCERNANT LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

La question énergétique et du changement climatique est abordée dans le cadre du PLU en lien avec les thématiques liées aux émissions de gaz à effet de serre (constructions, déplacements, etc...). Le PADD porte les orientations d'Améliorer les déplacements et d'Encourager une urbanisation à faible impact écologique. Ces thématiques répondent aux enjeux de limitation des pollutions atmosphériques, à une diminution des consommations énergétiques et à la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre dans le cadre de l'adaptation au changement climatique.

L'OAP thématique « Environnement » au-delà de la préservation de la Trame Verte et Bleue (TVB) comporte également un volet « Encourager une urbanisation à faible impact écologique ». Il s'agit de permettre et promouvoir l'amélioration de la performance énergétique des constructions neuves ou rénovées et de limiter l'impact des opérations en termes d'émission de gaz à effet de serre.

Si de nouveaux habitants vont forcément augmenter les émissions et consommations énergétiques, la mise en œuvre du PLU permet une meilleure prise en compte des pollutions et des émissions.

9.11 PAR RAPPORT AU RESEAU NATURA 2000

Plusieurs habitats d'intérêt communautaire ont justifié la désignation de ces différents sites Natura 2000 (rivières et leurs ripisylves, landes et broussailles, prairies humides), mais c'est la présence de plusieurs espèces faunistiques remarquables qui confère aux sites leur niveau de patrimonialité élevé (cortège avifaunistique et cortèges piscicoles).

Pour rappel, le site le plus proche se situe à 14,5 km du territoire communal des Varennes.

Les différentes zones de projet s'implantent dans un contexte déjà anthropisé et en continuité immédiate de l'urbanisation. Le projet communal s'est ainsi assuré de ne pas autoriser le développement de l'urbanisation sur les secteurs susceptibles d'abriter les habitats ayant justifiés la désignation des sites Natura 2000.

En cas de pollution, les capacités auto-épuratoires sont largement suffisantes pour éviter toute incidence néfaste sur les milieux humides et aquatiques et les habitats d'espèces ayant justifiés la désignation des sites en cas de rejet non conforme ou même en cas de pollution accidentelle survenant pendant les travaux d'aménagement.

L'élaboration du PLU n'est pas susceptible d'avoir d'incidences néfastes notables prévisibles sur les habitats naturels et les espèces ayant justifiés la désignation des sites Natura 2000 les plus proches.

10. Les choix et la stratégie de protection et d'amplification de la biodiversité

Le projet de PLU s'inscrit dans le cadre réglementaire de la séquence Eviter-Réduire-Compenser (ERC).

10.1 EVITEMENT

La commune a été guidée prioritairement vers l'évitement, à l'aide d'un outil d'aide à la décision présenté à l'occasion de la restitution du diagnostic et de l'état initial de l'environnement. L'identification des zones à enjeux écologiques et patrimoniaux s'est imposée comme un invariant guidant le projet.

Les espaces naturels fonctionnels ou présentant une valeur intrinsèque particulière, les corridors écologiques, les zones humides et les autres éléments du paysage à préserver ont été identifiés précisément au cours des premières phases d'étude.

10.2 REDUCTION

La réduction a quant à elle consisté, après évitement maximum, à amoindrir les impacts en intégrant les patrimonialités au développement des zones de projet. Les outils disponibles dans le cadre d'un PLU ont été mobilisés : OAP, règlement écrit prescriptif et précis, L.151-19, L.151-23, Espaces Boisés Classés, etc. ont permis de réduire les incidences néfastes notables.

Cette réduction fait également référence à l'effort consenti pour réduire la consommation d'espace naturel et agricole jusqu'à 2040. Compte-tenu des résultats obtenus après évitement et réduction, et de l'évaluation d'incidences résiduelles non significatives sur l'environnement, aucune mesure de compensation n'est apparue nécessaire.

10.3 MOBILISATION D'OUTILS COMPLEMENTAIRES POUR LA PRESERVATION DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Espaces Boisés Classés (EBC)

Des espaces ont ainsi été classés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, repérés dans le règlement graphique et mentionnés à l'article 6 du règlement écrit de chaque zone concernée.

Au total, 15 espaces boisés ont été classés et représentent une superficie 26,2 ha, soit 5,68 % du territoire communal. Ainsi, 94 % des espaces boisés identifiés sur la commune au cours de l'état initial de l'environnement et qui représentaient une superficie de 27,7 ha, ont été protégés au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

L'outil a été mobilisé pour la préservation de différents éléments du paysage à protéger pour des motifs écologiques linéaires et surfaciques. Certains arbres remarquables inventoriés lors de l'état initial de l'environnement ont été intégrés à des alignements d'arbres protégés.

Ainsi, un total de 18 933 mètres de linéaire et une surface de 0,78 ha de parcs et jardins à intérêt écologique et paysager ont été protégés.

11. Les indicateurs de suivi du PLU

Conformément à l'article L. 153-27 du Code de l'urbanisme, le PLU devra faire l'objet d'une analyse des résultats de son application, notamment en ce qui concerne l'environnement, au plus tard à l'expiration d'un délai de six ans à compter de la délibération prescrivant son élaboration.

L'objectif n'est pas d'établir une liste exhaustive d'indicateurs, mais de cibler les indicateurs reflétant les impacts de la présente évolution du PLU sur les enjeux environnementaux identifiés pour le territoire et

pouvant être facilement suivis. Ainsi, le dispositif de suivi est proportionné aux enjeux du PLU et aux moyens de la collectivité pour assurer ce suivi.

Les indicateurs doivent permettre à la fois de suivre la réponse du projet de PLU aux enjeux posés en fin de diagnostic mais aussi de repérer les éventuelles incidences négatives imprévues de ce projet.

Critères	Indicateurs
Consommation d'espace	Superficie des potentiels de densification
	Superficie des zones à urbaniser non bâties
Agriculture	Surfaces cultivées déclarées à la PAC
	Nombre d'exploitants ayant leur siège sur la commune
	Nombre de bâtiment ayant changé de destination
Milieux naturels	Respect des prescriptions environnementales des OAP
	Respect des prescriptions du règlement graphique
Démographie	Population totale communale
	Taille moyenne des ménages
Logement	Nombre total de logements
	Nombre de logements vacants
	Part des résidences secondaires
	Part des logements sociaux
Assainissement	Taux de conformité des installations autonomes