

PLU

Plan Local d'Urbanisme

ELABORATION PLU

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

Commune des VARENNES

2. PADD



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

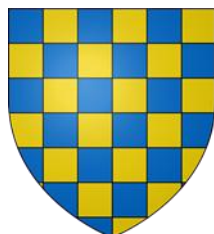
Prescrit le : 17 novembre 2021

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

PREAMBULE

Le PADD, Projet d'Aménagement et de Développement Durables, est élaboré à partir du diagnostic et de l'état initial de l'environnement.

Elaboré dans une logique de développement durable, il expose le projet pour le territoire communal à moyen et long terme, sous la forme d'orientations et d'objectifs.

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), il fait l'objet d'un débat au sein du Conseil Municipal, et permet de guider le processus d'élaboration du PLU dans son intégralité.

Le Code de l'Urbanisme définit son contenu à l'article L.151-5 :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 [...], et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

[...] »

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

1. LES ENJEUX ET LES GRANDS OBJECTIFS

1.1. LES ENJEUX

La commune des Varennes a la volonté de conforter sa situation, son ambiance et sa fonction de village proche de ses habitants.

Son développement doit s'accompagner d'une nécessaire protection du cadre paysager et agricole, base essentielle du maintien du cadre de vie des habitants, de la préservation de la biodiversité et de l'image de la commune.

Ainsi la commune souhaite mettre en œuvre un développement urbain maîtrisé, lui permettant de maintenir son rythme de développement démographique mais également de renforcer et structurer sa centralité villageoise.

Le Plan Local d'Urbanisme des Varennes dont le PADD constitue un élément essentiel, doit s'inscrire dans le respect du Schéma de Cohérence Territoriale (révisé le 27 avril 2017). Il doit s'inscrire également dans les politiques menées au niveau de la Communauté d'Agglomération du Sicoval notamment le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2017-2022 et le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET).

- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT)

Le SCoT de la Grande Agglomération Toulousaine, révisé le 27 avril 2017, en cours de seconde révision, est un document cadre de planification stratégique dans une perspective de développement durable. Dans un rapport de compatibilité, il s'agit notamment de :

- Maîtriser le développement urbain en hiérarchisant l'ouverture à l'urbanisation des sites d'extension urbaine identifiés dans le cadre du SCoT (pixels),
- Mettre en œuvre les trames vertes et bleues pour assurer une continuité des espaces naturels et préserver le cadre de vie des habitants.

- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2017-2022

Le diagnostic réalisé lors de l'élaboration du Programme Local de l'Habitat a permis de constater la forte attractivité du territoire du Sicoval.

Le Programme Local de l'Habitat a défini les 4 orientations suivantes à l'échelle du territoire que le PADD doit intégrer :

- Maintenir l'attractivité du territoire du Sicoval,
- Maîtriser la consommation foncière en polarisant le développement de l'habitat,
- Répondre aux besoins diversifiés des ménages et les accompagner dans leur parcours résidentiel,
- S'assurer de la qualité d'usage, de l'adaptation et de la performance énergétique des logements.

- Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) (2019-2024)

Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) du Sicoval constitue une réponse locale à certains enjeux globaux liés au changement climatique. 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 PLU prendra en compte les objectifs suivants :

- Diminuer la consommation d'énergie,
- Atténuer l'impact du territoire sur le climat,
- Adapter les usages et anticiper le changement climatique pour protéger l'environnement.

- Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) approuvé en 2012

1.2. LES OBJECTIFS

1/ Une croissance démographique programmée

La commune, qui compte **261 habitants en 2021**, envisage un développement démographique avec un accueil progressif et maîtrisé.

L'objectif de la commune est de se mettre en capacité d'accueillir une population permanente de ménages résidents pour atteindre environ **340 habitants à l'échéance 2040** (+ 80 habitants), ce qui correspond à une augmentation moyenne annuelle de la population d'**environ 4,2 habitants**.

La commune connaîtra à l'horizon **2040**, un développement :

- **par intensification des territoires déjà urbanisés** (urbanisation de « dents creuses », divisions et/ou regroupement de parcelles, renouvellement urbain) **dont le potentiel est estimé à environ 23 logements**, soit un apport démographique d'environ 55 personnes.
- **par extension urbaine avec un potentiel estimé à environ 11 logements**, soit un apport démographique d'environ 26 habitants supplémentaires.

2/ Limiter la consommation foncière

Pour répondre à l'objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, il s'agit de privilégier l'intensification du tissu urbain existant (comblement de dents creuses, divisions et/ou regroupement de parcelles, renouvellement urbain), de limiter les extensions de l'urbanisation et de réduire la taille moyenne des terrains.

Ainsi, la volonté de la commune est de prioriser le développement de l'urbanisation du centre villageois en mobilisant d'une part le potentiel foncier disponible dans le tissu urbain existant et en proposant deux extensions limitées sur des secteurs en continuité directe du bourg.

Aussi, pour éviter l'étalement urbain et préserver les espaces naturels et agricoles situés hors du centre villageois, l'objectif est de circonscrire les hameaux ou les secteurs diffus et d'empêcher leur extension.

Par ailleurs, la surface moyenne des terrains construits constatée depuis les années 1990 sur la commune des Varennes est supérieure à 2000 m². La commune se donne pour objectif de réduire cette taille moyenne pour se rapprocher vers des densités proches des préconisations du SCOT.

Au cours de la période 2011 – 2021, la consommation foncière effective d'ENAF (Espaces naturels Agricoles et Forestiers) a été d'environ 2,5 ha.

Sur la même période, seulement 8 logements supplémentaires ont été construits sur la commune.

L'objectif, sur la période du PLU (jusqu'en 2040), est 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.

Dans le même temps, l'objectif d'accueil de constructions nouvelles est fixé à environ 34 logements.

Le PADD identifie deux grands axes d'orientations :

**AXE 1 : PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET STRUCTURER
LE CENTRE VILLAGEOIS**

AXE 2 : PRESERVER LE CADRE DE VIE ET LA BIODIVERSITE

AXE 1

PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET STRUCTURER LE CENTRE VILLAGEOIS

La commune des Varennes souhaite maintenir sa vitalité démographique tout en maîtrisant son développement urbain.

Elle souhaite également organiser et structurer son centre villageois.

Maîtriser le développement urbain tout en maintenant la vitalité démographique

- **Maintenir la vitalité démographique de la commune**

L'objectif de la commune est de maintenir sa vitalité démographique en trouvant un équilibre entre vieillissement et renouvellement de la population. Il s'agit donc de favoriser l'accueil durable de nouveaux habitants.

Aussi, 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.

- **Favoriser le développement de l'enveloppe urbaine villageoise existante tout en préservant la qualité du cadre de vie**

L'objectif est de centrer le développement urbain de la commune sur sa centralité villageoise.

Il s'agit d'une part de permettre l'intensification du tissu urbain existant (construction sur les « dents creuses » ou sur des terrains issus de divisions et ou regroupements de parcelle) en cohérence avec la structure villageoise historique (forme urbaine, qualité architecturale...) 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.

- **Identifier les secteurs d'extensions urbaines**

Deux secteurs d'extensions urbaines limitées sur de l'espace à vocation agricole sont identifiés 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, au-delà de 2031. Ce secteur pourra accueillir environ 5 logements avec une forme urbaine de type pavillonnaire.

Structurer le centre villageois

- **Affirmer deux « centralités » structurantes pour le village**

L'objectif 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, 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 et seront connectées vers les autres secteurs de la commune.

- **Maintenir et développer des équipements publics structurants**

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).

Ces équipements publics renforcent la structuration villageoise et participent à l'animation de la vie communale.

- **Aménager et mettre en valeur les espaces publics, vecteurs de lien social**

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'événements ou manifestations, seront les vecteurs du lien social. Ils seront reliés et connectés entre eux par des liaisons douces sécurisées.

- **Permettre l'installation d'activités de services ou de commerces de proximité**

La commune des Varennes ne dispose pas de commerce ou de service de proximité. Afin de garantir une dynamique locale, le PLU devra 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 de la commune, l'installation d'activités artisanales sera permise sous réserve de leur compatibilité avec la fonction résidentielle.

- **Accompagner la desserte numérique de la commune**

La commune souhaite encourager et accompagner le développement de la desserte numérique par la fibre optique en cours de déploiement sur le territoire du Sicoval et plus largement du département.

Une desserte numérique de haut niveau pourrait permettre le développement d'activités économiques ainsi que le télétravail sur la commune.

Améliorer et sécuriser les déplacements

- **Aménager et sécuriser les voies en fonction de leurs usages**

L'objectif est de sécuriser la traversée des secteurs urbanisés de la commune 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 à l'aménagement de la voie structurante assurant la connexion entre des deux « centralités » villageoises.

Enfin, une réflexion devra être menée sur la sécurisation du carrefour de la RD 2 et de la RD 11 et de ses abords qui est aujourd'hui particulièrement accidentogène.

- **Aménager des liaisons douces, notamment vers les équipements et espaces publics**

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.

- **Maintenir une offre de stationnement suffisante et adaptée**

La place de la voiture individuelle étant prépondérante sur la commune, le PLU devra permettre de maintenir une offre de stationnement suffisante et adaptée.

Les besoins en stationnement des opérations nouvelles devront être assurés à l'intérieur de celles-ci sans impacter l'espace public.

AXE 2 PRESERVER LE CADRE DE VIE ET LA BIODIVERSITE

La commune des Varennes dispose d'atouts patrimoniaux naturels, architecturaux ou paysagers, qui façonnent son identité et participent à la qualité de son cadre vie, qu'elle souhaite protéger et valoriser.

Aussi, la commune souhaite tendre vers un développement urbain respectueux de l'environnement et préservant la biodiversité.

Maintenir et préserver les espaces agricoles

- **Maintenir l'activité agricole**

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.

Un des enjeux pour la protection de l'activité agricole repose également sur les limites des fronts d'urbanisation avec les espaces agricoles et naturels. Il convient de permettre des espaces de transitions paysagers, des continuités vertes et limiter ainsi les conflits d'usage entre l'activité agricole et les habitations.

- **Limiter l'étalement urbain et réduire la consommation foncière**

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.

Afin d'éviter l'étalement urbain, il s'agit de circonscrire les hameaux ou les secteurs diffus et d'empêcher leur extension. Au sein des hameaux, la densification équilibrée de l'urbanisation existante par la mobilisation du foncier disponible sera autorisée.

La commune entend répondre à l'objectif de modération de la consommation foncière sur la période du PLU tout en assurant les objectifs d'accueil de population en hausse.

Afin d'atteindre cet objectif de modération et de réduire la taille moyenne des parcelles urbanisées, le PLU devra permettre le développement de nouvelles formes urbaines plus économes en foncier tout en préservant la qualité du cadre de vie.

Protéger les espaces naturels et renforcer les continuités écologiques

- **Protéger et valoriser les espaces naturels, supports de biodiversité**

Tous les espaces naturels et milieux supports de biodiversité seront identifiés et protégés : espaces boisés, haies remarquables, cours d'eau et ripisylves.

Les transitions entre urbanisation et espaces naturels devront être travaillées.

La commune souhaite également mettre en valeur ces espaces naturels, par l'intermédiaire du réseau de chemins de randonnée.

- **Préserver et renforcer les continuités écologiques**

Les continuités écologiques, notamment celle identifiée au SCoT, sont à maintenir et à renforcer pour permettre une préservation du fonctionnement écologique des milieux.

Le PLU devra assurer la préservation des supports sur lesquels prennent appui ces continuités, constitués principalement de boisements, cours d'eau ou haies... mais également permettre leurs connexions.

Une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « environnementale » à l'échelle de la commune viendra préciser et articuler ces objectifs de préservation et de valorisation.

Protéger et valoriser le patrimoine bâti, favoriser une architecture de qualité

Le développement urbain de la commune ne doit pas se faire au détriment de son tissu bâti ancien de qualité qui participe à son identité patrimoniale.

- **Préserver et valoriser le patrimoine bâti existant**

La commune des Varennes bénéficie d'un cœur de village historique constitué de maisons de caractère ainsi que d'éléments patrimoniaux remarquables : château et son parc, église, mairie... Ces éléments bâtis marquent son identité patrimoniale et participent à la lecture paysagère de la commune. Il est primordial de les préserver et de les valoriser.

D'autres éléments du petit patrimoine participent aussi à l'identité patrimoniale de la commune, Ils seront identifiés pour les plus intéressants, afin de garantir leur protection et permettre leur mise en valeur.

- **Favoriser une architecture de qualité**

Au-delà de la préservation des éléments du patrimoine remarquables, le PLU devra introduire des règles pour les rénovations et les constructions neuves favorisant une architecture de qualité et maintenant le caractère de la commune (typologie des constructions, architecture, volumes, choix de matériaux...).

Préserver la qualité paysagère de la commune

- **Préserver les éléments végétaux constitutifs du paysage**

Beaucoup d'éléments végétaux remarquables façonnent l'identité paysagère de la commune, particulièrement les boisements près du village ainsi que certaines haies ou arbres remarquables. Il est nécessaire de les préserver ou pour certains de les restaurer, mais également d'encourager et mettre en œuvre 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.

- **Limiter l'impact de l'urbanisation sur le paysage**

Le développement urbain ne doit pas compromettre la qualité paysagère de la commune. Pour cela, les secteurs d'extension urbaine future sont limités et regroupés le plus possible en continuité de la tâche urbaine existante sur des secteurs les moins contraints topographiquement.

Aussi, l'intégration des constructions dans le paysage devra être favorisée par leur bonne adaptation au terrain et la végétalisation de leurs abords.

- **Préserver et valoriser les points de vue remarquables**

La commune souhaite 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.

Ces points de vue seront identifiés et devront notamment être pris en compte dans les projets d'aménagement ou de construction (covisibilités, intégration des constructions...).

Encourager une urbanisation à faible impact écologique

Tout en ayant le souci de préserver une identité patrimoniale par une architecture de qualité, la commune des Varennes souhaite tendre vers un développement urbain à faible impact écologique.

- **Favoriser la performance énergétique et réduire l'empreinte carbone des constructions**

La commune souhaite permettre et promouvoir l'amélioration de la performance énergétique des constructions neuves ou rénovées et de limiter leur impact en terme d'émission de gaz à effet de serre. Cette volonté s'inscrit pleinement dans la perspective des nouvelles réglementations environnementales.

Cela implique d'encourager la prise en compte des contraintes climatiques dans le projet de construction, de permettre l'utilisation de matériaux bio-sourcés, de permettre l'utilisation des énergies renouvelables, de renforcer la présence de surfaces éco-aménagées et de la végétation dans les opérations...

- **Préserver la ressource en eau et maîtriser les rejets dans le milieu**

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 la ressource en eau.

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.

Il s'agira également de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols et de favoriser la présence d'un couvert végétal important sur les espaces libres.

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.

LES VARENNES - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

