

Département de la Haute-Garonne

Commune de **VILLARIES**

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Elaboration du PLU

approuvée le 3 novembre 2010

1^{ère} Modification

approuvée le 18 décembre 2013



2 – PADD

SOMMAIRE

1	LES PRINCIPES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE)	2
2	LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE)	3
2.1	EN MATIERE D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE	5
2.2	EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT ET DES RISQUES NATURELS:	9
2.3	EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA COMMUNE :	10
2.4	EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE	11
2.5	EN MATIERE D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT :	12
2.6	EN MATIERE DE DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS:	12
2.7	EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES:	13

1 - LES PRINCIPES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) de la commune de VILLARIES définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement et qui concernent l'organisation générale du territoire communal.

Le Plan Local d'Urbanisme doit respecter les principes de développement durable suivants :

- "l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural d'une part et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part,
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte notamment entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et la gestion des eaux,
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol, du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels et urbains remarquables et du patrimoine bâti, la préservation des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature."

La commune de VILLARIES fait partie du pays Girou - Tarn - Frontonnais et du SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale) et doit à ce titre s'intégrer dans la Charte InterSCOT pour une cohérence territoriale de l'Aire Urbaine toulousaine définie autour de quatre axes :

- Assurer l'autonomie des territoires dans la complémentarité
- Intégrer les habitants et garantir l'accès à la ville pour tous
- Organiser les échanges dans l'aire urbaine et avec les autres territoires
- Valoriser les espaces naturels et agricoles, gérer de manière économe les ressources (sol, air, eau, déchets...) et prévenir les risques majeurs

Les documents graphiques explicitant des schémas d'aménagement de zones seront inscrits en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

2 - LES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE

La procédure de révision du PLU de VILLARIES a été engagée pour :

- Actualiser le POS document d'urbanisme actuel en PLU suivant les dispositions du Code de l'Urbanisme modifié et la Loi SRU
- Prendre en compte l'évolution de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement et en redéfinir les orientations d'urbanisme et les objectifs d'aménagement
- Définir les emplacements réservés à des ouvrages ou équipements publics
- Définir le projet d'aménagement et de développement durable de la commune.

La commune de VILLARIES, par la qualité de ses espaces agricoles et naturels prédominants, par la qualité de ses paysages, par la qualité de son « petit patrimoine » architectural constitue un espace de nature, à préserver et à valoriser et ce malgré la forte attractivité et la pression urbanistique de l'agglomération toulousaine.

Dans le souci du développement maîtrisé de l'urbanisation, de la maîtrise de la croissance démographique, de la préservation de l'espace agricole, de la valorisation, et la protection du cadre de vie, le P.A.D.D, Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune traduit le choix du maintien de la ruralité de la commune et retient les orientations générales d'aménagement suivantes :

1 – Maîtriser l'urbanisation future, tout en la rendant cohérente avec la capacité des réseaux d'assainissement et en cohérence avec les équipements publics, existants ou à créer.

2 – Permettre la création d'équipements publics rendus nécessaires par la croissance de la population, en prévoyant leur localisation judicieuse sur le territoire, en réservant ou désignant les terrains susceptibles d'accueillir ces installations.

3 - Permettre l'installation de commerces de proximité, vu son éloignement des centres urbains et son développement récent, la commune sera en mesure d'accueillir des commerces de proximité dans la mesure où des terrains seront judicieusement désignés en relation avec les espaces urbains déjà existants.

4 – Organiser et sécuriser les déplacements, en effet la commune est traversée par la D15, sur laquelle la vitesse est bien souvent excessive rendant dangereuse la traversée du village de part et d'autre de cette voie. Des places de stationnements pourront être réalisées pour permettre l'accès aux lieux publics.

5 – Préserver les espaces naturels et la zone agricole. En effet, la commune est essentiellement agricole présentant des espaces naturels de qualité et une activité agricole très présente. En conséquence, il est nécessaire de prévoir d'arrêter tout mitage de l'espace agricole et de favoriser une urbanisation regroupée autour des constructions déjà existantes.

6 – Protéger l'espace agricole et les espaces boisés.

7 – Protéger le patrimoine bâti en instaurant des règles d'aspect extérieur de la construction qui permettent d'harmoniser les nouvelles constructions avec les constructions déjà existantes dans les sites de qualité architecturale reconnue.

8 – Protéger les espaces naturels sensibles, les sites, les paysages et les points de vue et notamment des sites remarquables du Château de Dejean, et autres lieux présentant un intérêt patrimonial.

9 – Créer des emplacements réservés pour les équipements publics ou les fossés pour l'assainissement.

10 – Organiser et sécuriser les déplacements, les stationnements dans le centre du village, avec la création et l'aménagement de liaisons piétonnes et cyclables entre les différents quartiers existants ou à créer.

2.1 EN MATIERE D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

LES ORIENTATIONS	LES OBJECTIFS	LES ACTIONS
Maîtriser l'urbanisation future	Le rythme de la construction est depuis 1994 de 113 logements nouveaux créés en 11 ans, soit une augmentation moyenne de 10,3 log/an. Définir une évolution moyenne de la construction pour accueillir une population nouvelle.	Les zones existantes dans les écarts d'urbanisation dispersée seront reprises au plus près du bâti existant en zone naturelle d'habitat existant traditionnel ou pavillonnaire contemporain et dans lesquelles seuls sont autorisés l'aménagement ou l'extension mesurée des constructions existantes.
	Conforter et recentrer l'urbanisation autour du village. Préserver le particularisme urbanistique du village.	Prise en compte de l'urbanisation existante autour du village et en prévoir le développement maîtrisé en ajustant et reclassant en zones urbaines U, les zones déjà urbanisées et définissant des zones AU à urbaniser.
	Prévoir l'urbanisation future de la commune	Reclassement en zones à urbaniser AU, de zones INA du POS situées autour du village.
	Planifier les constructions en adéquation avec les équipements et réseaux existants.	Reclassement en zones urbaines de zones INA du POS situées autour du village qui sont déjà réalisées et suffisamment desservies par les réseaux. Prévoir l'adaptation de l'assainissement collectif au nombre de branchements réalisés ou potentiels.
	Redéfinir les règles d'urbanisation.	Prendre en compte la carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif. Prendre en compte l'insuffisance des réseaux existants et notamment le problème de l'alimentation en eau des zones situées dans les écarts, et prendre en considération l'insuffisance de la protection incendie dans ces zones.

	Maîtriser l'urbanisation des zones peu équipées. Maintenir et conforter les hameaux existants en adéquation avec les réseaux existants et en évitant la création de nouveaux hameaux pour limiter le mitage du paysage de la commune. Limiter le nombre de sites d'accueil des constructions nouvelles. Prévoir la réalisation d'agrandissement de la station d'épuration qui assainit le village et prévoir la réalisation des réseaux nécessaires à l'urbanisation.	Interdire ou limiter l'urbanisation dans les zones sensibles en fonction des contraintes spécifiques : La zone inondable de la rivière du Girou. Le site inscrit du Château de Dejean. Le relief très pentu du coteau à l'Est du village interdisant l'urbanisation et l'assainissement de la zone. Les espaces boisés à classer. Les servitudes d'utilité publique. La capacité des réseaux existants et notamment le réseau d'eau potable et le réseau sécurité incendie
Préserver et favoriser l'espace agricole		Limitation des créations de zones urbaines ou à urbaniser autour du village. Aucune création de nouvelles zones constructibles dans les parties non urbanisées du territoire communal. Classement en zone A agricole, réservée exclusivement aux activités agricoles de la quasi-totalité du territoire communal restant. Les zones d'habitat dispersé dans les écarts ne sont pas reprises en zones U urbaines, elles sont classées en secteurs d'habitat Ah dont l'enveloppe est limitée au bâti existant et dans lesquels seuls sont autorisés l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes. Elles font l'objet d'un « pastillage » sur le document graphique. Les bâtiments implantés dans les espaces boisés classés sont extraits des EBC et également « pastillés »

Préserver les espaces naturels et les points de vue	Préserver le "patrimoine vert" Protéger les espaces boisés classés	en secteurs Ah avec une clairière de sorte à leur permettre un aménagement ou une extension mesurée. Classement des espaces boisés repérés au plan de zonage pour en assurer la pérennité Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés.
Préserver l'aspect des paysages	Protéger les sites remarquables Mettre en valeur les perspectives visuelles et les points de vue.	Préserver les chemins ruraux existants. Création d'une zone naturelle N du site inscrit du Château Dejean.
Mettre en valeur le patrimoine	Préserver le bâti rural existant: fermes, domaines... Préserver et valoriser le patrimoine architectural	Autoriser l'aménagement et la réhabilitation du bâti ancien qui conditionnent la revitalisation du bourg et la lutte contre l'insalubrité de l'habitat. Création de petites zones naturelles incluant tous les bâtiments existants à préserver afin de pouvoir les réhabiliter en autorisant leur restauration, leur aménagement ou leur extension mesurée. Imposer des prescriptions réglementaires architecturales particulières concernant l'aspect extérieur des constructions en zones naturelles N et urbaines sensibles aux abords du village et l'aménagement de leurs abords.
	Préserver et protéger le patrimoine archéologique	Prise en compte du site archéologique recensé sur le territoire : - du Prieuré de Notre Dame de Pinel Toute découverte archéologique doit être signalée. Toute opération, tous travaux ou

		installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire ou de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'Urbanisme, pouvant compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges archéologiques devront être autorisés après avis du Préfet qui consulte le Directeur des Antiquités.
--	--	---

2.2 EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT ET DES RISQUES NATURELS

LES ORIENTATIONS	LES OBJECTIFS	LES ACTIONS
Prévenir les risques naturels afin de garantir un développement harmonieux et durable du territoire Prévenir les risques de mouvements de terrain différentiels consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux	Prise en compte des risques d'inondation : La commune est concernée par les risques d'inondation liés à la rivière Le Girou.	La zone sera classée en zone naturelle inondable dans laquelle seront interdites toutes constructions nouvelles. Il n'y a aucune construction existante à ce jour dans la zone. Les constructions futures pourront être soumises à des prescriptions constructives dont le respect permettra de réduire les désordres
Traitement des nuisances sonores, visuelles, olfactives, pollution de l'air et des sols	Minimiser les sources de nuisances générées par les activités agricoles, la commune n'est pas considérée par des voies à grande circulation.	Pas de création nouvelle de zones constructibles dans l'espace agricole hormis celles autour du village.
Gestion et traitement des déchets (collecte, stockage, élimination)		Ne pas étendre le réseau de collecte des déchets. Les zones urbaines ou à urbaniser restent au plus près des voiries existantes.
Gestion de l'eau et assainissement		Prévoir les travaux nécessaires sur la station pour la rendre de capacité suffisante.

2.3 EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

LES ORIENTATIONS	LES OBJECTIFS	LES ACTIONS
Assurer la diversification des fonctions urbaines	Permettre le développement des commerces et services qui sont des éléments structurants de la vie urbaine et sociale.	Une zone sera définie en liaison avec le village, destinée à recevoir des commerces ou services.
Respecter l'environnement et assurer le maintien de la qualité du cadre de vie	Conserver la qualité des paysages.	Prévoir une bonne intégration des nouvelles constructions.

2.4 **EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE DE LA COMMUNE :**

LES ORIENTATIONS	LES OBJECTIFS	LES ACTIONS
Maîtriser l'évolution démographique de la commune. Maîtriser l'urbanisation avec une croissance mesurée.	La commune comptait 372 habitants en 1982 et 860 en 2004. Une forte croissance de population a été liée à la réalisation du lotissement.	Classement en secteurs Ah des zones peu urbanisées ou insuffisamment équipées dans les écarts. Limiter l'extension des zones urbanisées des écarts aux terrains vacants ou résiduels des zones.
Planifier les constructions en permettant un étalement régulier des constructions.	Le développement très rapide des constructions dans le lotissement a amené une variation subite de population qui peut mettre en difficulté la capacité des équipements communaux.	Limiter l'extension ou la création des zones urbaines et à urbaniser.

2.5 EN MATIERE D'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT :

LES ORIENTATIONS	LES OBJECTIFS	LES ACTIONS
Assurer une offre diversifiée de l'habitat	Définir une zone de développement de l'habitat locatif possible.	Création de zones d'urbanisation future à différer, à proximité du village.

2.6 EN MATIERE DE DEPLACEMENTS ET TRANSPORTS:

LES ORIENTATIONS	LES OBJECTIFS	LES ACTIONS
Organiser et sécuriser les déplacements et les stationnements dans le centre du village.	Repenser la circulation et l'aménagement dans le village. Rationaliser les déplacements notamment automobiles dans le centre du village. Créer des liaisons piétonnes et cyclables entre les parties urbanisées de la commune. Rationaliser le stationnement.	Continuer à aménager des possibilités de traverser la D15 d'une façon sécurisée en prévoyant un aménagement routier limitant d'une part la vitesse et sécurisant la traversée piétonne. Prévoir un stationnement adapté dans la future zone commerciale.

2.7 EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES:

LES ORIENTATIONS	LES OBJECTIFS	LES ACTIONS
Harmoniser en adéquation avec l'urbanisation de la commune, le développement des équipements publics et privés	Prévoir les besoins en matière d'équipements publics, sportifs ou scolaires. Valoriser et conforter les équipements et espaces publics existants ou à créer.	Déterminer les emplacements réservés nécessaires : Création des équipements scolaires, éducatifs et des terrains de sports. Création de bâtiments publics à caractère scolaire en bordure de la route D30, avec espace vert d'accompagnement. Agrandissement de la station d'épuration pour assainir le village et les zones à urbaniser à proximité du bourg. Agrandissement éventuel du cimetière.
Orientation prise en compte des besoins en équipements scolaires	Définir un terrain d'accueil pour ces activités en lien avec le tissu urbain existant	Acquérir en périphérie de la zone à urbaniser au lieu-dit un vaste terrain qui pourra regrouper la totalité des activités scolaires et périscolaires

VILLARIES PLU - 1ère modification

