

Département de la Haute-Garonne



Commune de **VILLATE**

Révision du **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme

PLU Arrêté le 19 Juillet 2021

Enquête publique du 31 janvier 2022 au 02 mars 2022

PLU approuvé le 02 juin 2022

1. Rapport de présentation

PLU Approuvé



1	DIAGNOSTIC TERRITORIAL	5
1.1	INSCRIPTION TERRITORIALE	6
1.1.1	La Communauté d'agglomération du Muretain	6
1.1.2	Toulouse, une aire d'influence majeure dans la dynamique territoriale	8
1.1.3	Le SCoT Grande agglomération toulousaine	8
1.1.4	Les données de cadrage pour Villate	10
1.1.5	Le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération du Muretain	10
1.1.6	Le SDAGE du Bassin Adour-Garonne	11
1.1.7	Synthèse de l'insertion territoriale	12
1.2	ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE	13
1.2.1	Démographie	13
1.2.2	Habitat	17
1.2.3	Activités économiques	19
1.3	DIAGNOSTIC AGRICOLE	22
1.4	ANALYSE DU DOCUMENT D'URBANISME	29
1.4.1	La dynamique de la construction	30
1.4.2	Le potentiel foncier disponible	30
1.5	ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET DU RENOUVELLEMENT URBAIN	33
1.5.1	La consommation foncière des dix dernières années 2010 - 2019	33
1.5.2	Le renouvellement urbain des dix dernières années	36
1.5.3	Les capacités de densification des espaces urbanisés	37
2	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	39
2.1	LE MILIEU PHYSIQUE	40
2.1.1	Le contexte climatique	40
2.1.2	Le relief et la géologie	40
2.2	LE MILIEU NATUREL	41
2.2.1	Présentation générale des milieux naturels et biodiversité	41
2.2.2	Les zonages d'inventaires et de protection	42
2.2.3	La trame verte et bleue	44
2.2.4	Synthèse des enjeux liés aux milieux naturels et à la biodiversité	47
2.3	LA GESTION DES RESSOURCES NATURELLES	47
2.3.1	La ressource en eau	47
2.3.2	La gestion de l'eau	49
2.3.3	Synthèse des enjeux liés à la ressource en eau	51
2.4	LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	51
2.4.1	Les risques naturels	52
2.4.2	Synthèse des enjeux liés aux risques naturels et technologiques	53
2.5	LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES	53
2.5.1	La qualité de l'air	53
2.5.2	Les sites et sols pollués	54
2.5.3	Les nuisances sonores	54
2.5.4	Synthèse des enjeux liés aux pollutions et aux nuisances	55

2.6	LE CHANGEMENT CLIMATIQUE	56
2.6.1	Consommation d'énergie	56
2.6.2	Energies renouvelables	57
2.6.3	Synthèse des enjeux liés au changement climatique	57
2.7	SYNTHESE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	58
3	CADRE DE VIE	59
3.1	L'OCCUPATION DU SOL	60
3.1.1	La zone agricole	60
3.1.2	La zone d'habitat	60
3.2	LE PAYSAGE	60
3.2.1	Caractéristiques du paysage	60
3.2.2	L'évolution du paysage	61
3.3	L'ARCHITECTURE ET L'URBANISATION	62
3.3.1	Approche historique	62
3.3.2	Caractéristiques et évolution de l'habitat	62
3.3.3	Le foncier communal	63
3.3.4	Les éléments patrimoniaux	64
3.4	LA MOBILITE	65
3.4.1	Les infrastructures routières	65
3.4.2	Les déplacements	66
3.5	Les réseaux d'eau et d'assainissement	68
3.5.1	L'eau potable	68
3.5.2	L'assainissement pluvial	68
3.5.3	L'assainissement des eaux usées	69
3.6	EQUIPEMENTS ET SERVICES	69
3.6.1	Les équipements publics	69
3.7	LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	70
3.7.1	Le PPRN sécheresse	70
4	JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	72
4.1	La compatibilité avec le SCoT de la Grande Agglomération toulousaine	73
4.1.1	Maîtriser l'urbanisation	73
4.1.2	Polariser le développement	77
4.1.3	Relier les territoires	78
4.2	Les choix retenus dans le PADD	79
4.2.1	OBJECTIF 1 : Promouvoir un environnement de qualité et un cadre de vie préservé	79
4.2.2	Objectif 2 : établir les conditions d'une croissance maîtrisée et soutenable	81
4.2.3	Objectif 3 : conforter le cadre de l'armature urbaine	84

4.3	Les choix retenus dans les OAP	85
4.3.1	Les zones à urbaniser	85
4.3.2	La zone AU1 de la Cépette	86
4.3.3	La zone AU2 des Graves	88
4.3.4	La zone 2AU	89
4.3.5	Le centre du village	90
4.4	Les choix retenus dans les délimitations du zonage	91
4.4.1	Le zonage approuvé en 2012	91
4.4.2	Le zonage approuvé en 2022	92
4.4.3	La zone urbaine	93
4.4.4	Les zones à urbaniser	93
4.4.5	La zone agricole	93
4.4.6	La zone naturelle	94
4.4.7	Le bilan du zonage	94
4.5	Les règles applicables à chaque zone	96
4.5.1	Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités	96
4.5.2	Caractéristiques urbaines, environnementales et paysagères	99
4.6	Les autres limitations réglementaires	106
4.6.1	Les emplacements réservés	106
4.6.2	Les éléments de paysage à préserver	106
4.6.3	Les principes de liaisons piétonnes futures	107
4.6.4	Les prescriptions d'alignement	107
4.6.5	Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limités – STECAL	108
5	INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	109
5.1	Evaluation des incidences	110
5.1.1	Bilan du zonage	110
5.1.2	Evolution de la population et du parc de logements	110
5.1.3	La limitation de la consommation foncière	111
5.1.4	Exposition aux risques et aux nuisances	111
5.1.5	Les déplacements et la sécurité routière	111
5.1.6	L'environnement, la gestion économe des sols, le paysage	111
5.2	Mesures de préservation et de mise en valeur	112
5.2.1	Prévention des risques naturels	112
5.2.2	Prévention des risques technologiques et des nuisances liées aux activités	113
5.2.3	Les déplacements et la sécurité routière	113
5.2.4	L'environnement, la gestion économe des sols, le paysage	113
5.3	Indicateurs de suivi du PLU	116



GENERALITES

Une démarche de projet

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, confortée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a remplacé les Plans d'Occupation des Sols (POS) par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) qui constituent désormais un des documents de base de la planification urbaine.

Les dernières évolutions législatives et réglementaires¹ ont modifié le contenu de ce type de document. Ces évolutions ne sont pas purement formelles : elles introduisent des modifications substantielles du contenu de ce document et des procédures liées à son élaboration et à sa gestion dans le temps.

Le PLU est l'expression et la mise en œuvre d'un projet appliqué à l'ensemble d'un territoire communal ou intercommunal et qui respecte les principes de développement durable. Il s'agit d'une **approche de projet**, portée par la collectivité. Cette évolution trouve sa traduction avec la mise en place d'un document référent, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (**PADD**), qui trouvera sa traduction au travers de la mise en place du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Le PLU est ainsi élaboré dans une démarche qui s'efforce de **concilier le développement économique, l'équité sociale et la protection de l'environnement** : assurer un équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, favoriser la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale dans l'habitat et prendre en compte l'environnement en particulier au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. Le PLU intègre une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et justifie les objectifs de modération de cette consommation et de lutte contre l'étalement urbain arrêté dans le PADD.

Cette élaboration est réalisée dans le respect d'une part des principes énoncés à l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme² et, d'autre part de l'obligation de compatibilité du PLU avec les documents

¹ loi portant Engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche du 27 juillet 2010, loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014, la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques du 6 août 2015.

² 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 maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- 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 ;

d'intérêt communautaire qui ont une valeur supra communale : le cas échéant, Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), Plan de Déplacement Urbain, Programme Local de l'Habitat, Schéma de Mise en Valeur de la Mer, Loi Montagne, ou Loi Littorale, Charte de Parc Naturel Régional et Schéma Directeur d'Aménagement et des Gestion des Eaux.

Une procédure concertée

La démocratisation de la procédure constitue le second changement important introduit par le nouveau cadre législatif. L'élaboration du PLU doit donner lieu à la mise en place d'une **procédure de concertation préalable avec la population**. Cette concertation est organisée en amont des études afin de permettre des modifications du projet, tant dans sa nature et que dans ses orientations. Le bilan de cette concertation, justifiant de la prise en compte des remarques dans l'élaboration du document final, sera réalisé un préalable à l'arrêt du projet de PLU.

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Suite au décret n°2012-995 du 23 août 2012, entré en vigueur le 1^{er} février 2013, sauf exceptions, les documents d'urbanisme doivent, en raison de leurs incidences sur l'environnement, faire l'objet d'une évaluation environnementale soit de manière systématique, soit après un examen au cas par cas par l'autorité administrative de l'Etat désignée à cet effet. En application de ce texte, il s'avère que le PLU de la commune de Villate ne relève pas d'une évaluation environnementale systématique : le PLU n'est pas un PLU intercommunal ; il ne comprend pas tout ou partie d'un site Natura 2000 ; il ne couvre pas une commune littorale au sens de l'article 321-2 du code de l'environnement.

A l'issue de l'examen au cas par cas, l'autorité environnementale a jugé que le projet de PLU était dispensé d'une évaluation environnementale.

LE CONTENU DU PLU

Le rapport de présentation

C'est le document de présentation générale du PLU qui établit les liens entre les différentes pièces du dossier en justifiant les choix retenus. Conformément aux articles R151-1 à R151-5 du code de l'urbanisme, ce document :

- « Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie [...] ;
- Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article 151-4
- Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci ;
- Comporte les justifications de : la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ; la nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ; la complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L151-6 ; la délimitation des zones prévues par l'article L151-9 ; l'institution des zones urbaines prévues par l'article R151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L151-41 ; toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière.
- Identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L153-27 »

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD définit :

- 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 ;
- 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. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD n'est pas juridiquement opposable aux tiers.

Les orientations d'aménagement et de programmation

Les OAP, orientations d'aménagement et de programmation, peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune,
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de constructions ou de réhabilitations, un pourcentage de ces opérations soit destiné à la réalisation de commerces,
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Le règlement

Opposable aux tiers, il traduit réglementairement le PADD auquel il est subordonné. Il comprend des documents graphiques et des dispositions réglementaires qui constituent un ensemble indissociable et complémentaire. Il a pour objet d'appliquer au territoire couvert par le PLU le zonage prévu par les textes avec en particulier la mise en place de quatre types de zones : les zones urbaines (dites U), les zones à urbaniser (dites AU), les zones agricoles (dites A) et les zones naturelles ou forestières (dites N). En complément, il fixe la nature et les conditions de l'occupation de l'espace à l'intérieur de chacune de ces zones.

Les annexes

Elles sont données à titre d'information en application de l'article R161-8 du code de l'urbanisme afin de permettre aux habitants, aux acteurs économiques, aux aménageurs... d'avoir une connaissance aussi exhaustive que possible des contraintes qui s'appliquent à ce territoire.

COMPATIBILITE DU PLU

Conformément au code de l'urbanisme, le PLU de Villate est établi en compatibilité avec :

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale Grande agglomération toulousaine ;**
- **Le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération du Muretain ;**
- **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne ;**

le PLU doit aussi prendre en compte :

- **Le Schéma Régional de cohérence Ecologique**
- **Le Plan climat**



1 DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1.1 INSCRIPTION TERRITORIALE

1.1.1 La Communauté d'agglomération du Muretain



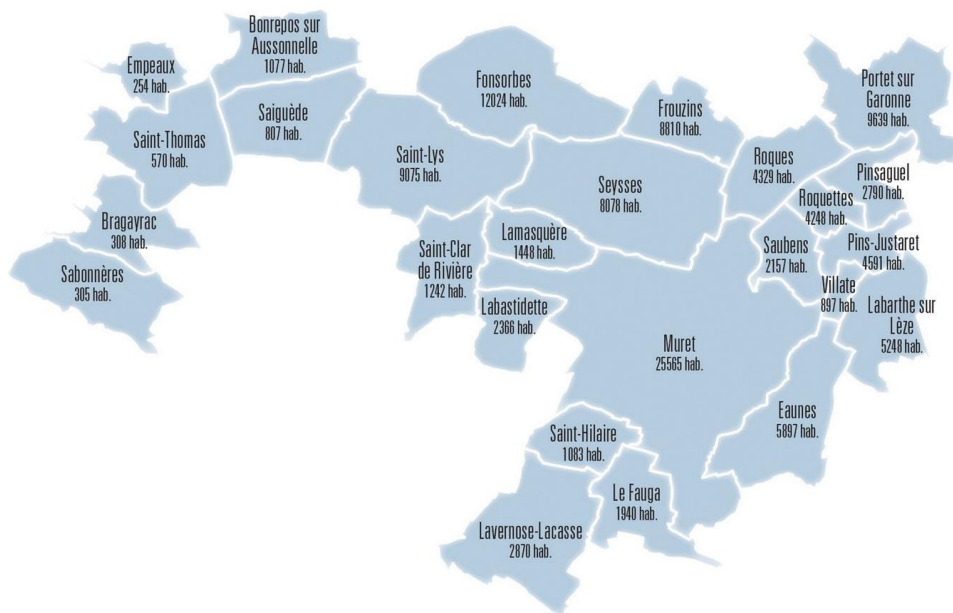
Le territoire administratif

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté d'agglomération du Muretain réunit 26 communes aux portes de la métropole toulousaine : Empeaux, Saint-Thomas, Bragayrac, Sabonnères, Saiguède, Fonsorbes, Saint-Lys, Bonrepos-sur-Aussonnelle, Saint-Clar-de-Rivière, Lamasquère, Labastidette, Seysses, Frouzins, Saint-Hilaire, Lavernose-Lacasse, Le Fauga, Eaunes, Roques, Saubens, Roquettes, Labarthe-sur-Lèze, Pins-Justaret, Pinsaguel, Portet-sur-Garonne, Villate et enfin Muret, commune la plus peuplée avec 25 207 habitants au dernier recensement.

Au dernier recensement 2016, la population totale atteint **119 336 habitants**.



Jusqu'en 2016, la Communauté d'agglomération du Muretain comptait 16 communes. Au 1^{er} janvier 2017, elle a fusionné avec la Communauté de communes Axe Sud et la Communauté de communes Rurales des Coteaux du Savès et de l'Aussonnelle. Elle rassemble aujourd'hui 26 communes.



Les communes de la Communauté d'agglomération du Muretain

Définitions

Insee

Aire urbaine

Une aire urbaine ou « grande aire urbaine » est un ensemble de communes, d'un seul tenant et sans enclave, constitué par un pôle urbain (unité urbaine) de plus de 10 000 emplois, et par des communes rurales ou unités urbaines (couronne périurbaine) dont au moins 40 % de la population résidente ayant un emploi travaille dans le pôle ou dans des communes attirées par celui-ci.

Unité urbaine

La notion d'unité urbaine repose sur la continuité du bâti et le nombre d'habitants. On appelle unité urbaine une commune ou un ensemble de communes présentant une zone de bâti continu (pas de coupure de plus de 200 mètres entre deux constructions) qui compte au moins 2 000 habitants.

Bassin de vie

Le bassin de vie est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. Les services et équipements de la vie courante servant à définir les bassins de vie sont classés en 6 grands domaines : - services aux particuliers - commerce - enseignement - santé - sports, loisirs et culture - transports

Les compétences exercées par la Communauté d'agglomération

Les compétences de la Communauté d'agglomération se déclinent en 9 points :

1. **L'aménagement de l'espace communautaire**
2. **L'équilibre social de l'habitat**
3. **Le développement économique et les transports**
4. **La politique de la ville**
5. **L'environnement et le cadre de vie**
6. **Les piscines**
7. **La voirie**
8. **La petite enfance et l'enfance**
9. **La restauration scolaire**

Les fonctions du Muretain dans l'aire urbaine toulousaine

Le territoire du Muretain assure une fonction principalement résidentielle. S'il propose des emplois, il constitue avant tout un important réservoir d'actifs pour le pôle urbain toulousain.

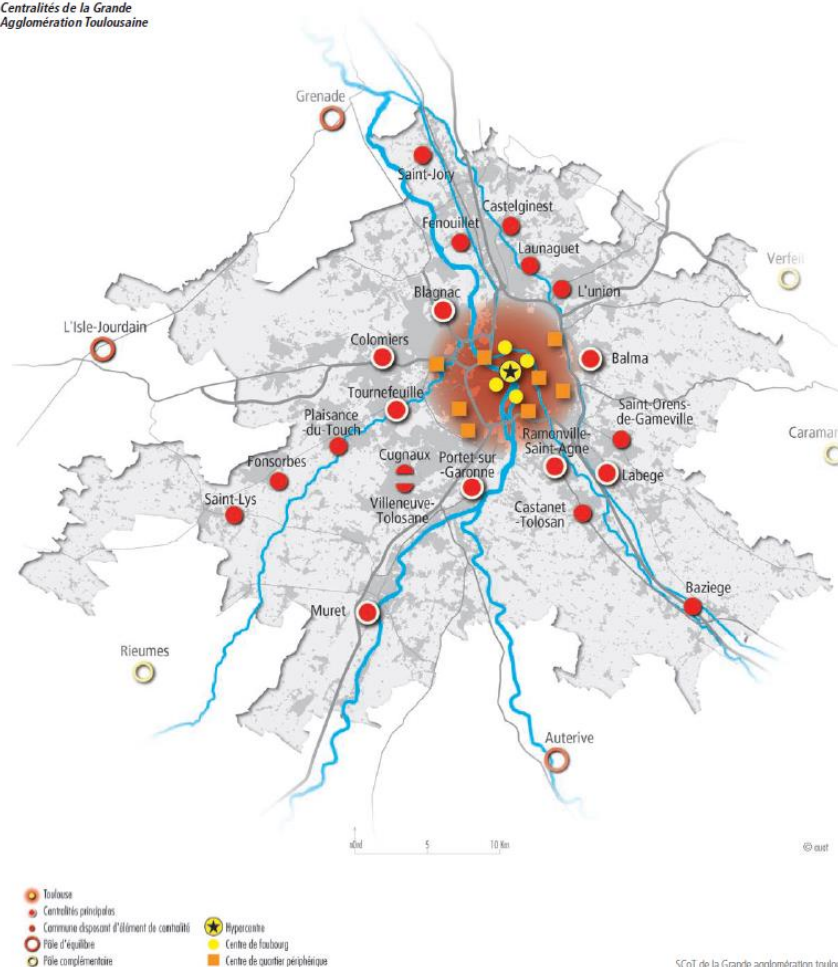
Muret constitue un centre de services pour la partie sud du département. On y trouve, sans avoir à se rendre à Toulouse, une offre d'équipements et de services importante et diversifiée.

Les autres structures intercommunales

- Le SIVOM Plaine Ariège Garonne (eau potable, assainissement) SAGE
- Le SIVU de la Lousse et du Haumont (aménagements hydrauliques)
- Le Syndicat Intercommunal d'Action Sociale : aide matérielle et psychologique aux personnes âgées. Portage de repas à domicile
- Le Syndicat Intercommunal pour le transport des personnes âgées

1.1.2 Toulouse, une aire d'influence majeure dans la dynamique territoriale

Centralités de la Grande
Agglomération Toulousaine



La commune de Villate appartient à l'aire urbaine toulousaine. Elle intègre le grand pôle urbain constitué par Toulouse et son agglomération. Au moins 40 % des actifs ayant un emploi font ainsi le trajet quotidien pour se rendre sur leur lieu de travail situé dans le pôle urbain et sa périphérie.

En 2016, l'aire urbaine de Toulouse comptait 606 982 emplois pour 595 795 actifs, soit un taux de concentration d'emplois de 101,9, en hausse (101,3 en 2011). A titre de comparaison, la CA Muretain Agglo, proposait 36 030 emplois, pour 52 101 actifs, soit un taux de concentration de 69,2, en baisse sensible (71,8 en 2011).

1.1.3 Le SCoT Grande agglomération toulousaine

Une histoire récente

Approuvé une première fois le 15 juin 2012 puis modifié à 3 reprises pour mise en compatibilité associée aux projets « Lycée de Pibrac » et « Innométro », le SCoT a finalement été révisé et approuvé par le SMEAT le 27 Avril 2017.

Son territoire regroupe 114 communes réunies dans 5 intercommunalités : Toulouse Métropole (37 communes), Communauté d'agglomération du SICOVAL (36 communes), Communauté de communes de la Save au Touch (8 communes), Communauté de communes des Coteaux Bellevue (7 communes) et enfin Muretain Agglo (26 communes). Au total le territoire regroupe 964 000 habitants et 500 000 emplois sur une superficie de 1 200 km². Les dynamiques économiques et d'habitat y sont très marquées avec, en 5 ans, plus de 25000 emplois salariés privés créés et plus de 50 000 nouveaux logements autorisés.

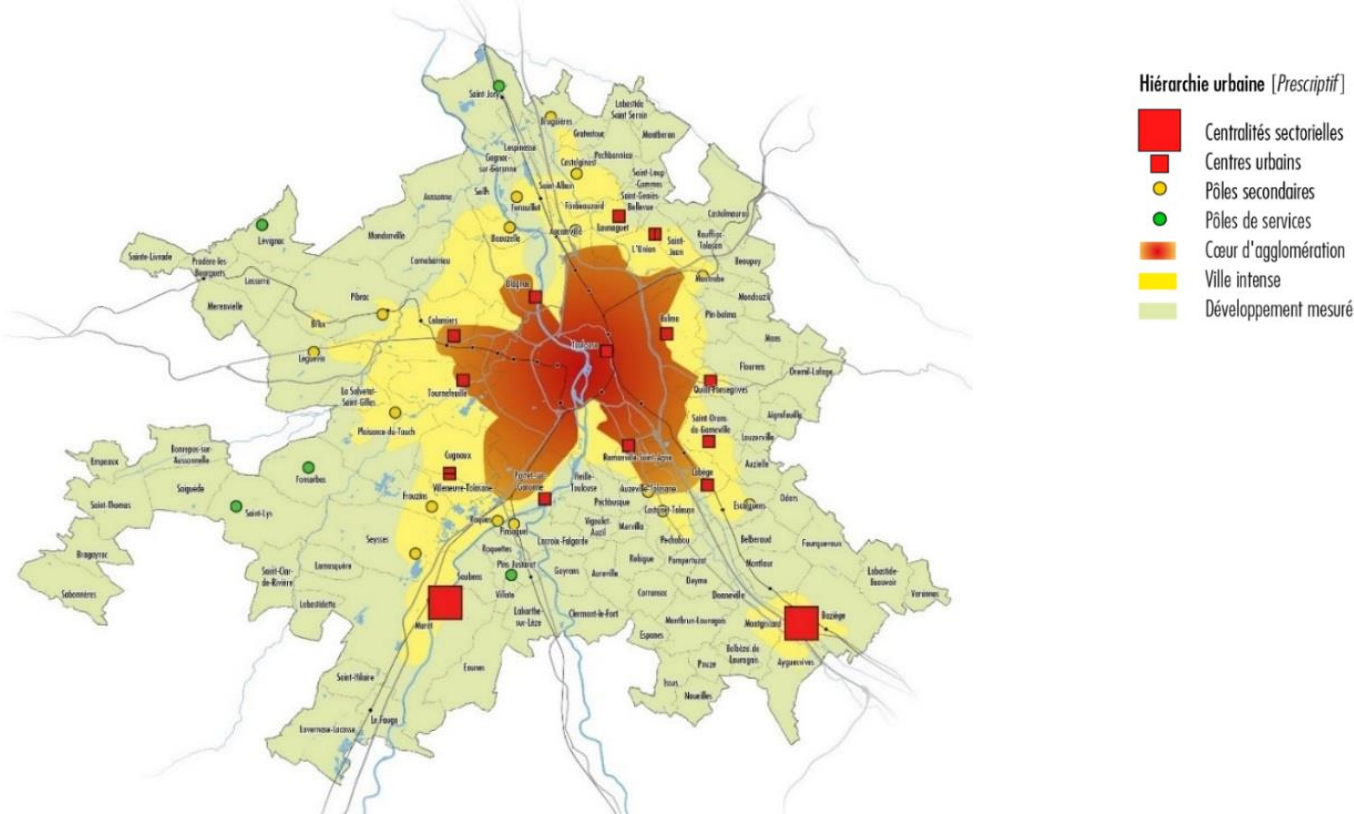
Des enjeux hiérarchisés

Le DOO, Document d’Orientations et d’Objectifs définit quatre lignes directrices permettant d’orienter les politiques communales :

- Maîtriser l’urbanisation
- Polariser le développement
- Relier les territoires
- Piloter le projet

Dans la hiérarchie urbaine définie dans le rapport de présentation du SCOT, Villate est située dans un secteur de développement mesuré. Cependant, ses dynamiques de développement sont intimement liées à celles de Pins-Justaret, pôle de services mitoyen de la commune.

Hiérarchie urbaine de la Grande Agglomération toulousaine ; SCOT de la Grande Agglomération toulousaine.

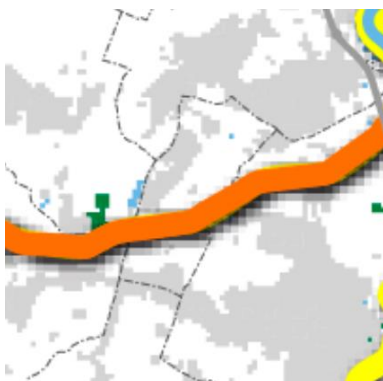


Territoires mixtes	Densité individus* / Ha	Nombre de logts / Ha	Nombre d'emplois / Ha	Mode	Zone d'influence (de part et d'autre de l'axe)
Cœur d'agglomération	200 Densités moyennes	70	45	Tous modes	
Ville intense (hors cœur d'aggl.)	200 Densités moyennes	70	45	Métro	600 m
	140 Densités moyennes	50	30	Tram	500 m
	100 Densités moyennes	35	20	Gare	600 m
	55 Densités moyennes	15	10	Autres TC performants	400 m
Développement mesuré	30 Densités maximales	10	–		Autres territoires de la Ville intense
					Pôles de services et noyaux villageois
					Hors pôles de services et hors noyaux villageois

* Habitant + emploi.

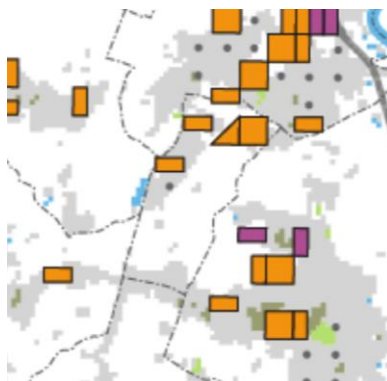
1.1.4 Les données de cadrage pour Villate

PRESCRIPTIONS ECOLOGIQUES



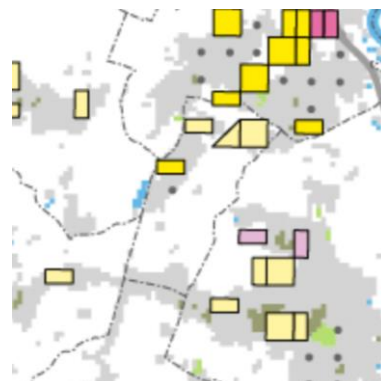
Continuités écologiques à restaurer et à reconquérir

DEVELOPPEMENT PAR EXTENSION



Territoires d'extension mixtes [Prescriptif]
Territoires d'extension économique dédiés [Prescriptif]

DENSITES BRUTES RECOMMANDEES



200 individus / hectare
140 individus / hectare
100 individus / hectare
55 individus / hectare
30 individus / hectare

L'échéance du SCoT est fixée à 2030, avec un T_0 au 1^{er} janvier 2013, ce qui signifie que les pixels attribués dans le cadre des possibilités d'extension urbaine s'entendent sur la période 2013-2030. Le SCoT a attribué à Villate un pixel jaune foncé et deux pixels jaune clair, soit un potentiel d'extension urbaine de 27 ha (1pixel = 9 ha). La densité urbaine attendue est évaluée en nombre d'individus à accueillir par hectare (objectif de mixité habitants/emplois), avec une référence indicative correspondant au nombre moyen de logements à construire par hectare et aux capacités en emplois. Le nombre moyen de personnes par logement est estimé à 3 habitants. Les pixels attribués à la commune peuvent donc se traduire de la façon suivante :

1 pixel de 9 ha d'une densité de 55 individus/ha



Création de 90 emplois
Création de 135 logements
Accueil de 405 habitants

2 pixels de 9 ha d'une densité de 30 individus/ha



Création de 180 logements
Accueil de 540 habitants

**UN ACCUEIL DE 945
HABITANTS POUR LA
CONSTRUCTION DE 315
LOGEMENTS SUR LA
PERIODE 2013-2030.**

- Les capacités foncières en extension ne pourront être consommées qu'à hauteur de 50% avant 2020 et 50% après 2020.
- 20% des constructions nouvelles devront se réaliser en densification urbaine et 80% en extension.
- Les pixels peuvent faire l'objet d'évolutions (déplacements, transferts de potentialité, fractionnement au quart), sous réserve de respecter les prescriptions du DOO.

1.1.5 Le Programme Local de l'Habitat de l'agglomération du Muretain

Par délibération du 19 novembre 2013, la CAM a adopté son second PLH pour la période 2014-2019. Le PLH a demandé à la commune de Villate de participer à l'effort de production de logements sociaux, en programmant la réalisation de 18 logements d'ici 2019 sur les 90 logements à produire au total sur la même période.

Grâce aux dernières opérations réalisées sur la commune, ce sont environ 40 logements sociaux qui ont vu le jour, soit plus du double de ce qui était attendu par le PLH.

1.1.6 Le SDAGE du Bassin Adour-Garonne

La commune de Villate s'inscrit dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Adour-Garonne. Il s'agit d'un document qui planifie la gestion équilibrée des ressources en eau et des milieux aquatiques du bassin Adour-Garonne. Il précise l'organisation et le rôle des acteurs, les modes de gestion et les dispositions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs qualitatifs et quantitatifs qu'il fixe pour l'ensemble des milieux aquatiques.

Le SDAGE du bassin Adour-Garonne 2016-2021 a été approuvé par arrêté préfectoral le 21 décembre 2015 et remplace celui de 2010-2015. Ce document précise les orientations de la politique de l'eau dans le bassin pour une gestion équilibrée et durable de la ressource. Il donne des échéances pour atteindre le bon état des cours d'eau, lacs nappes souterraines, estuaires et du littoral et il détermine ce qu'il convient de faire pour préserver ou améliorer l'état des eaux et des milieux aquatiques. Un Programme De Mesures (PDM) est associé au SDAGE. Il regroupe les actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs du SDAGE. Ces actions peuvent être à la fois techniques, financières, réglementaires ou organisationnelles. Il évalue le coût de ces actions.

Les orientations fondamentales

Pour atteindre les objectifs du SDAGE, quatre actions ont été identifiées comme prioritaires, et déclinées en prescriptions.

1. Créer les conditions de gouvernance favorables

- Mieux gérer l'eau au niveau local et rationaliser les efforts ;
- Renforcer les connaissances et partager les savoirs dans le contexte du changement climatique pour assurer les conditions d'une meilleure gestion des milieux aquatiques ;
- Mieux évaluer les coûts des actions et leurs bénéfices environnementaux ;
- Prendre en compte les enjeux de l'eau dans l'aménagement du territoire.

2. Réduire les pollutions

- Agir sur les rejets de polluants issus de l'assainissement des activités industrielles ;
- Réduire les pollutions d'origine agricole et assimilée ;
- Préserver et reconquérir la qualité de l'eau pour l'eau potable et les activités de loisirs liées à l'eau ;
- Préserver et reconquérir la qualité des eaux et des milieux sur le littoral.

3. Améliorer la gestion quantitative

- Approfondir les connaissances et valoriser les données ;
- Gérer durablement la ressource en eau en intégrant les impacts du changement climatique ;
- Gérer les situations de crise notamment lors des sécheresses.

4. Préserver et restaurer les milieux aquatiques : zones humides, lacs, rivières...

- Réduire l'impact des aménagements et des activités ;
- Gérer, entretenir et restaurer les cours d'eau et le littoral ;
- Préserver et permettre la libre circulation des espèces piscicoles et le transport naturel des sédiments ;
- Préserver et restaurer les zones humides et la biodiversité liée à l'eau ;
- Réduire la vulnérabilité et les aléas d'inondation.

Une portée juridique forte

Selon le code de l'environnement, les acteurs proposant des programmes d'actions ou prenant des décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent les rendre compatibles avec le SDAGE qui est opposable à l'ensemble des actes administratifs. Le PLU doit être compatible avec ce document au titre de l'article L212-1 du code de l'environnement.

Définitions

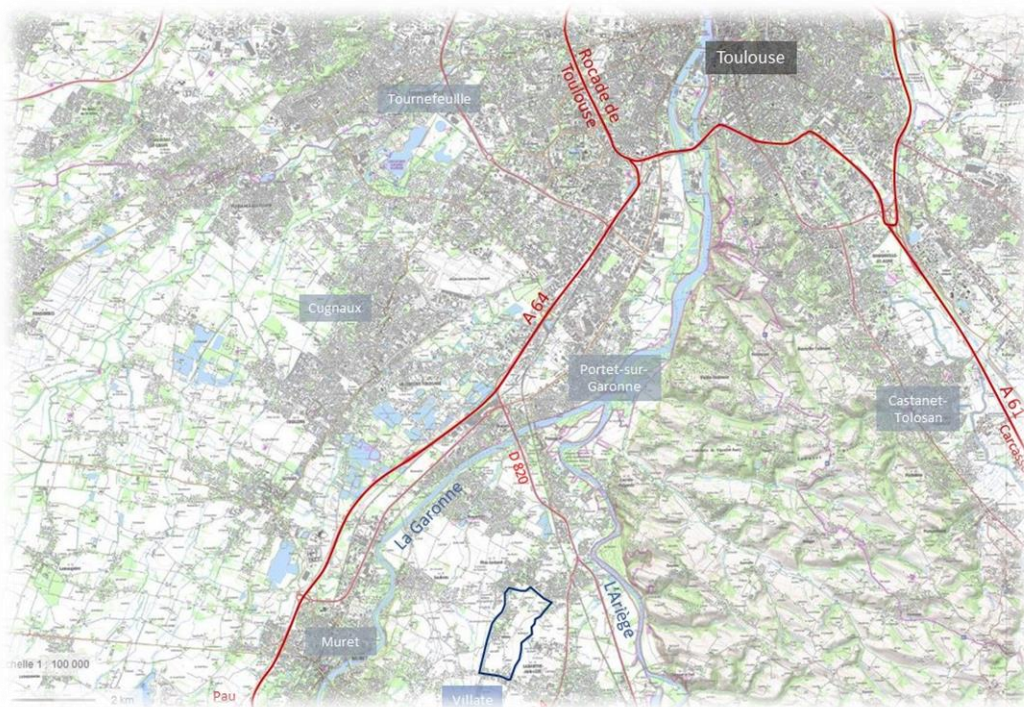
SDAGE

*Schéma Directeur
d'Aménagement et de
Gestion des Eaux*

Créés par la loi sur l'eau de 1992, les SDAGE fixent pour chaque grand bassin hydrographique les orientations fondamentales pour favoriser une gestion équilibrée de la ressource en eau entre tous les usagers (citoyens, agriculteurs, industriels).

En complément, et en référence à l'application de L. 212-3 du code de l'environnement, il est précisé que la commune appartient à un secteur du bassin pour lequel un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE de la Vallée de la Garonne) est prévu à terme (stade élaboration, en cours de rédaction).

1.1.7 Synthèse de l'insertion territoriale

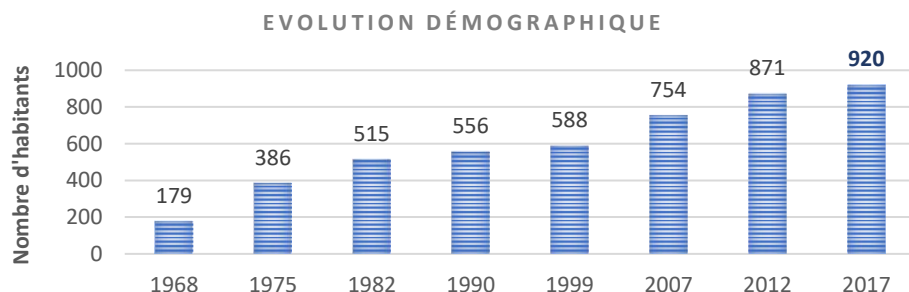


- Un territoire sous influence métropolitaine, un accès facilité aux grands axes de circulation convergeant vers Toulouse (A64, D4, D820)
- La communauté d'agglomération du Muretain : un territoire à dominante résidentielle, constituant un réservoir d'actifs pour le pôle urbain toulousain
- Muret : un relais important en matière d'offre d'emplois, d'équipements et de services
- Le tandem Villate/Pins-Justaret, des dynamiques de développement intimement liées : une mutualisation avancée des équipements et des services, une polarisation commune du développement de part et d'autre de la RD56 et du chemin de la Cepette
- Les prescriptions du SCOT Grande agglomération toulousaine, du PLH et du SDAGE à prendre en compte

1.2 ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

1.2.1 Démographie

Une dynamique de croissance démographique soutenue



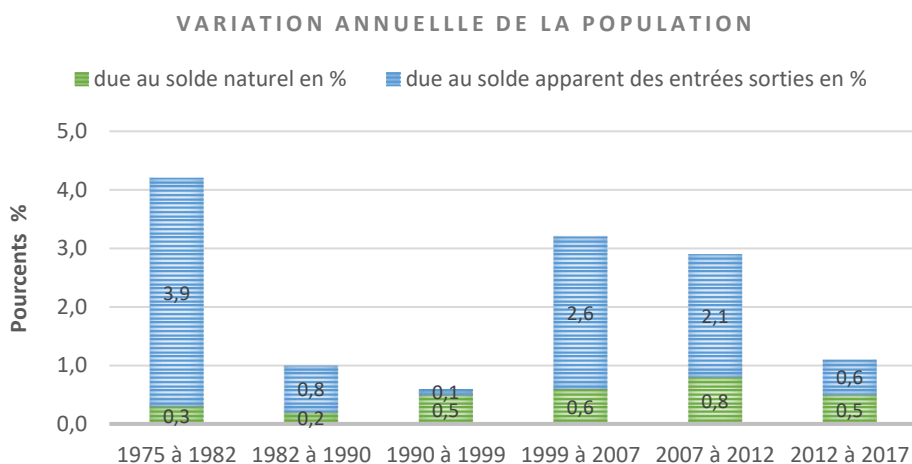
L'évolution démographique entre 1968 et 2017 ; Données Insee 2017

Commune rurale de 179 habitants en 1968, Villate est devenue, par l'accroissement extensif de la métropole toulousaine, une commune périurbaine comptant plus de 900 habitants en 2017.

Après la très forte croissance des années 1970, Villate a connu une croissance régulière jusqu'aux années 1990, (588 habitants en 1999). Une croissance qui s'est nettement accélérée au tournant des années 2000 avec une croissance moyenne annuelle de 3,2 % entre 1999 et 2007, puis de 2,9 % de 2007 à 2012, mais qui tend à ralentir, avec une croissance annuelle moyenne de 1,1 % entre 2012 et 2017.

La commune accueillait en moyenne 22 habitants supplémentaires par an sur la période 1999-2012. Ce chiffre s'élève à +10 habitants/an entre 2012 et 2017. Cette croissance est principalement due à l'arrivée d'une population extérieure, et dans une moindre mesure à un renouvellement interne de la population.

Le renouvellement de la population



Les variations annuelles de la population de 1975 et 2017 ; Données Insee 2017

Excepté sur la période 1990-1999, c'est le solde migratoire qui est le principal moteur de l'accroissement démographique à Villate.

L'attrait de la commune pour les actifs et les familles s'inscrit dans la dynamique globale de développement de la métropole toulousaine, dont l'offre d'emplois et de services attire toujours plus de personnes venues de l'ensemble du territoire national. L'arrivée massive de jeunes actifs a favorisé le renouvellement de la population et le redressement du solde naturel. Ainsi, sur la période 2010-2019, le nombre de décès domiciliés sur la commune était 2,5 fois moins élevé que le nombre de naissances.

Une croissance démographique soutenue

- Une dynamique qui s'accroît dans les années 2000 : croissance moyenne annuelle de 3,1 % entre 1999 et 2012

- En attente des opérations en cours, la population 2021 est estimée à environ 1250 habitants

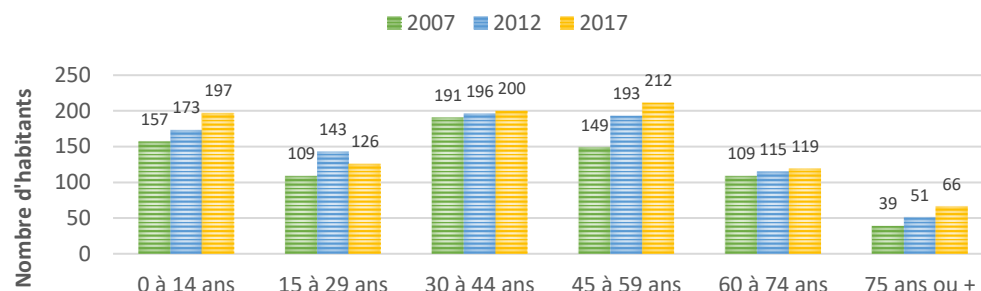
Une population qui rajeunit et se renouvelle

- Une balance naissance/décès positive : croissance annuelle de +2,5% entre 1999 et 2017

- Un solde migratoire important dans les années 2000 : + 22 habitants/an entre 1999 et 2012

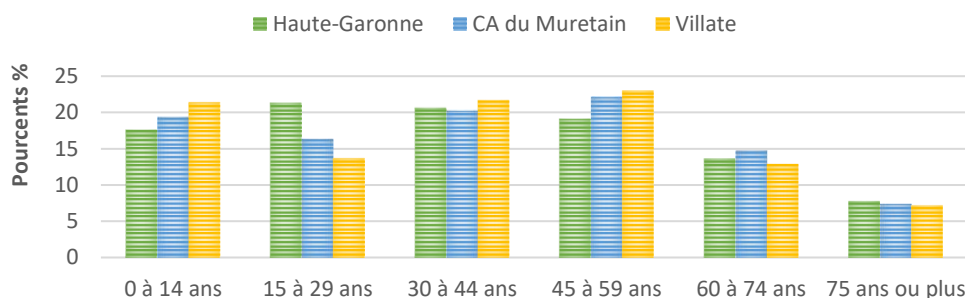
- Une attractivité due à la proximité avec la métropole toulousaine

EVOLUTION RÉCENTE DE LA POPULATION PAR CLASSE D'ÂGE



L'évolution récente de la population par classe d'âge ; Données Insee 2017

Entre 2007 et 2017, le nombre de moins de 30 ans est passé de 266 à 323, soit une croissance de 21 %. Dans le même temps, le nombre de 30-60 ans a augmenté de 72 personnes, soit une croissance également de 21 %. Le nombre de seniors est passé de 148 à 185, soit une croissance de 25 %.

RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR CLASSE D'ÂGE
EN 2017

Répartition de la population par classe d'âge ; Données Insee 2017

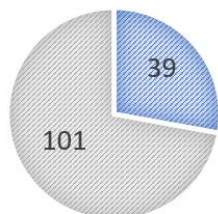
En comparaison avec les territoires supra-communaux, les 30-60 ans sont les plus nombreux à Villate. En 2017, près de 22 % de la population avait entre 30 et 44 ans et 23 % entre 40 et 59 ans.

La Communauté d'agglomération du Muretain a, en proportion, plus de seniors, ce qui peut s'expliquer par le poids démographique de communes urbaines comme Saint-Lys, Fonsorbes ou encore Muret³, où les personnes âgées ont accès à une gamme plus complète de services de proximité et une offre diversifiée de logements. A l'échelle du département, les 15-29 ans sont nettement plus représentés (21%), principalement en raison du poids de Toulouse dans la population départementale, qui concentre la majeure partie des étudiants, jeunes diplômés et jeunes actifs.

Villate est donc un lieu de vie attractif pour les familles et les jeunes actifs, désireux d'accéder à la propriété tout en restant à distance raisonnable de Toulouse sur un secteur périurbain où le coût du foncier est toujours compétitif.

Un solde naturel
positif

■ Décès ■ Naissances



Naissances-décès entre 2007 et 2017

+ 62 habitants dus au
solde naturel entre 2007
et 2017

Une population
relativement jeune et
familiale

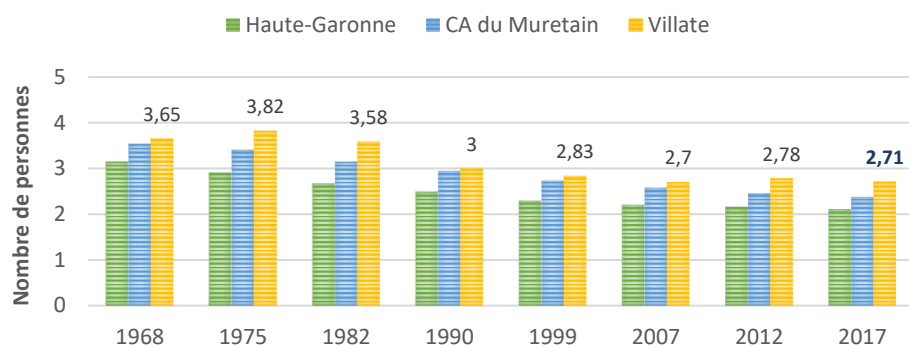
Une population
familiale :

- 45 % de 30-60 ans
- 21 % de 0-14 ans

³ Pour comparaison, la population de Muret est composée à 24,2 % de plus de 60 ans (en nette hausse depuis 2007 : 20,3 %)

Un profil familial qui se maintient

EVOLUTION DE LA TAILLE DES MENAGES



Evolution de la taille des ménages entre 1968 et 2017 ; Données Insee 2017

A l'échelle nationale comme à l'échelle départementale, le desserrement des ménages est dû à deux phénomènes majeurs qui bouleversent la structure sociétale. Il s'agit du vieillissement de la population et des modifications des modes de cohabitation. Le vieillissement général accroît le nombre de personnes âgées vivant seules ou en couple, les enfants étant déjà partis du foyer. De plus, le nombre de célibataires a nettement augmenté, principalement chez les 25-50 ans. Ce sont des personnes de tout âge qui sont désormais susceptibles de vivre seules.⁴

A Villate, à l'instar de ce qui se passe dans la couronne périurbaine toulousaine, le constat est différent. En effet, le vieillissement de la population se fait moins ressentir qu'ailleurs et l'offre de logements est principalement adaptée à des foyers constitués de plusieurs personnes. Ce sont en grande partie **des couples avec enfants** qui viennent s'installer. La taille moyenne des ménages s'est stabilisée autour de 2,7 personnes.

L'installation d'une population active

	1999	2007	2012	2017	2007/2017
Population totale	588	754	871	920	+ 22 %
Population de 15 à 64 ans	410	494	571	585	+ 18,4 %
Population active totale	277	379	428	471	+ 24,3 %
Taux d'activité	67,6 %	76,7 %	75 %	80,5 %	---
Actifs ayant un emploi	255	364	399	431	+ 18,4 %
Taux de chômage	7,9 %	4 %	6,8 %	8,5 %	---

Evolution de la population active ; Données Insee 2017

La commune attire de nombreux actifs qui, pour la grande majorité, disposent d'un emploi. Le nombre d'actifs ayant un emploi a augmenté de 18,4 % entre 2007 et 2017, soit 67 personnes supplémentaires en 10 ans. Le taux d'activité (pourcentage de population active parmi les 15-64 ans) a considérablement augmenté depuis 1999, pour atteindre 80,5 % en 2017. Un taux qui est supérieur à ceux de la Communauté d'agglomération du Muretain (76,1 %) et de la Haute-Garonne (75,2 %).

La part des personnes au chômage est nettement moins importante à Villate avec un taux de 8,5 % de chômage en 2017 contre respectivement 13 % et 11,8 % pour le département et la Communauté d'agglomération.

Une population familiale, une taille des ménages qui se maintient

Une moyenne de 2,75 personnes par ménage depuis 1999

Un vieillissement de la population moins sensible qu'ailleurs

De nombreux couples avec enfants attirés par la proximité de l'emploi et des nombreux services

Des logements adaptés aux familles

Des actifs de plus en plus nombreux

Un taux d'activité supérieur aux territoires supra-communaux : autour de 80 %

Un taux de chômage relativement bas : 8,5 % (11,8 % dans l'intercommunalité)

⁴ Source : Insee, Statistiques, des ménages toujours plus petits

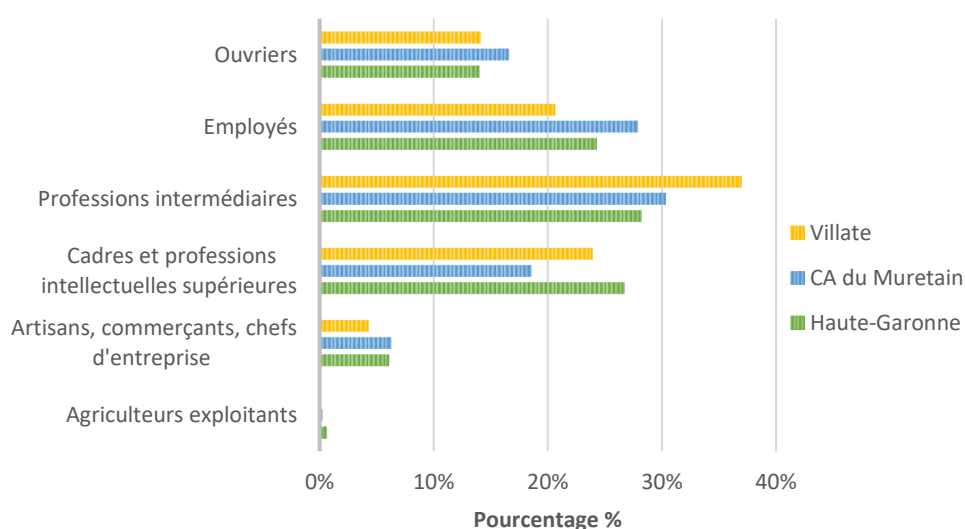
Des actifs aux revenus moyens

Villate est une commune résidentielle : les actifs ayant un emploi travaillent à près de 90 % sur une autre commune. Mis à part les agriculteurs qui sont très peu nombreux, toutes les catégories socio-professionnelles sont représentées avec principalement des professions intermédiaires (37%), des cadres et professions intellectuelles supérieures (24%), puis des employés (21%).

A titre de comparaison, le département comporte également une majorité de professions intermédiaires (28%) et de cadres (27%) alors que la communauté d'agglomération en recense un peu moins (30% et 19%), au bénéfice des employés (28%) et des ouvriers (17%) ; ces derniers ne représentant que 14% des actifs en Haute-Garonne et à Villate.

Ainsi, la médiane du revenu disponible par unité de consommation en 2018 est 25 720 € à Villate, alors qu'elle s'établit à 23 140 € en Haute-Garonne et 23 200 € dans la CA du Muretain. D'une manière générale, le renchérissement progressif du foncier, tend à attirer sur le territoire de plus en plus de CSP++ aux revenus supérieurs, même si le territoire affiche encore une certaine mixité.

REPARTITION DES ACTIFS SELON LEUR CATEGORIE SOCIO-PROFESSIONNELLE

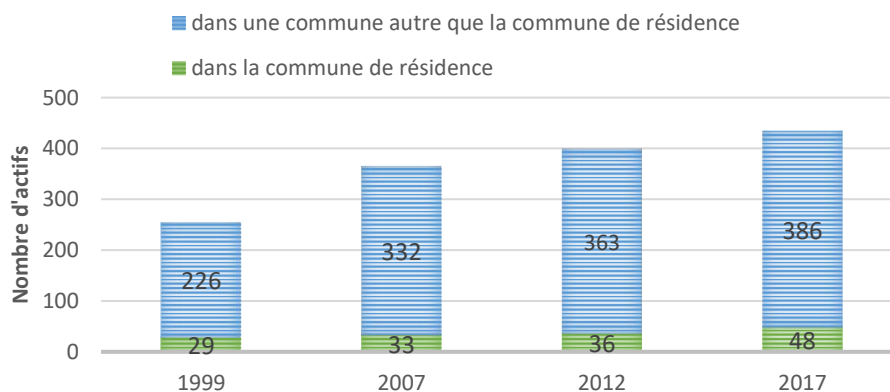


Répartition des actifs ayant un emploi selon leur catégorie socio-professionnelle ; Données Insee 2017

De plus en plus d'actifs travaillant hors de la commune

De façon concomitante à l'augmentation considérable du nombre d'actifs depuis une vingtaine d'années (+70 %), le nombre d'actifs travaillant hors de Villate a augmenté dans les mêmes proportions. Cela engendre donc de plus en plus de déplacements quotidiens entre Villate et les pôles d'emplois extérieurs.

EVOLUTION DU NOMBRE D'ACTIFS SELON LEUR LIEU DE TRAVAIL



Evolution du nombre d'actifs selon leur lieu de travail ; Données Insee 2017

1.2.2 Habitat

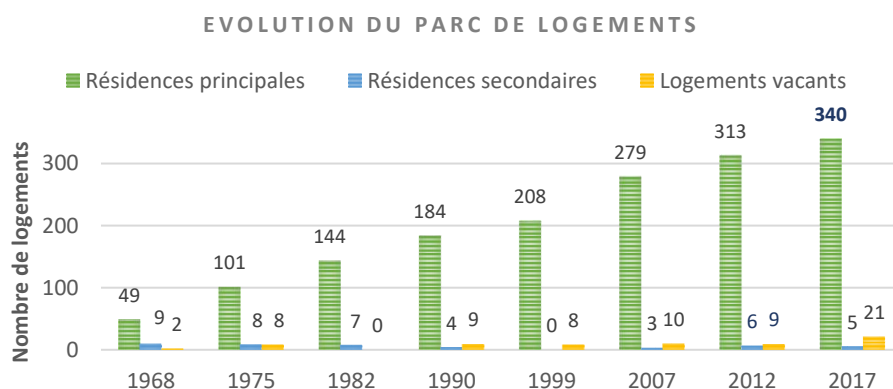
Un parc très jeune

	Nombre	%
Résidences principales en 2015 selon la période d'achèvement	317	100
Avant 1919	20	6,3
De 1919 à 1945	6	1,9
De 1946 à 1970	36	11,4
De 1971 à 1990	121	38,2
De 1991 à 2005	69	21,8
De 2006 à 2014	65	20,5

Répartition du parc de résidences principales selon leur année de construction ; Données Insee 2017

Plus de 80 % du parc de résidences principales a été construit après 1971, sans compter les nombreuses opérations des dernières années. En comparaison, sur la Haute-Garonne, 70 % du parc de résidences principales date d'après 1971.

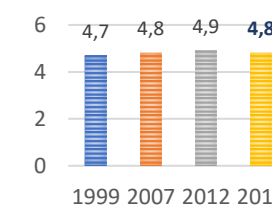
Un modèle dominant : les résidences principales de grande taille



Evolution du parc de logements ; Données Insee 2017

Entre 1999 et 2017, il s'est construit en moyenne **8 nouveaux logements par an**. Dans le même temps, le nombre de résidences secondaires et de logements vacants est resté relativement bas.

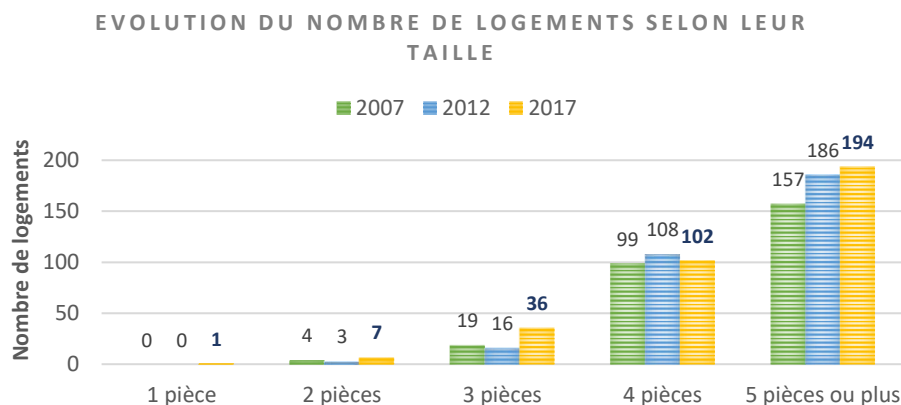
Des logements de grande taille occupés par leurs propriétaires



Evolution du nombre moyen de pièces par logement

60 % des nouveaux logements disposent d'au moins 5 pièces

1/3 des nouveaux logements sont occupés par des locataires

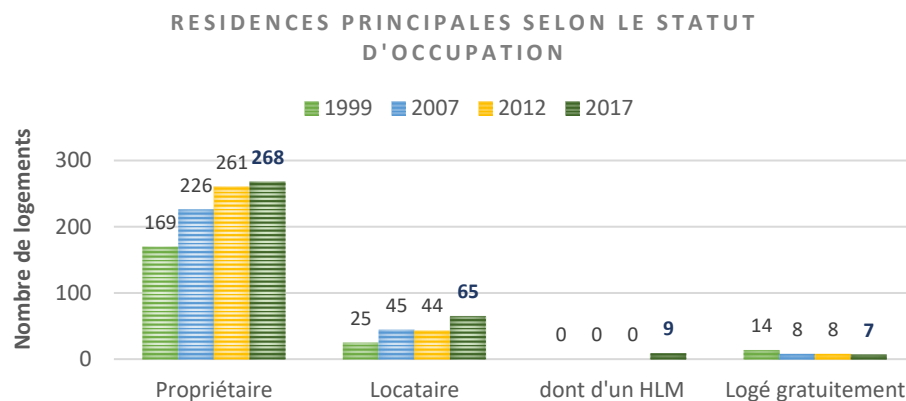


Evolution du nombre de logements selon leur taille ; Données Insee 2017

Sur les 61 nouvelles résidences principales construites entre 2007 et 2017, 37 ont au moins 5 pièces, soit plus de 60% des nouveaux logements. Le nombre de 3 pièces est en augmentation : 28% des nouveaux logements.

Un parc locatif récent, un parc social en plein essor

Le parc locatif s'est développé tardivement mais avec force : il a plus que doublé sur la période 1999-2017, pour atteindre 19,1% du parc en 2017, contre 12% en 1999. Un taux significatif pour une petite commune rurale, bien que largement inférieur à celui de la Communauté d'agglomération (33%). Par contre, les dernières opérations portent le parc social de Villate à une quarantaine de logements, soit environ 9% des résidences principales, à la hauteur des 11,6% de Muretain Agglo.



Résidences principales selon le statut d'occupation ; Données Insee 2017

	Logements individuels purs	Logements individuels groupés	Logements collectifs	Total
2009	17	0	0	17
2010	5	2	0	7
2011	2	0	0	2
2012	4	0	0	4
2013	2	3	0	5
2014	4	0	0	4
2015	1	5	0	6
2016	7	50	58	115
2017	4	2	0	6
2018	2	8	0	10
TOTAL	48	70	58	176
<i>Surface moyenne des logements</i>	<i>128 m²</i>	<i>85 m²</i>	<i>57 m²</i>	<i>88 m²</i>

La dynamique de construction entre 2009 et 2018 ; Sitadel2

L'offre de maisons individuelles à Villate et dans ses alentours

Au 1^{er} février 2021, 1 seule maison était mise en vente à Villate sur le principal site de vente entre particuliers : 1 maison de 5 pièces (142 m²) au prix de 436 800 €.

La même analyse sur 3 communes limitrophes (Saubens, Pins-Justaret et Labarthe-sur-Lèze) indique une prédominance de maisons dont la superficie est comprise entre 80 et 110 m², en particulier pour les propositions de constructeurs de maisons à bâtir. Pour ces biens, les prix de vente, proportionnels à la taille des logements, sont majoritairement compris entre 200 000 et 400 000 €.

Leboncoin.fr Offre au 01/02/2020	Jusqu'à 100 000 €	Entre 100 et 200 000 €	Entre 200 et 300 000 €	Entre 300 et 400 000 €	Entre 400 et 500 000 €	Plus de 500 000 €
Maison < 80 m²			2 / 8			
80 m² à 110 m²		1	6 / 36	2 / 11		
110 à 150 m²				7 / 10	2	
150 à 200 m²			2	6	5	2
Plus de 200 m²						2

L'offre de maisons individuelles aux alentours de Villate : Saubens, Pins-Justaret, Labarthe-sur-Lèze

Offre de maisons individuelles aux alentours de Villate ; Site internet d'annonces immobilières

Sur le territoire proche (Villate et communes limitrophes), le marché immobilier est orienté vers des maisons de type T4 / T5 (90/100 m²) dont l'acquisition peut attirer de jeunes couples actifs ayant des enfants ou projetant d'en avoir. L'offre en appartements est quasiment absente tandis qu'une vingtaine de biens est recensée sur les communes alentours.

En 2021, le prix de l'immobilier à Villate varie en moyenne de 2033 € le m² pour un appartement à 2531 € le m² pour une maison. Le loyer moyen se situe à 10,9 € le m². Ces prix sont assez similaires à ce qui est observé sur les communes alentours. (source : meilleursagents.com)

D'après les données DVF Etalab diffusées par l'Etat (Demande de Valeur Foncière), 48 ventes de biens immobiliers ont été réalisées entre 2014 et 2019, avec une moyenne de 4 pièces par logement et des terrains moyens de 808 m². Le prix au m² pour les appartements est en moyenne de 2372 m², tandis qu'il s'établit en moyenne à 2339 € le m² pour les maisons.

1.2.3 Activités économiques

• Situation générale et évolution de l'emploi

Une commune résidentielle aux portes d'un bassin d'emploi attractif

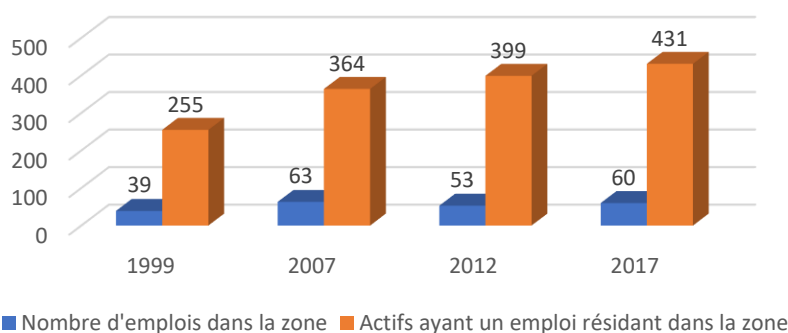
Les études menées en 2004 dans le cadre du Projet d'agglomération du Muretain ont souligné un profil économique contrasté. Le Muretain y apparaît comme un pôle d'activité créateur d'emplois, mais qui reste largement dépendant du reste de l'agglomération toulousaine. En 2004, le confluent Ariège-Garonne comptait près de 20 000 habitants mais restait considérablement sous doté en emplois (moins de 2000 emplois salariés privés). Villate, par sa petite taille et son caractère rural s'affirme aujourd'hui comme une commune résidentielle du confluent Ariège-Garonne : l'accueil de nouvelles populations y est devenu le principal moteur du développement économique.

Un déséquilibre croissant entre actifs et emplois

De plus en plus d'actifs ayant un emploi : 431 en 2017

Un faible nombre d'emplois, et qui augmente très peu

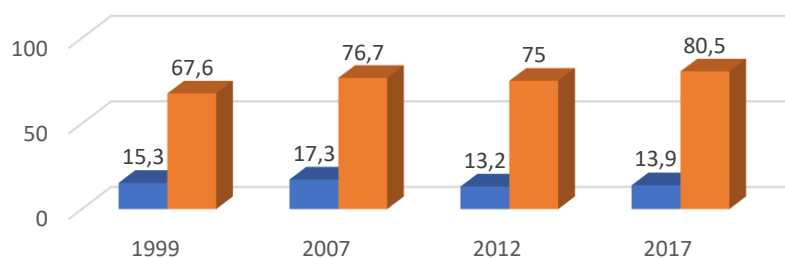
EVOLUTION DES EMPLOIS ET DES ACTIFS AYANT UN EMPLOI



Evolution des emplois et actifs ayant un emploi ; Données Insee 2017

Les données récentes indiquent une faible progression du nombre d'emplois sur la commune par rapport à l'arrivée d'actifs : 60 emplois en 2017 pour 432 actifs occupés, contre 39 en 1999 pour 255 actifs ayant un emploi, soit un indicateur de concentration d'emploi qui passe de 15,3 à 13,9.

EVOLUTION DES INDICATEURS D'EMPLOIS



■ Indicateur de concentration d'emploi ■ Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %

Evolution des indicateurs d'emplois ; Données Insee 2017

Cet indicateur de concentration, en baisse sur la commune, signifie que l'écart entre le nombre d'actifs ayant un emploi et le nombre d'emplois a augmenté.

De ce fait, le taux d'activités parmi les plus de 15 ans est en hausse. Cela signifie que le territoire attire de nombreux actifs bénéficiant d'une certaine proximité avec l'emploi (Muret : 9000 emplois, pôle d'activités Sud : 10000 emplois, Pôle d'activités Basso-Cambo/Oncopole : 57000 emplois ...) et d'infrastructures de transports permettant d'y accéder rapidement (A 64 et D 817 à l'ouest ; D4 et D 820 à l'est).

Une commune résidentielle aux portes d'un bassin d'emploi attractif

Un indicateur de concentration d'emploi en baisse : 13,9 emplois pour 100 actifs ayant un emploi en 2017

Un taux d'activités en hausse : 80,5% des 15-64 ans sont des actifs

• Les commerces et les services : une offre naissante sur la commune, mais un tissu local concentré à Pins-Justaret

En dehors des services publics élémentaires (école maternelle, mairie, salle des fêtes...), Villate dispose sur son territoire de quelques commerces et services de proximité, installés récemment chemin de la Cépette à l'occasion de l'urbanisation du nouveau quartier Vila Nova : un salon de coiffure, une autoécole, 2 instituts de beauté, une boutique de plats japonais. L'offre principale est traditionnellement concentrée sur la commune de **Pins-Justaret**. L'essor de la population et la réalisation récente du lycée de Pins-Justaret, entretiennent des conditions favorables pour l'accueil de nouvelles activités de proximité.

Cette offre locale relaie celle des zones commerciales de l'agglomération, en particulier celle de Portet-sur-Garonne, distante de moins de 10 km.

• Les activités industrielles et artisanales

Villate héberge peu d'activités : une cinquantaine selon les dernières données en 2018, dont 12 liées au BTP et 21 aux services. La grande majorité des entreprises sont en réalité des personnes travaillant à leur compte. A noter qu'il n'existe aucune structure de plus de 10 salariés. Localement, l'implantation des activités se fait prioritairement sur la commune voisine de Labarthe, dans la zone des Agriès.

	Nombre d'entreprises par secteur	%
Ensemble	51	100
Industrie	4	7,8
Construction	12	23,5
Commerce, transport, hébergement et restauration	10	19,6
Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale	4	7,8
Autres activités de services	21	41,2

Répartition des établissements par secteur ; Données Insee 2018

Dans un souci de cohérence avec l'intercommunalité, la Municipalité est engagée dans le développement de zones artisanales dont le portage est assuré par la Communauté d'Agglomération du Muretain. La Municipalité souhaite pouvoir accueillir quelques activités artisanales compatibles avec le tissu d'habitat.

- **La sphère présentielle prédominante**

	Établissements		Postes salariés	
	Nombre	%	Nombre	%
Ensemble	48	100	17	100
Sphère productive	19	39,6	1	5,9
<i>dont domaine public</i>	0	0	0	0
Sphère présentielle	29	60,4	16	94,1
<i>dont domaine public</i>	1	2,1	5	29,4

Répartition des établissements et des postes salariés par secteur ; Données Insee 2015 (données 2017 non disponibles)

Parmi les 48 établissements et les 17 postes salariés recensés en 2015, la part de la sphère présentielle est majoritaire. Cela est un autre signe du caractère résidentiel de la commune. En effet, la plupart de la production et/ou des activités économiques permettent de répondre à des besoins locaux. Il s'agit généralement d'artisans et d'entreprises de services (principalement des personnes à leur compte) implantés sur le territoire pour répondre localement aux besoins d'une population grandissante.

Définitions

Sphère présentielle

Les activités présentielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Sphère productive

Les activités productives sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

1.3 DIAGNOSTIC AGRICOLE

Méthodologie

Le diagnostic agricole a été réalisé sur la base :

- D'une analyse des dernières données statistiques connues : Recensement Général Agricole (RGA) de 2000 et 2010, Recensement Parcellaire Graphique (RPG) de 2016. Ces données permettent de mettre en évidence les tendances récentes des exploitations communales et de l'occupation du sol du territoire. Toutefois, les données du RGA sont peu exploitables étant donné la faible superficie de la commune et le nombre réduit d'exploitants, qui induisent un secret statistique.
- De l'analyse d'un questionnaire adressé aux exploitants intervenant sur le territoire communal. L'envoi et la réception des questionnaires remplis ont été réalisés par les services de la commune. Ce questionnaire était accompagné d'un courrier mettant en perspective la place du diagnostic agricole dans la démarche de révision du document d'urbanisme.

Le questionnaire a été conçu afin de collecter les données suivantes :

- Les caractéristiques des exploitants
- Les caractéristiques des exploitations
- Les caractéristiques des bâtiments agricoles
- Les caractéristiques des parcelles agricoles
- L'évolution de l'activité agricole

Le questionnaire a permis un traitement statistique et cartographique des données.

• Une baisse sensible de la SAU communale

La commune appartient à l'espace agricole des vallées de la Garonne et de l'Ariège, dont l'activité principale est la production de céréales et d'oléoprotéagineux.

En 2018, la SAU communale (RPG 2016 mis à jour) est de 111 ha, soit 61% du territoire. Elle était de 146 ha en 2000.

	1988	2000	2010	Evolution 1988/2010
SAU des exploitations (en ha)	257	131	126	- 51 %
Terres labourables (en ha)	248	128	s	--
<i>dont céréales</i>	162	77	63	- 61 %
Superficie fourragère (en ha)	18	s	s	--
<i>dont superficie toujours en herbe</i>	6	2	s	--
Nombre total d'exploitations	6	4	4	- 33 %
<i>dont moyennes et grandes exploitations</i>	s	s	s	--
UTA chefs et coexploitants	5	s	2	- 60 %
UTA familiales	7	3	0	- 143 %
UTA salariées	0	0	0	--

s : données soumises au secret statistique

Les données du RGA ; données RGA 1988, 2000, 2010

Définitions

RPG

Recensement Parcellaire Graphique

Base de données géographiques servant de référence à l'instruction des aides de la politique agricole commune – Produite par l'Agence de Services et de Paiements.

RGA

Recensement Général Agricole

Recensement réalisé sur l'ensemble des exploitations agricoles – le dernier a été réalisé en 2010.

SAU

Surface Agricole Utile

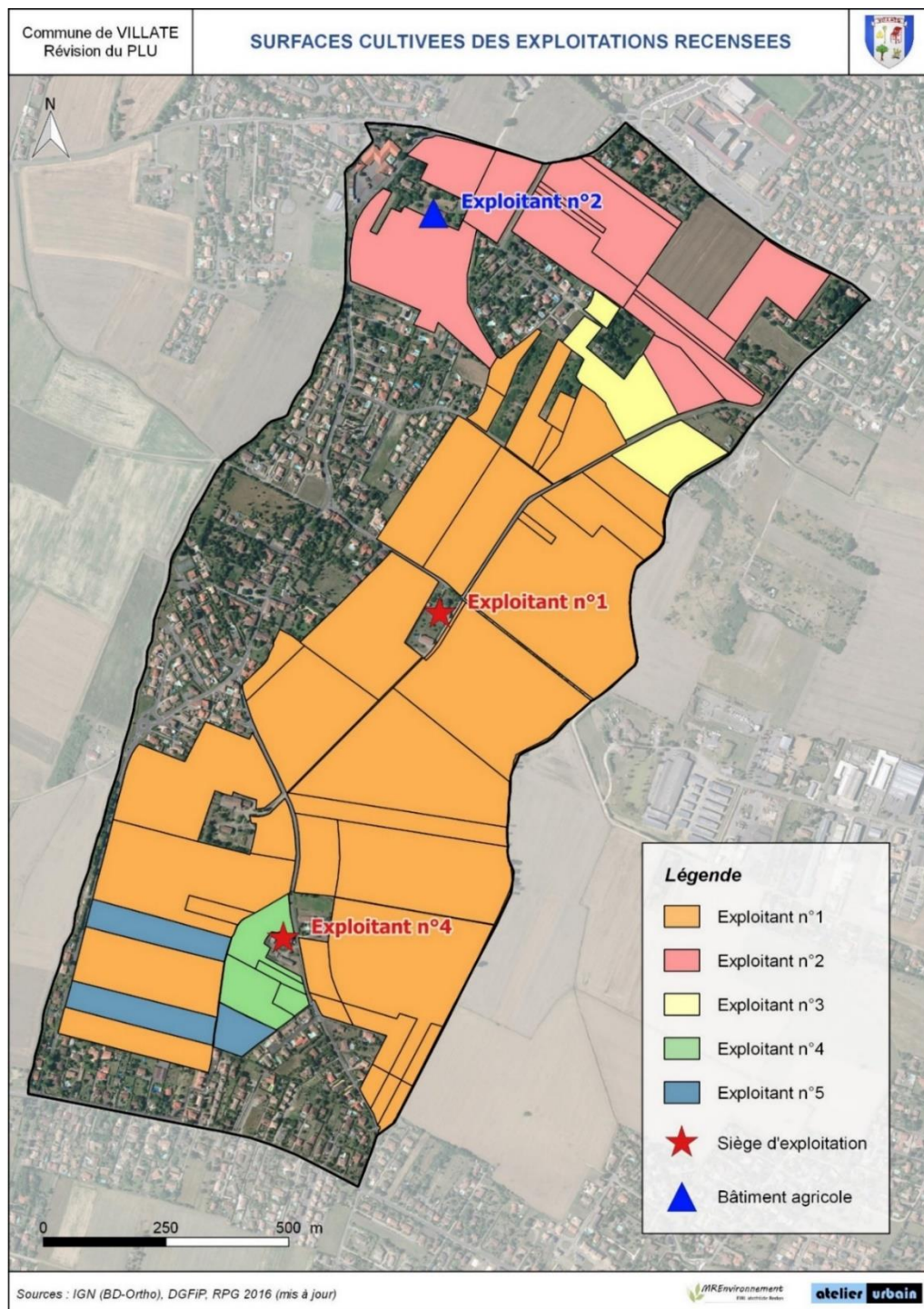
Notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous abri, jardins familiaux...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers...).

UTA

Unité de Travail Annuel

Quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année.

• Les caractéristiques des exploitations



Définitions

EARL

Entreprise Agricole à Responsabilité Limitée - Entreprise créée avec un capital minimal de 7500 € et dont le ou les gérants sont obligatoirement des personnes physiques, associés exploitants.

Exploitant individuel

Entreprise qui est la propriété exclusive d'une personne physique. L'agriculteur exerce son activité sans avoir créé de personne juridique distincte.

De moins en moins d'exploitations

Alors qu'en 1988 les exploitations communales étaient au nombre de 6, la commune n'en comptait plus que 4 en 2010 et en 2020, **il ne reste plus qu'une exploitation à Villate.**

Les terres agricoles de la commune sont exploitées par 3 agriculteurs : 1 exploitant communal et 2 ayant leur siège à Saubens et à Pins-Justaret.

Des exploitants en majorité propriétaires de leurs terres

De façon générale, les exploitants intervenant sur la commune exploitent 2/3 de leurs terres en faire-valoir direct et 1/3 en fermage.

Précisions

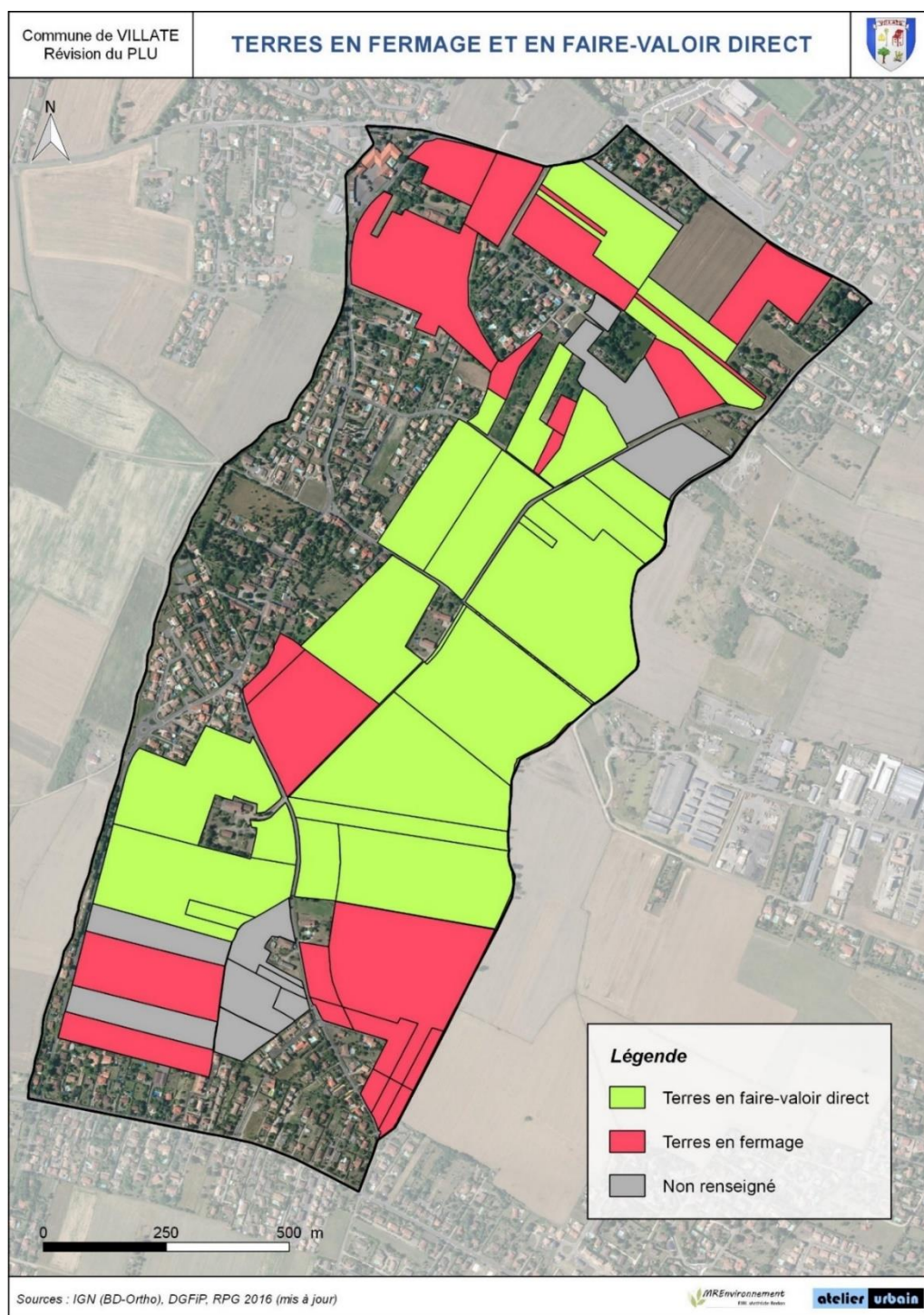
Sur la carte précédente :

L'exploitant n°2 est le propriétaire des parcelles en rose, mais l'exploitation est confiée à un autre agriculteur dont le siège est à Pins-Justaret.

L'exploitant n°3 a son siège à Saubens.

L'exploitant n°4 a conservé des parcelles autour de sa ferme, mais est à la retraite. Il utilise ces terres pour fournir en foin les quatre vaches et le cheval qu'il a conservés.

L'exploitant n°5 ne cultive plus ses terres.



Siège social	Exploitant	Statut juridique	SAU exploitation (ha)	SAU communale (ha)	Activité principale
Villate	Exploitant n°1	Exploitant individuel	107	72,2	Grandes cultures
Villate	Exploitant n°4	Exploitant individuel		2,8	Grandes cultures
Pins-Justaret	Exploitant n°2	EARL	121	20,8	Grandes cultures
Saubens	Exploitant n°3	Exploitant individuel	157	4,3	Grandes cultures + Bovins viande
	Exploitant n°5			4,1	

Les structures agricoles intervenant sur la commune d'après l'enquête de 2018

Une absence de diversification des activités

Les exploitants intervenant sur la commune n'exercent pas d'activités de diversification agricole (transformation de produits, vente directe, gîtes, etc.) et n'ont pas en projet de développer cette activité.

Des sites agricoles peu nombreux

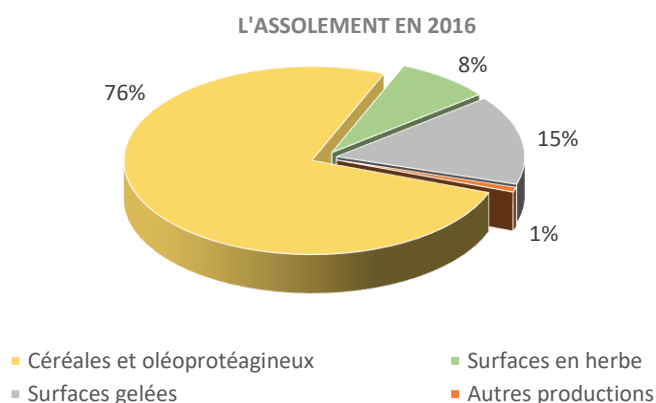
Outre les deux sièges d'exploitation communaux, un exploitant extérieur possède un hangar de stockage sur la commune. Aucun site lié à la présence d'élevage n'est recensé sur la commune.

• Un territoire dominé par les grandes cultures

La répartition des cultures

D'après le RPG de 2016, l'espace agricole est composé de :

- **75,7 % de cultures céréalières ou oléoprotéagineuses ;**
- **8,1 % de surfaces en herbe ;**
- **15,4 % de surfaces gelées ;**
- **0,8 % d'autres productions.**



	Surface (ha)	Surface (%)
Blé tendre	47,2 ha	42,6 %
Orge	2,9 ha	2,6 %
Colza	24,7 ha	22,3 %
Protéagineux	8,1 ha	8,1 %
Gel	17 ha	15,4 %
Fourrage	0,8 ha	0,7 %
Prairies permanentes	1,4 ha	1,3 %
Prairies temporaires	7,6 ha	6,9 %
Vergers	0,1 ha	0,1 %
TOTAL	110,7 ha	100 %

La qualité agronomique des terres

La qualité agronomique des terres a été évaluée selon l'appréciation des exploitants. Ainsi, la majorité des terres agricoles présentent un potentiel agricole plutôt moyen à bon. Les terres sur le secteur de Las Graves ont quant à elles été jugées avec une qualité agronomique très faible.

Les infrastructures de drainage et d'irrigation

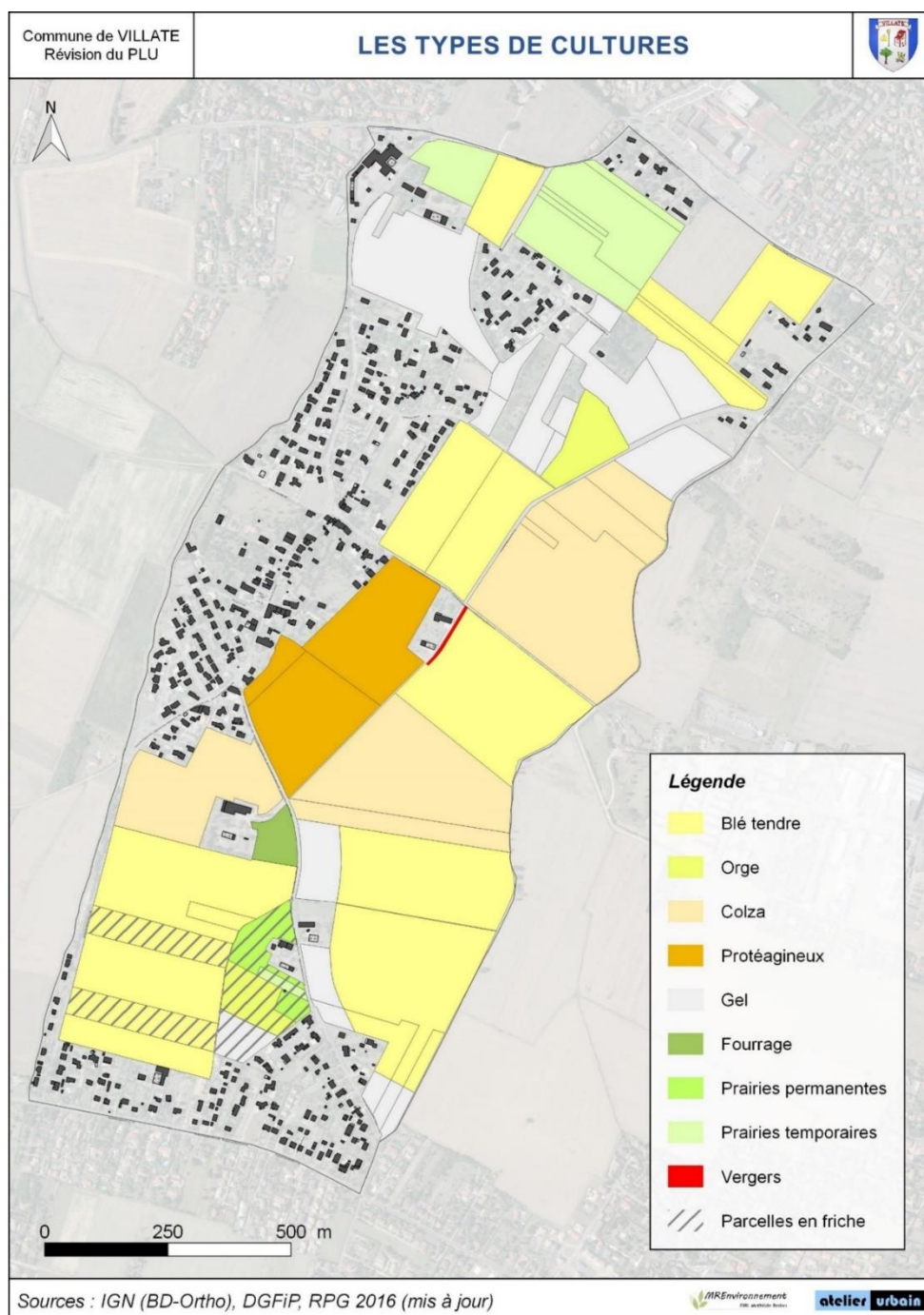
Aucune infrastructure de ce type n'est présente sur le territoire communal.

Effluents

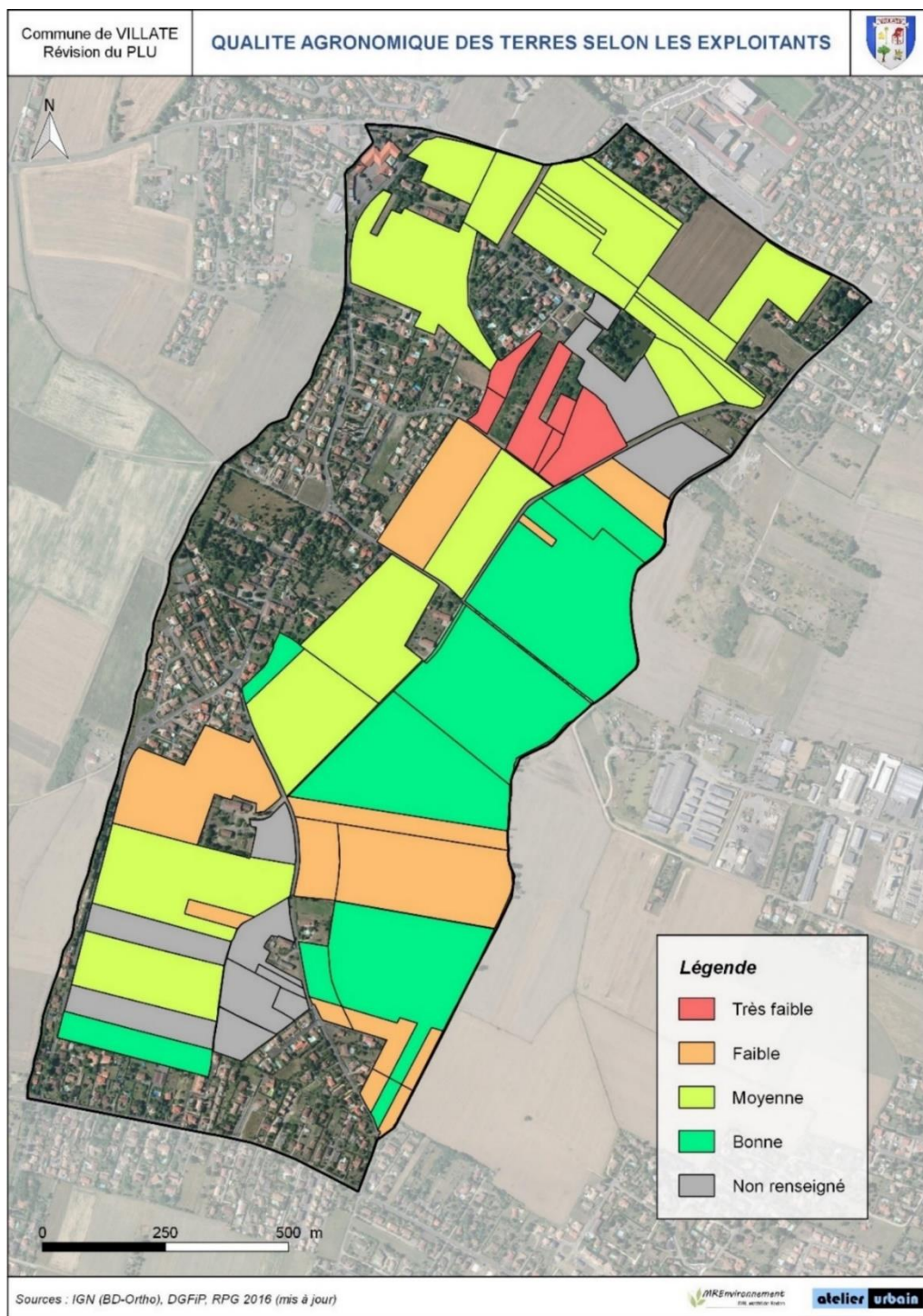
D'après l'enquête agricole, la majeure partie des terres communales reçoit des effluents d'élevage dans le cadre d'un plan d'épandage.

Plus de 7 ha en friche

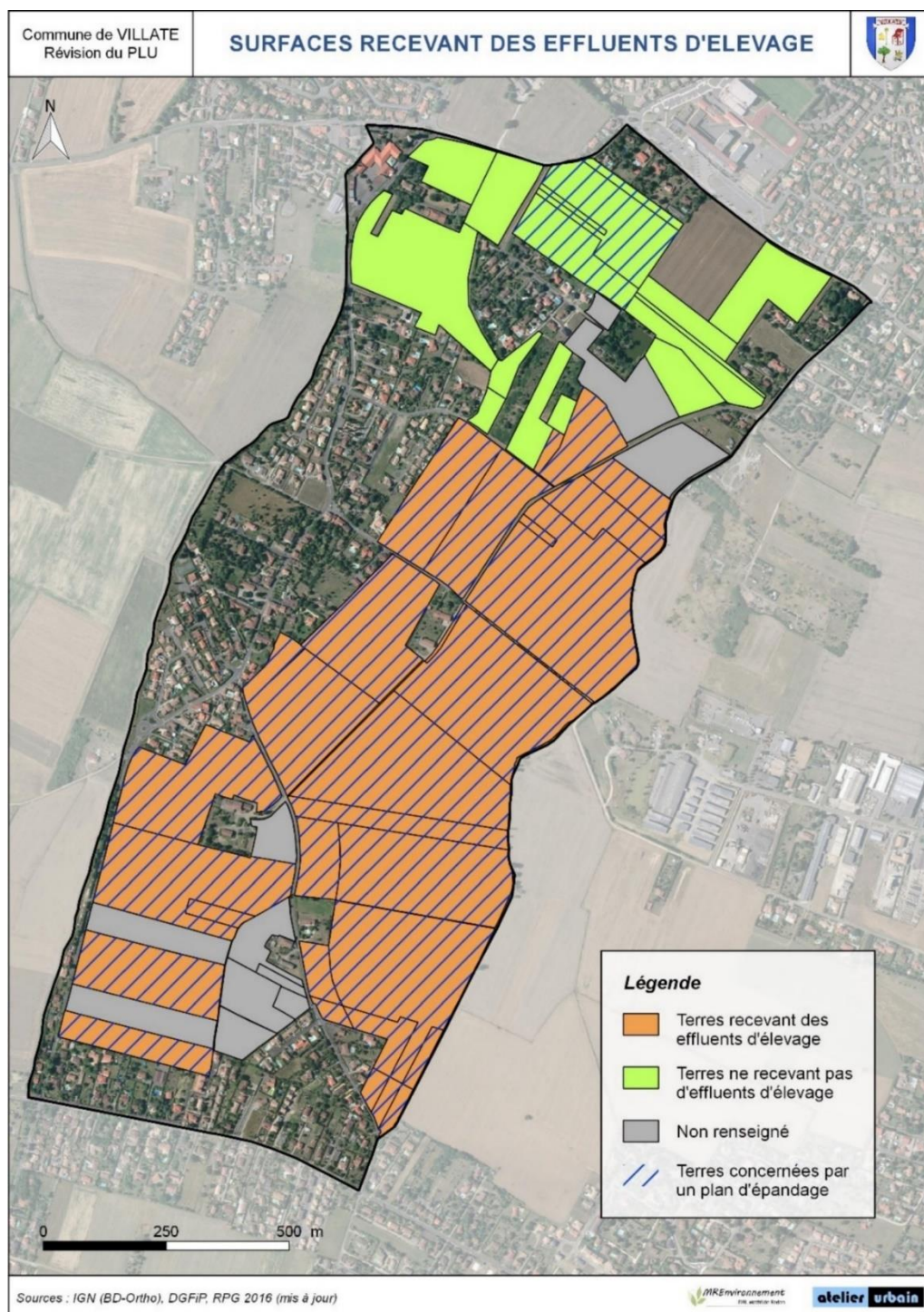
Le diagnostic agricole fait état de plus de 7 ha de terres agricoles en friche au sud de la commune, entre le hameau Belfort et l'avenue des Platanes. Sept parcelles agricoles appartenant à 4 exploitants agricoles ont été identifiées comme telles. Elles sont représentées en liserés gris sur la carte suivante.



Les types de cultures en 2017 ; RPG 2016 mis à jour par les données issues du questionnaire agricole



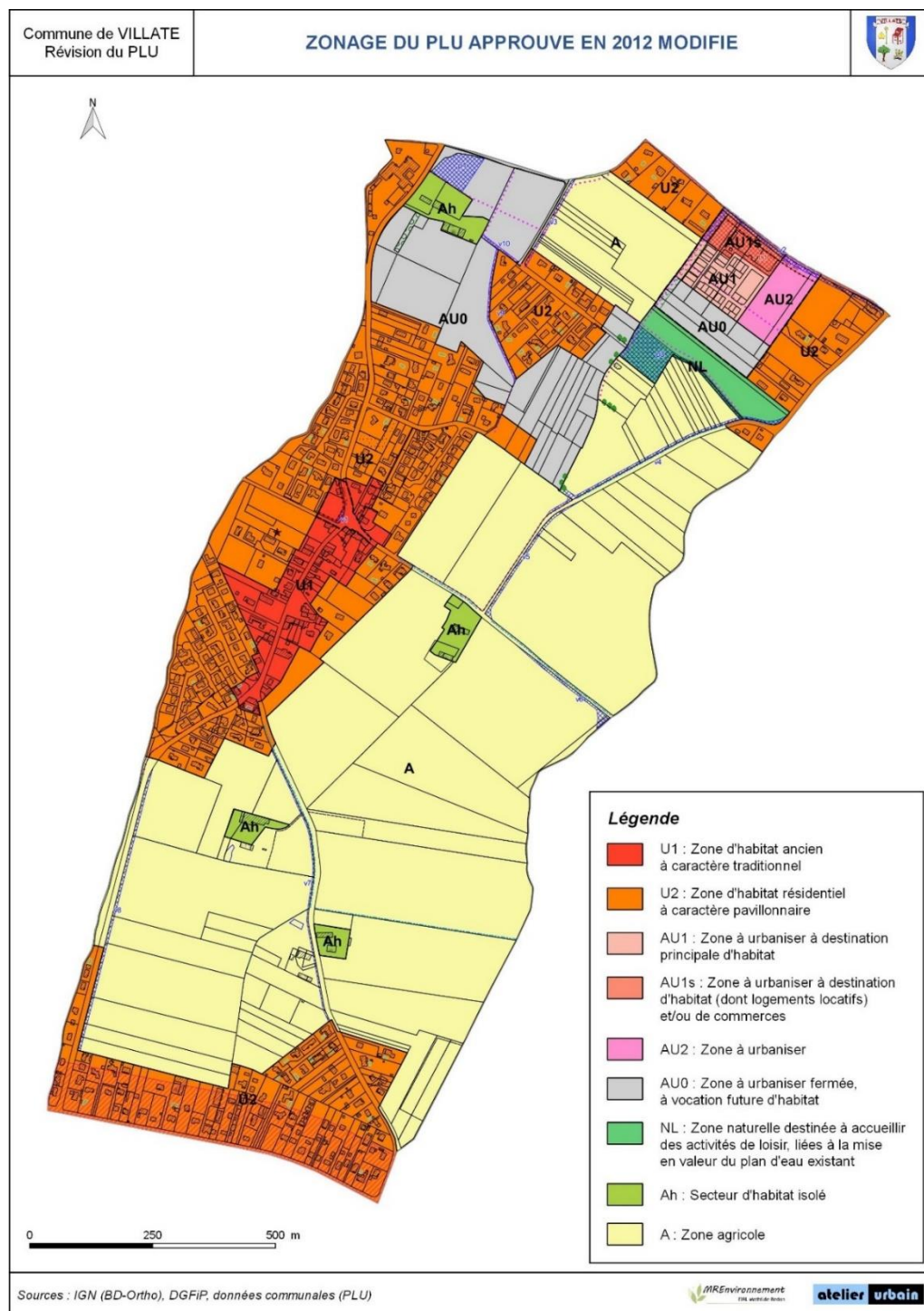
Carte de la qualité agronomique des sols selon les exploitants ; Données issues du questionnaire agricole



Carte des surfaces recevant des effluents d'élevage ; Données issues du questionnaire agricole

1.4 ANALYSE DU DOCUMENT D'URBANISME

Le PLU objet de la révision a été approuvé le 06 janvier 2012. Il a depuis fait l'objet de deux modifications : en 2014 et en 2016. Le bilan du document d'urbanisme est basé sur cette dernière version du PLU, approuvée le 19 décembre 2016.



1.4.1 La dynamique de la construction

Zone	Consommation	Constructions	Densité moyenne
En vert sont indiquées les constructions opérées en renouvellement urbain			
U1	0,15 ha	3 logements	20 logts/ha
U2	2,16 ha	35 logements 39 logements	16,2 logts/ha
AU1 AU1s	2,64 ha	110 logements	41,7 logts/ha
AU2	--	--	--
AU0	--	--	--
NL	--	--	--
Ah	--	1 logement	--
A	--	--	--
TOTAL	4,95 ha	148 logements 40 logements	29,9 logts/ha

Tableau des constructions réalisées depuis l'approbation du PLU

Le PLU prévoyait la production de 18 logements par an en moyenne sur une quinzaine d'années. Le rythme de construction a été soutenu puisque ce sont en moyenne **23 logements par an** qui ont été créés. Cette dynamique est en grande partie liée à la réalisation d'une opération de 110 logements sur la zone AU1 et aux nombreuses divisions parcellaires.

1.4.2 Le potentiel foncier disponible

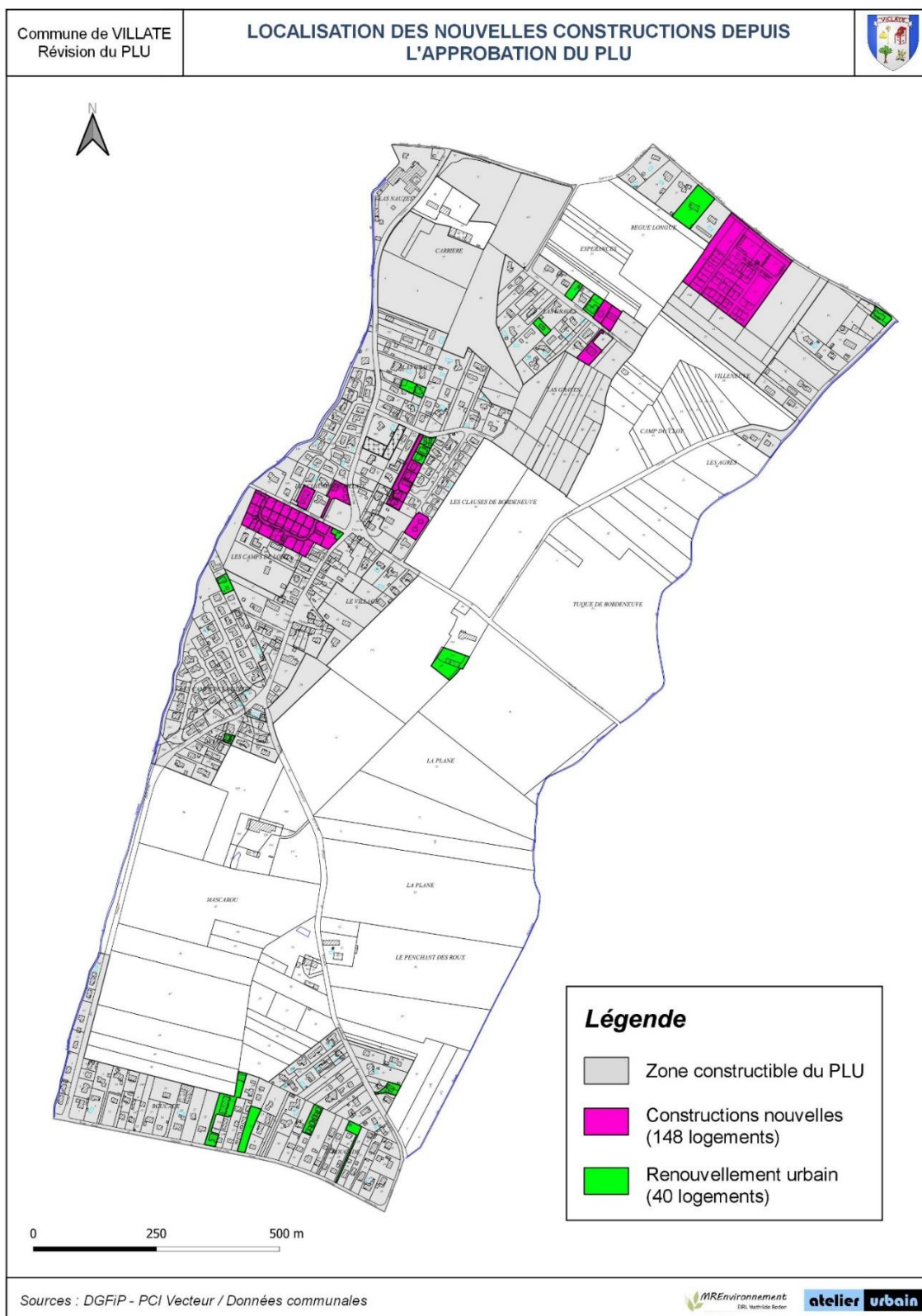
Zone	Capacités d'urbanisation « dents creuses »	Capacités d'urbanisation « divisions parcellaires »	Extensions urbaines	Capacités d'urbanisation totales
U1	0,24 ha	0,45 ha	--	0,69 ha
U2	1,50 ha	3,99 ha	1,91 ha	7,40 ha
AU1	--	--	--	--
AU1s	--	--	--	--
AU2	--	--	1,46 ha	1,46 ha
AU0	--	--	14,93 ha	14,93 ha
TOTAL	1,74 ha	4,44 ha	18,3 ha	24,48 ha

Le PLU dispose encore d'environ 25 ha constructibles, essentiellement à destination d'habitat :

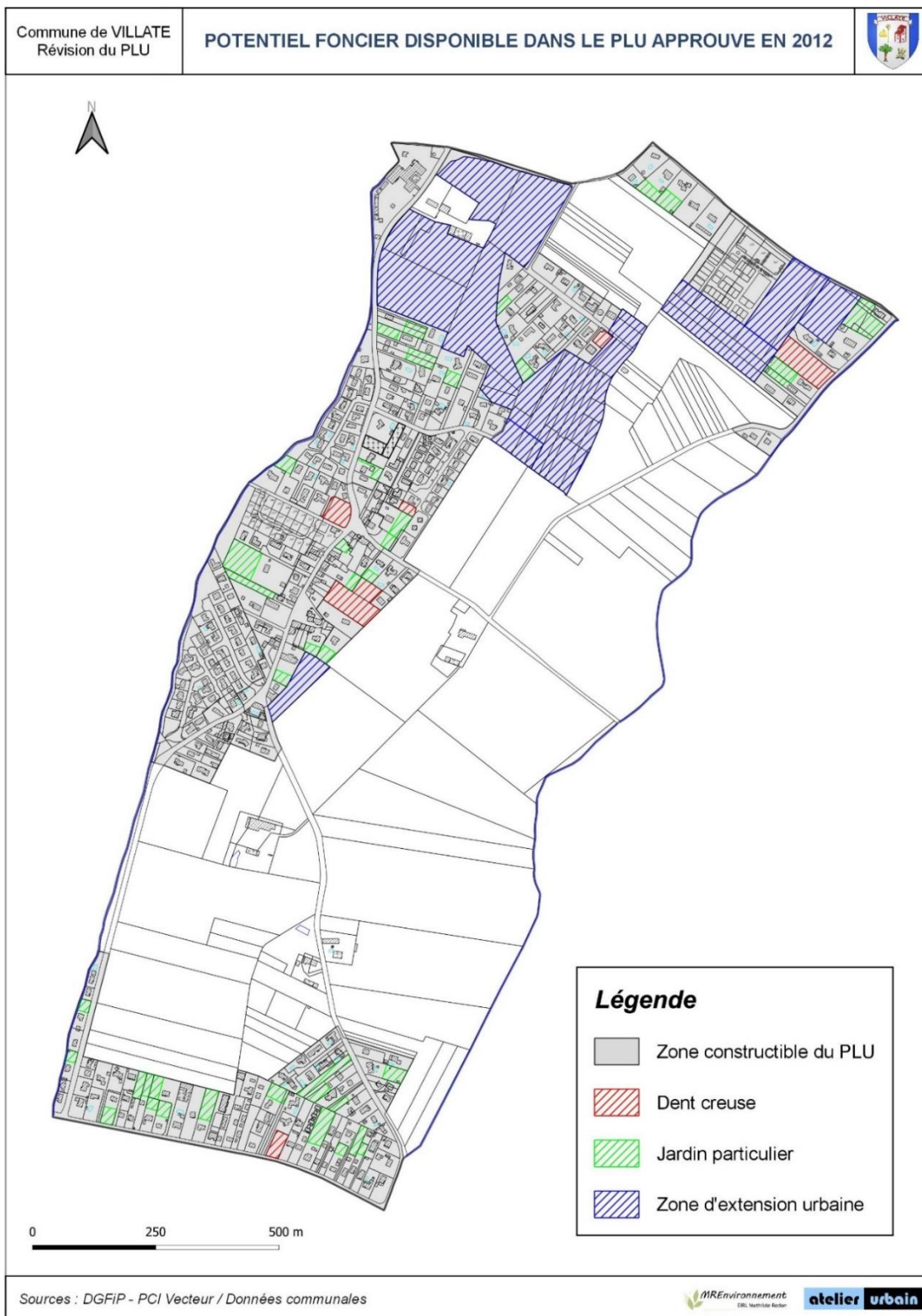
- Environ 18 ha par extension urbaine,
- Environ 7 ha par renouvellement urbain (dents creuses, divisions parcellaires...)

Au regard de la tendance des dix dernières années, ce foncier disponible représente un potentiel brut de plus de 600 logements, soit une trentaine d'années de développement urbain au rythme de 20 logements par an.

Carte de la localisation des nouvelles constructions depuis l'approbation du PLU ; DGFIP et analyse des permis de construire



Carte du potentiel foncier disponible dans le PLU approuvé en 2012 ; DGFIP et analyse des permis de construire



1.5 ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIERE ET DU RENOUVELLEMENT URBAIN

1.5.1 La consommation foncière des dix dernières années | 2010 - 2019

Définitions

Espace agricole

Parcelles où s'exerce une activité agricole, déclarées ou non à la PAC.

Espace naturel en ville

Parcelles non artificialisées, non cultivées et non boisées (friches, dents creuses au sein de l'espace urbanisé, etc.)

Type de consommation foncière	Surface consommée en ha	Surface consommée en %	Constructions	Densité moyenne
Espace agricole	3,30 ha	64 %	118 LOGEMENTS	35,8 logts/ha
	0,51 ha	10 %	5 logements individuels purs	9,8 logts/ha
	0,15 ha	3 %	3 logements individuels groupés	20 logts/ha
	2,64 ha	51 %	110 logements en opération mixte	41,7 logts/ha
Espace naturel en ville (dent creuse)	1,90 ha	36 %	32 LOGEMENTS	16,8 logts/ha
	1,76 ha	34 %	30 logements individuels purs	17 logts/ha
	0,14 ha	2 %	2 logements individuels groupés	14,3 logts/ha
TOTAL	5,20 ha	100 %	150 LOGEMENTS	28,8 logts/ha
	2,27 ha	44 %	35 logements individuels purs	15,4 logts/ha
	0,29 ha	5 %	5 logements individuels groupés	17,2 logts/ha
	2,64 ha	51 %	110 logements en opération mixte	41,7 logts/ha

Tableau de la consommation foncière des dix dernières années - analyse des permis de construire

L'analyse de la consommation foncière a été menée sur la base des permis de construire accordés sur la commune pendant la période 2010-2019. Cette analyse prend en compte la totalité des espaces urbanisés pour l'implantation des nouvelles constructions, incluant voirie et espace public associés.

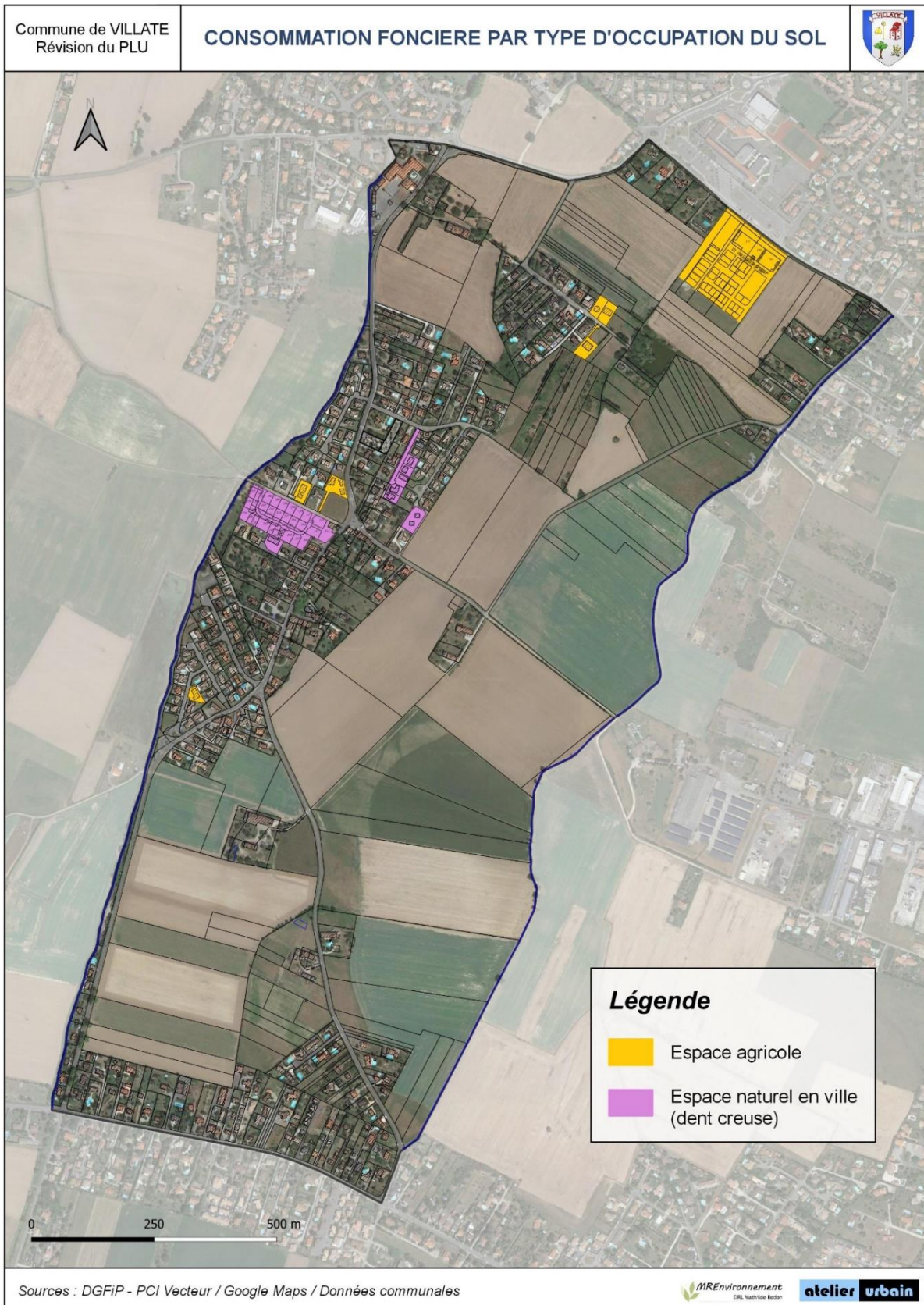
En 10 ans, hors renouvellement urbain, l'urbanisation a consommé 5,2 ha, essentiellement à destination d'habitat.

Cette consommation foncière a permis la réalisation de 150 nouveaux logements, répartis en différentes typologies (individuels / collectifs / locatifs / sociaux) contribuant à une gestion plutôt économe des sols puisque la densité moyenne observée atteint pratiquement 29 logements par ha. A elle seule, l'opération d'ensemble mixte du chemin de la Cépette a permis la réalisation de 110 logements et de quelques commerces.

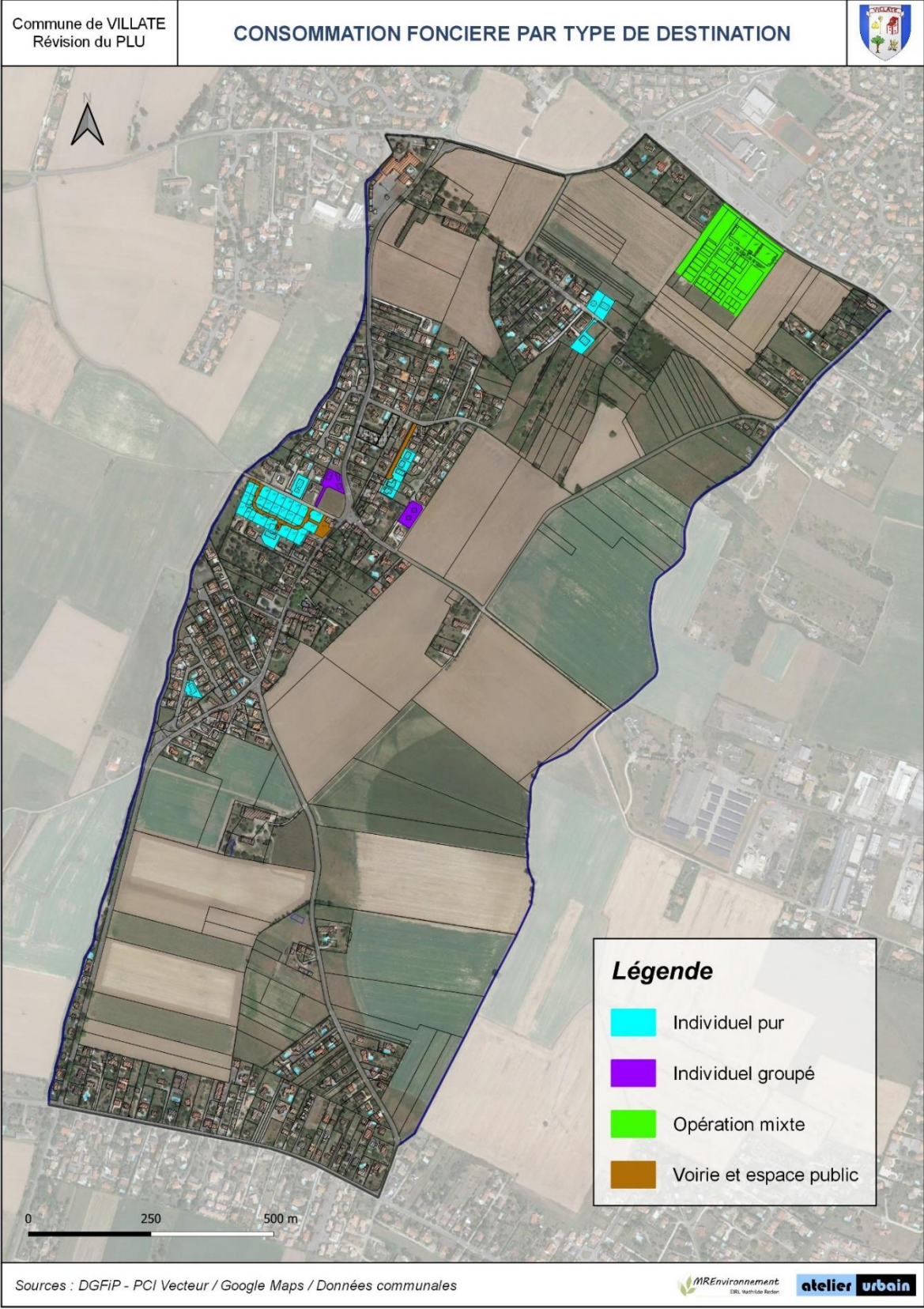
Les nouvelles constructions ont principalement consommé des terrains à vocation agricole (64%), le reste correspondant au comblement de dents creuses, qualifiées de terrains naturels en ville.

- 5,2 ha consommés et 150 nouveaux logements en 10 ans.
- Une densité moyenne de 28,8 logements par hectare.
- Près des 2/3 des nouveaux logements ont consommé de l'espace agricole.

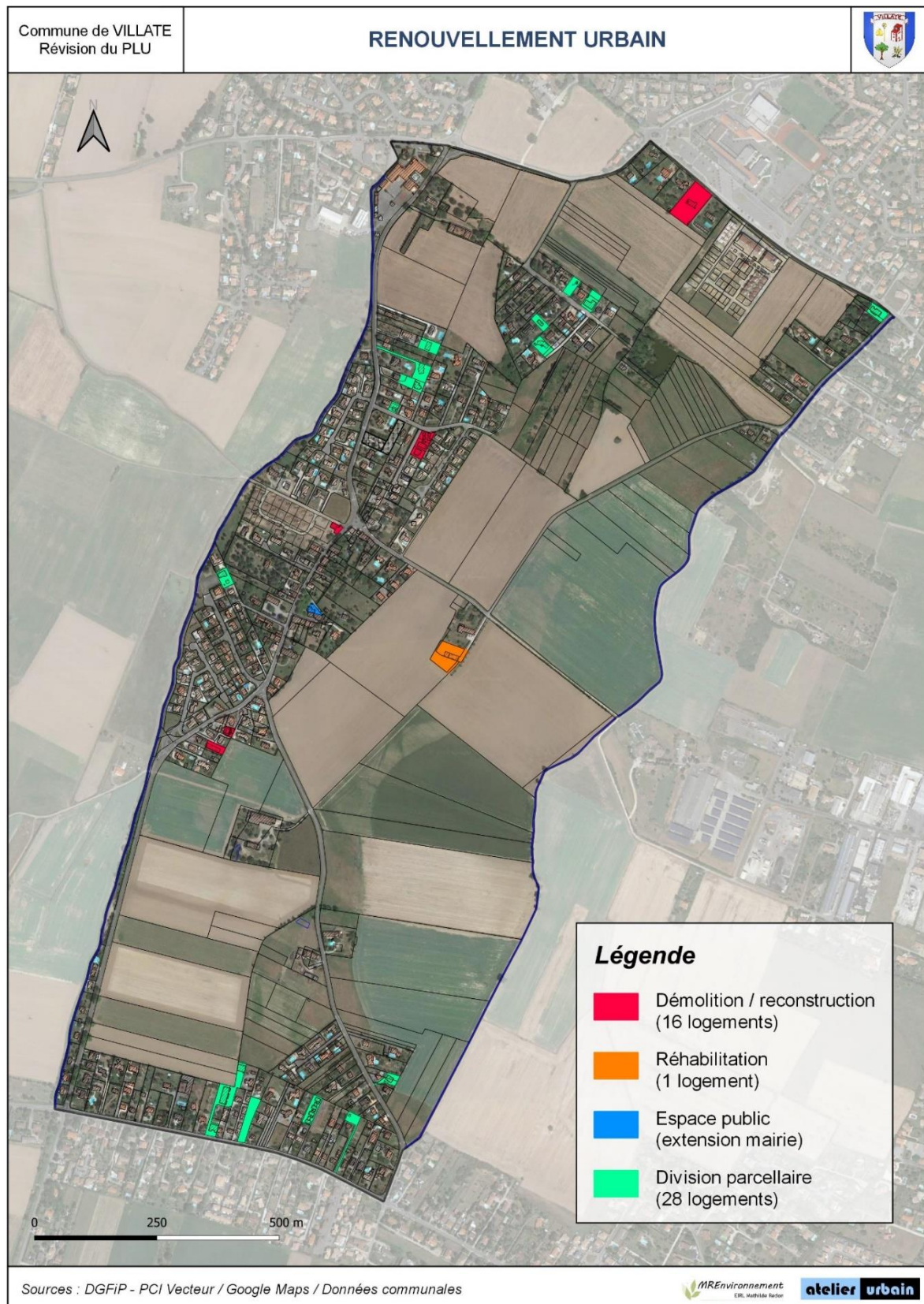
Carte de la consommation foncière par type d'occupation du sol ; analyse des permis de construire



Carte de la consommation foncière par type de destination ; analyse des permis de construire



1.5.2 Le renouvellement urbain des dix dernières années



Typologie du renouvellement entre 2010 et 2019

Type de renouvellement urbain	Surface concernée en ha	Constructions	Densité moyenne
Division parcellaire	1,64 ha	28 logements	17,1 logts/ha
Démolition / reconstruction	0,63 ha	16 logements	25,4 logts/ha
Réhabilitation	0,28 ha	1 logement	3,6 logts/ha
Investissement espace public	0,04 ha	Extension mairie	--
TOTAL	2,59 ha	45 logements Extension mairie	17,6 logts/ha

Figure 1 : tableau sur le renouvellement urbain opéré entre 2010 et 2019

Un nombre significatif de constructions sont issues d'opérations de renouvellement urbain : 45 nouveaux logements ont été créés sur des parcelles déjà occupées, soit 23% des nouveaux logements de ces dix dernières années.

Les logements créés grâce aux redécoupages parcellaires au sein du tissu urbain constitué, principalement sur les secteurs de Las Graves et de Roucade, sont les plus nombreux, suivis par des opérations de démolition / reconstruction. Ces opérations diffuses, qui sont le fruit d'initiatives privées, témoignent de l'attractivité du territoire. Elles ne concernent d'ailleurs pas uniquement l'habitat individuel : plusieurs opérations de logements groupés ont vu le jour grâce à cette dynamique de renouvellement urbain.

→ 45 logements ont été créés grâce au renouvellement urbain, soit près du quart de l'ensemble des logements réalisés en 10 ans

1.5.3 Les capacités de densification des espaces urbanisés

L'analyse a été menée sur la base de l'enveloppe du tissu urbain constitué, établie en janvier 2020. Les possibilités d'urbanisation ont ensuite été classées en deux catégories :

- **Les parcelles non bâties**, qui constituent des dents creuses au sein de l'espace urbanisé ;
- **Les possibilités de densification par redécoupage parcellaire**, qui ont été définies en fonction de la configuration des parcelles et des possibilités d'accès. Il n'a pas été retenu de terrains inférieurs à 350 m², valeur minimale observée ces dix dernières années.

	Capacités de densification totales	Taux d'activation envisageable	Densification envisagée	Logements produits
Dents creuses	1,74 ha	50 %	0,87 ha	11
Divisions parcellaires de jardins	4,45 ha	30 %	1,33 ha	14
TOTAL	6,19 ha	35 %	2,20 ha	25

Ces capacités de densification sont à pondérer avec un taux d'activation, coefficient représentant la part susceptible d'être urbanisée dans les dix prochaines années. Sur les dix dernières années, cette part s'élève à environ 35% des capacités.

→ Le scénario retenu envisage des taux d'activation de 30% pour les divisions parcellaires et 50% pour les dents creuses, générant l'urbanisation de 2,20 ha en densification urbaine.

Définitions

Division parcellaire

Parcelle généralement de grande superficie qui fait l'objet d'un redécoupage parcellaire au niveau de son jardin d'agrément, en vue de créer un nouveau terrain constructible.

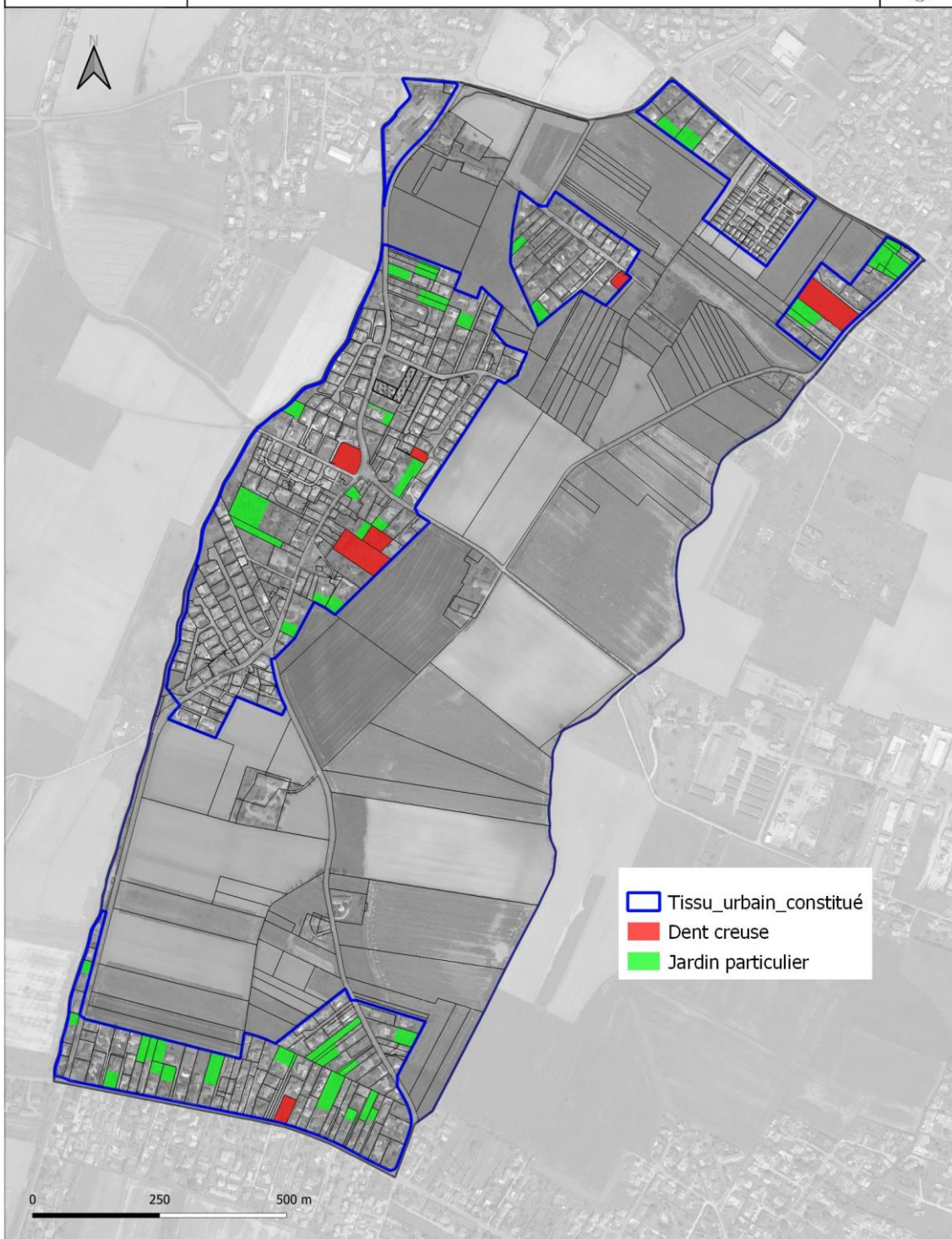


Tissu urbain constitué

Enveloppe des espaces effectivement urbanisés de manière continue, sans aucune considération de zonage

Commune de VILLATE
Révision du PLU

CAPACITES DE DENSIFICATION DES ESPACES URBANISES



Sources : DGFIP - PCI Vecteur / Données communales

MREnvironnement
EPA, association Proder

atelier urbain

2 ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1 LE MILIEU PHYSIQUE

2.1.1 Le contexte climatique

La commune est caractérisée par un climat océanique atlantique, marqué par des températures relativement douces (moyenne annuelle de 13,4 °C) et une pluviométrie de 640,2 mm / an. Les mois de juin et de septembre sont les plus pluvieux, suivis par les mois d'avril et de mai. Ce climat est modulé par des influences méditerranéennes ou montagnardes qui peuvent se faire ressentir à certaines périodes de l'année : l'été, la température peut dépasser les 40°C en juillet et descendre en dessous de -10°C entre décembre et février.

Les vents dominants sont des vents d'ouest, qui apportent de l'humidité, et les vents d'Auran d'origine méditerranéenne, qui sont chauds et secs. La commune est également soumise à l'effet de Foehn, vent chaud et sec en provenance des Pyrénées, qui peut entraîner un réchauffement soudain et d'importantes variations de température.

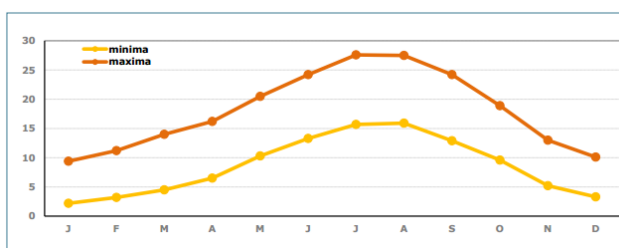


Figure 2. Evolution annuelle des températures sur le territoire du SCoT de la Grande agglomération toulousaine.

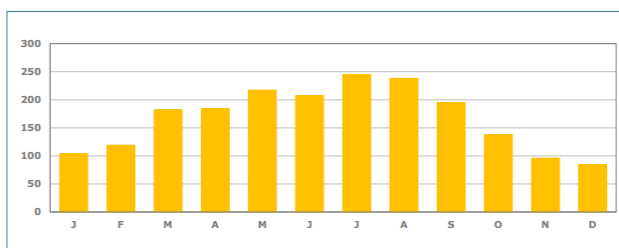
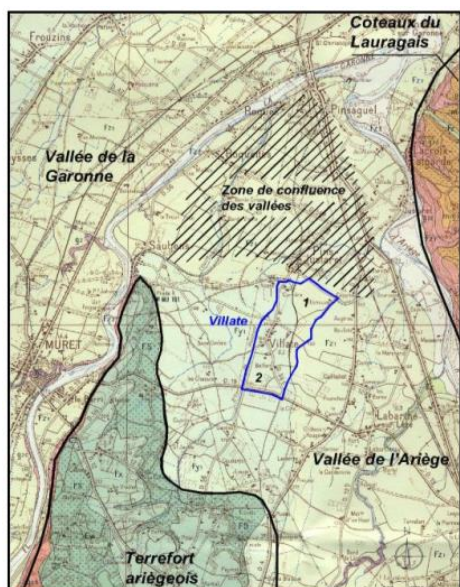


Figure 3. Evolution annuelle de l'ensoleillement sur le territoire du SCoT de la Grande agglomération toulousaine.

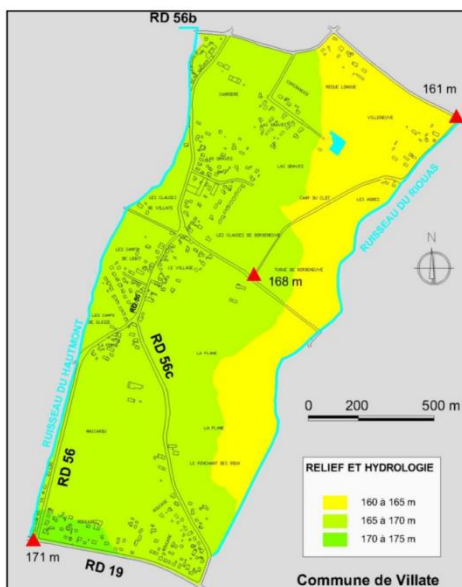
2.1.2 Le relief et la géologie

La commune se situe à cheval sur deux terrasses alluviales de l'Ariège délimitées par les coteaux du Lauragais à l'est, le Terrefort ariégeois au sud-ouest et la vallée de la Garonne au nord-ouest. La commune couvre 182 ha ; elle est délimitée à l'ouest par le ruisseau du Haumont, à l'est par le ruisseau du Riouas, au nord par la RD 56b et au sud par la RD 19 qui relie les vallées de la Garonne et de l'Ariège.

Le relief de la commune est peu marqué, avec une amplitude altitudinale de seulement 10 m : l'altitude varie de 171 à 161 m en direction du nord-est. Seule une rupture de pente signale la transition entre la basse plaine et la basse terrasse. En raison de cette caractéristique, la commune est particulièrement vulnérable au phénomène de retrait-gonflement des argiles, notamment sur la basse terrasse.



terrasses alluviales à la confluence des vallées de la Garonne et de l'Ariège, d'après la carte géologique du BRGM (source : PLU Villate, 2014).



Relief et hydrologie de la commune de Villate (source : PLU Villate, 2014).

2.2 LE MILIEU NATUREL

2.2.1 Présentation générale des milieux naturels et biodiversité

Milieux boisés

Le territoire communal est caractérisé par une quasi-absence de milieux naturels terrestres : pas de haies, pas de ripisylves le long des cours d'eau, pas de véritables boisements en dehors de deux parcelles en cours de recolonisation par la végétation. Seuls quelques arbres isolés témoignent de la présence ancienne de haies. Les principales essences rencontrées sont le Chêne pédonculé ou pubescent, le saule autrefois conduit en têtard, le Frêne, l'Érable champêtre, l'Orme, le Robinier faux acacia, le Prunellier et le Sureau.

Milieux aquatiques et humides

Le territoire communal est bordé par deux cours d'eau, le ruisseau du Haumont et le ruisseau du Riouas, quasiment dépourvus de végétation arborée, à l'exception d'une bande rivulaire d'une centaine de mètres le long du Riouas (aux abords du chemin de Villeneuve). Le ruisseau du Haumont est seulement bordé d'une bande enherbée de 4m de large. Ces ruisseaux sont donc vulnérables aux pollutions venant des parcelles agricoles environnantes, et peu favorables à la faune aquatique.

Aucune zone humide n'est recensée au niveau départemental (inventaire départemental des zones humides). Une mare est présente au lieu-dit « Las Graves ». Cette mare, d'une superficie d'environ 3000 m² est entourée d'une végétation pluristratifiée qui peut encore jouer un rôle de refuge pour la biodiversité ; odonates, amphibiens (Crapaud commun, grenouilles...), reptiles (Lézard des murailles et Lézard vert, Couleuvre verte et jaune...) mais aussi mammifères et oiseaux qui peuvent y trouver des sources de nourriture et des lieux de nidification (plusieurs espèces d'anatidés nichent actuellement au bord de la mare).

La mare est assez dégradée car elle sert plus ou moins de dépotoir depuis plusieurs années (nombreux déchets sur les abords et dans la mare). Un projet d'aménagement du site est en cours de réflexion ; ce projet devra veiller à préserver la végétation et à restaurer la mare. D'autres mares de petite taille, localisées dans des jardins privés, sont identifiables sur photographie aérienne.

Milieux ouverts cultivés

Le territoire est dominé par les milieux agricoles, qui représentent près de 80% de la superficie. Ces milieux cultivés correspondent principalement à de la culture intensive de céréales sur de grandes parcelles. Il reste quelques parcelles plus petites de forme allongée héritées de la culture de la vigne. Les sols ont une qualité agronomique moyenne. Au cours des remembrements successifs et de l'intensification des pratiques, les haies et boisements résiduels qui offraient encore des zones de refuge en bordures de parcelles ont peu à peu disparus ; ces milieux sont devenus particulièrement inhospitaliers pour la biodiversité.

Les principales espèces protégées recensées sur la commune⁵ sont : la Chevêche d'Athéna, le Hérisson d'Europe, et la Genette commune. D'après des observations de terrain réalisées en 2014 et la bibliographie disponible, l'avifaune est principalement constituée des espèces suivantes :

- **Milan noir : terrains agricoles avec bosquets, haies aux abords de lacs et rivières – présence à confirmer,**
- **Busards, Buse variable et Faucons : terrains découverts,**
- **Caille des blés : prairies, champs de céréales,**
- **Huppe fasciée – terrains dégagés,**
- **Perdrix – terrains cultivés, ensoleillés, secs, avec des haies – présence à confirmer,**
- **Tourterelles : cultures avec haies et bosquets,**
- **Chouettes diverses dont la Chevêche d'Athéna : terrains dégagés avec haies et bosquets,**
- **Nombreux passereaux.**

Milieux urbanisés

Le reste du territoire est constitué par les espaces urbanisés. Les seuls espaces « verts » situés en milieu urbanisé sont représentés par les jardins, plus ou moins arborés. D'un point de vue écologique, ces espaces sont généralement caractérisés par un cortège végétal mélangeant les essences de base des peuplements anciens et les essences plus exotiques des secteurs résidentiels. La présence de ces espèces exotiques, peut constituer une menace pour la préservation de la biodiversité locale, car certaines peuvent proliférer jusqu'à envahir les milieux environnants au point de faire disparaître certaines espèces autochtones.

D'autres habitats moins visibles comme les greniers, le clocher, ou des trous dans les vieux murs peuvent servir d'abris à des mammifères, oiseaux et reptiles (chauves-souris, rapaces, hirondelles, lézards...).

2.2.2 Les zonages d'inventaires et de protection

La commune n'est concernée par aucun zonage d'inventaire ou de protection. Les plus proches se situent à environ trois kilomètres à l'est, le long de l'Ariège, et à l'ouest, le long de la Garonne.

À hauteur de Villate, l'Ariège est concernée par deux Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I : « Coteaux et falaises du bord de l'Ariège » et « Cours de l'Ariège », et par une ZNIEFF de type II « l'Ariège et ripisylves ».

La Garonne est concernée par la ZNIEFF de type II « Garonne et milieux riverains en aval de Montréjeau », et par la ZNIEFF de type I « La Garonne de Montréjeau jusqu'à Lamagistère ».

Bien que ne constituant pas un outil de protection réglementaire, le classement en ZNIEFF constitue un inventaire généralisé et régionalisé de la faune et de la flore qui a pour objectif d'encourager la prise en compte du patrimoine naturel dans la politique d'aménagement et de développement d'un territoire. Il en existe deux types :

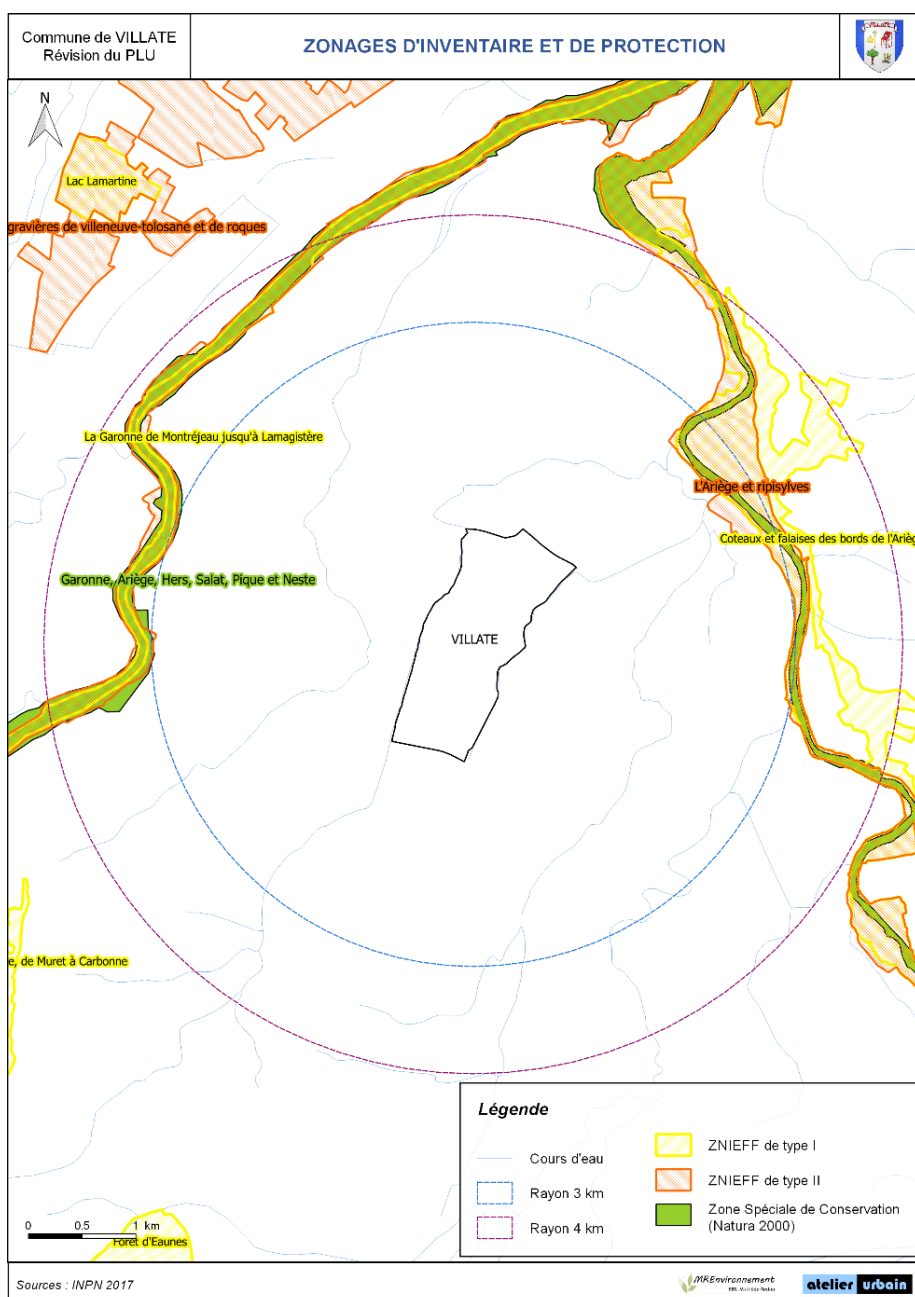
- **Les ZNIEFF de type I**, sont des sites identifiés et délimités parce qu'ils contiennent des espèces ou au moins un type d'habitat naturel de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale ou européenne,

⁵ Sources : INPN et Baz Nat'.

- **Les ZNIEFF de type II** concernent des ensembles naturels, riches et peu modifiés, avec des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure plusieurs zones de type I ponctuelles et des milieux intermédiaires de valeur moindre, mais possédant un rôle fonctionnel et une certaine cohérence écologique et paysagère.

La Garonne et l'Ariège font également partie du site Natura 2000 (Zone spéciale de conservation) « Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste » (FR7301822). Le réseau paneuropéen Natura 2000 a pour objectif d'assurer le maintien ou le rétablissement dans un état de conservation favorable des habitats naturels et des habitats d'espèces de la faune et de la flore sauvage d'intérêt communautaire. Il doit permettre de répondre aux objectifs de la convention mondiale sur la préservation de la biodiversité (adoptée au sommet de la Terre, Rio 1992). Au sein de ce réseau, les zones Spéciales de Conservation (ZSC), désignées au titre de la directive européenne 92/43/CEE du conseil du 21 mai 1992 dite « Directive Habitats-Faune-Flore », contribuent à préserver la biodiversité au travers de la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages.

Les deux cours d'eau bordant la commune, le Haumont et le Riouas, se jettent dans l'Ariège sur la commune voisine de Pins-Justaret. **Le PLU doit veiller à ne pas entraîner d'impact sur la qualité de ces cours d'eau susceptible d'avoir une incidence sur l'Ariège en aval.**



2.2.3 La trame verte et bleue

La trame verte et bleue est un outil d'aménagement qui a pour objectif de faciliter la prise en compte et la préservation des milieux naturels et de la biodiversité dans le cadre des projets d'aménagement du territoire. La définition de la trame verte et bleue s'appuie à la fois sur l'identification des **réservoirs de biodiversité**, qui correspondent aux habitats naturels favorables à un groupe d'espèces donné (par exemple, les espèces forestières), et des **corridors écologiques** assurant la connexion entre ces réservoirs.

Dans un territoire donné, chaque espèce occupe un habitat ou un ensemble d'habitats naturels spécifiques, qui lui permettent de subvenir à ses besoins fondamentaux : nourrissage, reproduction, dispersion. La perception des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques est différente d'une espèce/groupe d'espèce à l'autre. Par exemple, certaines espèces favorisent les milieux boisés tandis que d'autres dépendent de milieux ouverts. Afin de prendre en compte au mieux cette diversité, on distingue généralement plusieurs sous-trames, qui correspondent aux grands types d'habitats naturels sur le territoire à savoir généralement, les habitats forestiers, ouverts/semi-ouverts et aquatiques/humides. Chaque sous-trame est constituée des réservoirs et corridors utiles aux espèces qui y sont inféodées. **C'est l'ensemble des réservoirs et corridors issus des différentes sous-trames qui constituent la trame verte et bleue d'un territoire.**

Le schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) de l'ancienne région Midi-Pyrénées

Le SRCE a été adopté en décembre 2014. Il identifie les principaux réservoirs de biodiversité et corridors à l'échelle régionale, ainsi que les principaux obstacles en présence. Il propose également un plan d'action stratégique pour la préservation ou la remise en bon état des continuités écologiques. Huit sous-trames sont identifiées à l'échelle régionale. L'identification des réservoirs de biodiversité de la trame verte est basée sur les zonages réglementaires et d'inventaires existants : Réserves naturelles régionales et nationales, Cœur du Parc National des Pyrénées, Réserves biologiques, APPB, Réserve Nationale de chasse, ZNIEFF de type I, etc. avec décision au cas par cas pour les sites Natura 2000, les ENS, les PNR et les ZNIEFF de type II notamment.

Les corridors écologiques reliant ces réservoirs ont été identifiés par modélisation.

Les éléments constitutifs de la trame bleue incluent de façon non exhaustive les cours d'eau classés en liste 1 et 2, les cours d'eau ou plans d'eau situés dans les sites Natura 2000 ou les ZNIEFF de type I inscrits pour les milieux aquatiques, les axes grands migrateurs amphihalins, et les réservoirs biologiques identifiés dans le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (Rapport SRCE Midi-Pyrénées, 2014). De multiples sources d'informations ont également été utilisées pour réaliser la trame des milieux humides, qui incluent par exemple les ripisylves de cours d'eau, les espaces protégés ou d'inventaires inscrits pour les milieux humides, les inventaires des zones humides, et les tourbières de l'inventaire LIFE.

Les deux cours d'eau bordant le territoire communal, les ruisseaux du Haumont et du Riouas, sont identifiés dans le SRCE comme « Cours d'eau corridors ».

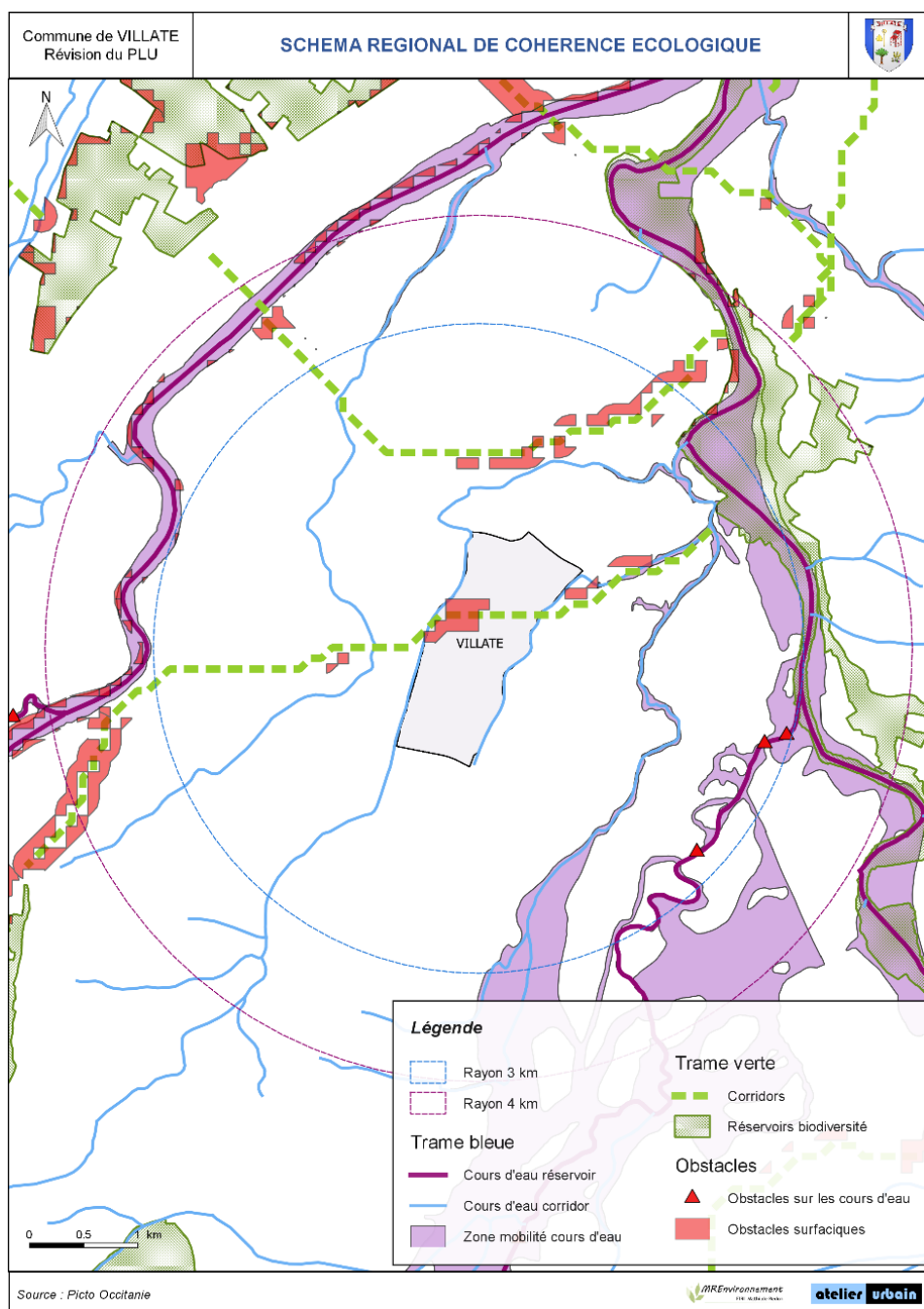
Curieusement, le SRCE identifie également un corridor de milieux boisés de plaine traversant la commune d'est en ouest. Ce signalement, surprenant du fait de l'absence de boisements résiduels sur la commune, peut être interprété par le souhait de restaurer un continuum boisé qui pouvait initialement relier les ripisylves de la Garonne et de l'Ariège. Ce corridor est d'ailleurs identifié comme **corridor à restaurer et à reconquérir** dans le DOO du SCoT. A ce titre, un effort particulier pourra être réalisé pour favoriser la restauration des linéaires boisés, y compris le long des deux cours d'eau.

Un obstacle surfacique est également identifié sur le corridor, il s'agit du secteur urbanisé en bordure ouest de la commune. Ce secteur est déjà urbanisé mais il comporte encore un potentiel de densification. Toute densification d'urbanisation dans ce secteur devra veiller à maintenir / restaurer les possibilités de déplacement de la faune, notamment dans le cadre du projet de lotissement.

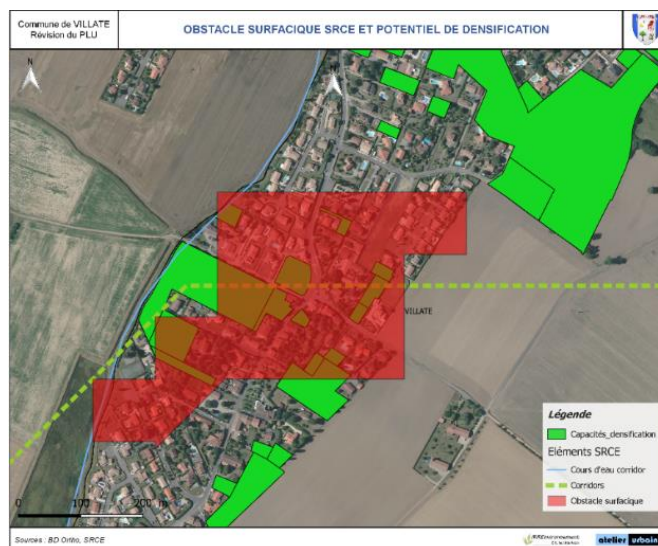
La cartographie détaillée de la trame verte et bleue

La cartographie détaillée de la trame verte et bleue a été réalisée à partir du SRCE. Elle repose sur différentes sources de données : la BD CARTHAGE pour les cours d'eau, et une analyse par photo-interprétation et un travail de digitalisation pour les linéaires boisés (haies, alignements d'arbres) et les boisements.

Cette cartographie souligne la quasi-absence de haies et permet de localiser les arbres isolés résiduels, qui devront être protégés dans le cadre de la révision du PLU. Elle permet également d'identifier les linéaires à restaurer en priorité pour rétablir une continuité est-ouest en cohérence avec le SRCE et les prescriptions du SCoT. A noter que la commune a bénéficié de l'aide du département pour replanter quelques haies, cette démarche gagnera à être poursuivie.



Extrait du SRCE sur la commune de Villate



Zoom sur l'obstacle à la trame verte et bleue identifié dans le SRCE



Cartographie détaillée de la trame verte et bleue sur la commune de Villate.

2.2.4 Synthèse des enjeux liés aux milieux naturels et à la biodiversité

- Un territoire globalement peu favorable à la biodiversité
- Des cours d'eau vulnérables aux pollutions d'origines agricoles comme urbaines
- Un territoire pourtant situé entre deux importants corridors de biodiversité régionale, la Garonne et l'Ariège, dont il s'agit de restaurer la connexion est-ouest.

Les objectifs en réponse aux enjeux :

- Protéger les arbres et alignements résiduels -> classement comme éléments paysagers à protéger dans le PLU ;
- Restaurer les continuités boisées est-ouest et les ripisylves des cours d'eau -> classement des éléments résiduels dans le PLU et objectif de restauration dans le PADD et le zonage ;
- Identifier la mare du lieu-dit « Las-Graves » comme élément à protéger.

2.3 LA GESTION DES RESSOURCES NATURELLES

2.3.1 La ressource en eau

Conformément au Code de l'Urbanisme, le PLU de la commune de Villate doit être compatible avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne 2016-2021. Issu de l'application de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE), le SDAGE donne les grandes orientations pour la gestion de l'eau à l'échelle du bassin hydrographique. Il a pour objectif d'assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau et de préserver les milieux aquatiques et humides. Il définit pour cela des objectifs d'atteinte de bon état pour l'ensemble des masses d'eau du bassin hydrographique. Il s'organise en plusieurs orientations fondamentales, déclinées en un certain nombre de dispositions, dont certaines concernent directement les documents d'urbanisme.

La notion de masse d'eau est issue de la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) du 23 octobre 2000 qui a rendu nécessaire la construction d'un référentiel commun pour l'évaluation de la qualité des eaux des divers Etats membres. En effet, l'objectif général de cette Directive est d'atteindre le bon état des différents milieux aquatiques sur tout le territoire européen. Ainsi, le référentiel DCE identifie différents types de masses d'eau, notamment : les masses d'eau rivières et les masses d'eau souterraines. C'est à cette échelle que sont évalués les états, les risques de non atteinte du bon état, les objectifs (2015, 2021 ou 2027) et les mesures pour y arriver.

Une masse d'eau « rivières » correspond à une partie distincte et significative des eaux de surface telles qu'une rivière, un fleuve ou un canal, une partie de rivière, de fleuve ou de canal.

Une masse d'eau souterraine correspond quant à elle à un volume distinct d'eau souterraine à l'intérieur d'un ou de plusieurs aquifères.

Les eaux souterraines

Trois masses d'eau souterraines sont présentes dans le sous-sol de la commune :

- **Alluvions de l'Ariège et affluents (FRFG019) : masse d'eau libre, surface totale 515 km² ;**
- **Sables, calcaires et dolomies de l'éocène-paléocène captif sud AG (FRFG082) : majoritairement captif, surface totale 25 862 km² dont 25 701 sous couverture et 161 libres ;**
- **Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne (FRFG083) : majoritairement captif, surface totale 23 479 km², dont 23 273 sous couverture.**

Ces trois masses d'eau sont superposées, la plus profonde étant les « Sables, calcaires et dolomies de l'éocène-paléocène captif sud AG », puis les « Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne » et enfin les « Alluvions de l'Ariège et affluents ».

Les masses d'eau « Alluvions de l'Ariège et affluents » et « Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne » sont en bon état quantitatif, de façon stable au moins depuis 2009. Par contre, la masse d'eau « Sables, calcaires et dolomies de l'éocène-paléocène captif sud AG » présente un risque de non atteinte des objectifs quantitatifs à l'horizon 2021. Ce déficit quantitatif est problématique car cette masse d'eau constitue la principale ressource en eau souterraine potable du bassin Adour-Garonne. La tension sur la ressource va, de plus, augmenter au cours des années à venir avec des étiages plus sévères et des apports d'eau plus irréguliers et violents (épisodes cévenols notamment, ne favorisant pas le rechargement des nappes).

Concernant l'état chimique, les deux masses d'eau captives présentent un bon état stable au moins depuis 2009, par contre, la masse d'eau « Alluvions de l'Ariège et affluents » présente un mauvais état chimique, principalement dû à la présence de nitrates et de pesticides. Les masses d'eau dites « libres » sont en effet en contact direct avec la surface et donc plus sensibles aux pollutions.

Le PLU a peu de marge de manœuvre sur la problématique de la gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau. Cependant, la révision du PLU peut être l'occasion de vérifier l'état des réseaux d'adduction en eau potable, les fuites étant souvent un important facteur de consommation. En ce qui concerne les pesticides et les nitrates, la seule action possible dans le cadre du PLU est de veiller au maintien et à la restauration d'infrastructures écologiques susceptibles de limiter le ruissellement d'eaux polluées jusqu'au cours d'eau (bandes enherbées, restauration des fragments de haies résiduelles...) même si cela n'empêche pas l'infiltration directe dans le sol des polluants.

Masses d'eau	Etat quantitatif 2009	Etat quantitatif 2013	Etat chimique 2009	Etat chimique 2013	Objectif	Principales pressions
Alluvions de l'Ariège et affluents (FRFG019)	Bon	Bon	Mauvais	Mauvais	Bon état chimique 2027 ; bon état quantitatif 2015	Nitrates + pesticides
Sables, calcaires et dolomies de l'éocène-paléocène captif sud AG (FRFG082)	Mauvais	Mauvais	Bon	Bon	Bon état chimique 2015 ; bon état quantitatif 2027	Prélèvements (recharge plus lente que le niveau de prélèvements)
Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne (FRFG083)	Bon	Bon	Bon	Bon	Bon état chimique 2015 ; bon état quantitatif 2015	Nitrates

Figure 4 : Tableau de l'état des masses d'eau

Les eaux superficielles

La commune se situe dans le bassin versant de l'Ariège, du confluent de la Lèze au confluent de la Garonne. Son réseau hydrographique est constitué par les deux cours d'eau qui la bordent : le ruisseau du Haumont à l'ouest et le ruisseau du Riouas à l'est. Le Haumont prend sa source à Muret dans le secteur des coteaux, des travaux ont été effectués sur ses berges pour protéger un secteur d'habitat de ses débordements. Le Riouas prend sa source à l'extrémité sud-est de la commune. Ces deux cours d'eau rejoignent le ruisseau de la Hière qui se jette dans l'Ariège sur la commune voisine de Pins-Justaret. Un réseau secondaire de fossés (fossés d'irrigation, fossés routiers) complète ce maillage.

Le Haumont, un potentiel écologique moyen

Seul le ruisseau du Haumont est classé comme masse d'eau DCE (FRFR188_7). Il est en bon état chimique mais présente un potentiel écologique moyen au moins depuis 2009⁶. Les principales pressions identifiées sur ce cours d'eau sont d'origine agricole : pollution par l'azote et les

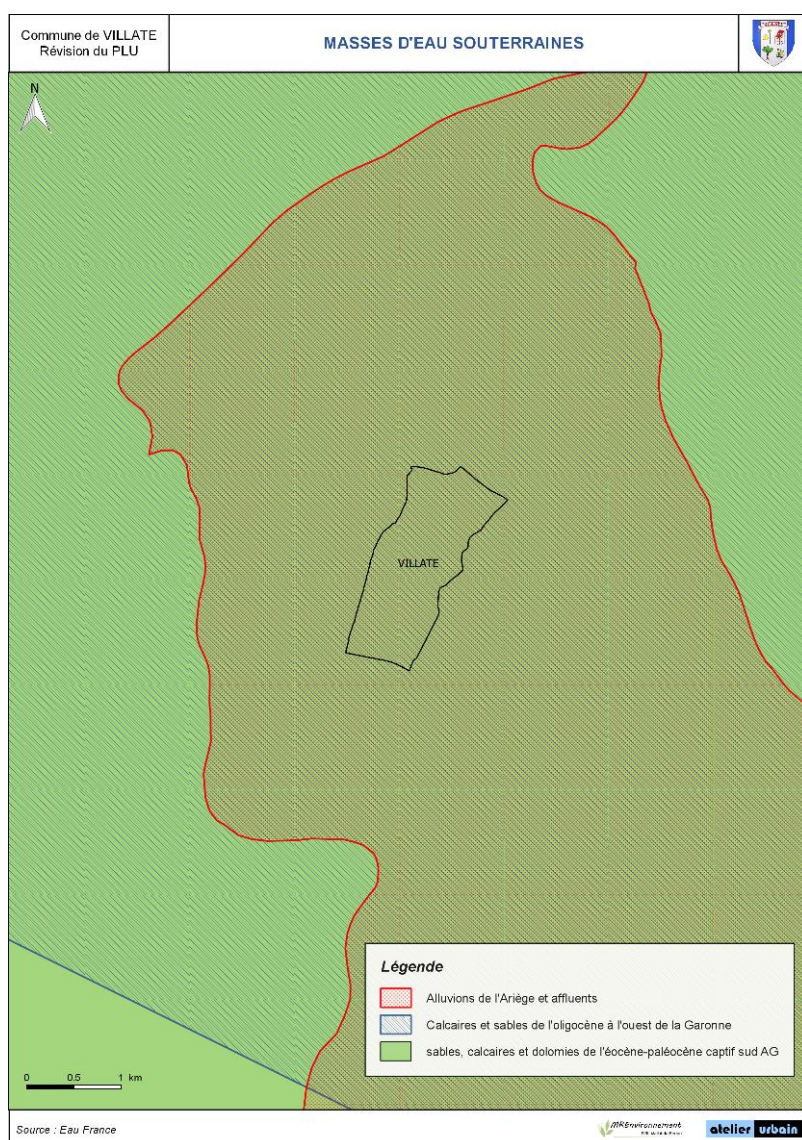
⁶ Déjà en bon état chimique et potentiel écologique moyen lors de la réalisation de l'état de référence du SDAGE 2010-2015.

pesticides, prélèvements. Selon les explications de la commune, des prélèvements avaient lieu dans le passé pour l'arrosage du maïs : les eaux de la Garonne étaient pompées jusqu'au Haumont et de là jusqu'à l'Ariège, mais cette pratique n'a plus lieu. Les prélèvements sur le ruisseau sont aujourd'hui anecdotiques. La morphologie du Haumont a également été modifiée, avec des conséquences sur son fonctionnement hydrologique.

Les pollutions présentes, la rectification du ruisseau et l'absence de ripisylve ou même de bandes enherbées ou embuissonnées pouvant servir de refuge à la biodiversité et filtrer les polluants, expliquent certainement le faible potentiel écologique du Haumont. Par ailleurs, le cours d'eau n'est pas tout le temps en eau, et est occupé par l'écrevisse américaine, qui a pu rentrer en compétition avec les espèces locales.

Concernant la qualité chimique de l'eau, la commune dispose d'un plan d'épandage des boues d'épuration qui contribue à diminuer les apports d'azote et de nitrates et à améliorer la qualité de l'eau. Bien que l'état chimique soit bon, si une dégradation est intervenue dans le passé, la faune peut mettre longtemps à recoloniser un cours d'eau ; il existe généralement un décalage entre l'amélioration de l'état chimique d'un cours d'eau et l'amélioration de son potentiel écologique.

2.3.2 La gestion de l'eau



La gestion de la ressource en eau est encadrée par des documents cadres interagissant à différentes échelles. La commune est concernée par le SDAGE Adour-Garonne 2016-2021, déjà présenté plus haut, et par le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Bassins versants des Pyrénées Ariégeoises ».

La commune fait également l'objet de plusieurs zonages réglementaires, elle est classée en :

- Masses d'eau souterraines : Données Eau France



2.3.3 Synthèse des enjeux liés à la ressource en eau

- Des masses d'eau superficielles et souterraines vulnérables aux pollutions d'origine agricole
- Des cours d'eau artificialisés au potentiel écologique moyen
- Un contexte communal peu favorable au maintien de la qualité des eaux : grandes cultures, quasi-absence d'infrastructures écologiques filtrantes...
- Une tension perceptible sur la ressource qui est amenée à s'accroître dans le futur.

Les objectifs en réponse aux enjeux :

- Protéger les infrastructures écologiques résiduelles (haies, ...) -> classement en éléments paysagers à protéger dans le PLU
- Restaurer les infrastructures écologiques aux abords des cours d'eau pour filtrer les polluants (bandes enherbées, ripisylves...) -> classement des éléments résiduels dans le PLU et objectif de restauration dans le PADD et le zonage ;
- Optimiser l'utilisation des réseaux d'eau potable pour limiter les fuites
- Favoriser la rétention d'eau sur les parcelles dans les nouveaux projets d'aménagement pour limiter le ruissellement.

2.4 LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Dans chaque département, le **Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM)** réunit les informations disponibles, techniques ou historiques sur les risques majeurs, naturels et technologiques susceptibles de se produire afin notamment d'informer la population des mesures de prévention et de sauvegarde prévues.

Un **risque** est issu de la combinaison à un moment donné de la présence d'un **enjeu** (ex : population ou infrastructures présentes en un endroit donné) et d'un **aléa**, correspondant à la survenance d'un événement naturel ou anthropique susceptible d'avoir un impact sur l'enjeu en présence. Le risque se définit par sa fréquence et sa magnitude et se classe en différentes catégories allant « d'incident » à « catastrophe majeure » en fonction du nombre de personnes impactées et de l'ampleur des dégâts matériels occasionnés.

La prévention des risques s'appuie sur la connaissance de l'enjeu et de l'aléa et, en ce qui concerne les risques naturels, sur les données historiques retraçant les phénomènes ayant eu lieu sur le territoire dans le passé.

Les **Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN)**, institués par la loi Barnier de 1995, constituent un des principaux outils de prévention des risques naturels. Ils ont pour objectif d'identifier les zones à risques et définissent des mesures permettant de réduire la vulnérabilité des enjeux, notamment en réglementant l'occupation du sol et les usages.

Les **Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT)**, institués par la loi du 30 juillet 2003, constituent quant à eux un des principaux outils de prévention des risques technologiques. Ils concernent essentiellement les sites classés SEVESO « seuil haut » ou « avec servitudes ». Ils visent à mettre en place des mesures permettant de résoudre des situations difficiles en matière d'urbanisme héritées du passé et de mieux encadrer l'urbanisation future à proximité des sites SEVESO.

Selon le DDRM de la Haute-Garonne, le risque principal identifié sur le territoire communal est le risque de sécheresse.

Les communes doivent également mettre en place un document de prévention au niveau communal : le **Plan Communal de Sauvegarde (PCS)**, incluant le **Document d'Information Communal sur les Risques Majeurs (DICRIM)**, qui constitue le socle en matière d'information préventive et de connaissance du risque. Ces documents comprennent une description succincte des risques susceptibles de survenir sur la commune, avec la conduite à tenir pour chaque type de risque et les numéros d'urgence à appeler. **La commune dispose d'un PCS.**

2.4.1 Les risques naturels

Le risque de mouvement de terrain - sécheresse

Sur la commune, le risque mouvement de terrain est principalement lié au phénomène **de retrait-gonflement des argiles**, qui se gonflent en présence d'eau et inversement se rétractent en période de sécheresse, causant des dommages aux habitations. Ce phénomène est aggravé par le relief très plat de la commune (stagnation de l'eau) et par la sécheresse qui amplifie les mouvements du sol (tassement plus important en période de sécheresse).

La commune est située en **zone d'aléa faible** mais est concernée par un PPRN Tassement différentiels qui a été approuvé en décembre 2008 (PPR Sécheresse des cantons de Muret, Portet-sur-Garonne et Saint-Lys). **Ce PPRN vaut servitude d'utilité publique, il devra être annexé au PLU.**

Les prescriptions imposées par le PPRN sont, pour l'essentiel, des règles de bons sens dont la mise en œuvre n'engendre que des surcoûts relativement modiques, mais dont le respect permet de réduire considérablement les désordres causés au bâti même en présence de terrains fortement susceptibles vis-à-vis des phénomènes de retrait-gonflement.

Ces prescriptions comprennent des mesures constructives et des mesures applicables à l'environnement immédiat des constructions projetées. Selon leur nature, elles s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux constructions existantes. Ces prescriptions portent notamment sur : les fondations (profondeur, nature...), la conception et la réalisation de certaines constructions (murs porteurs, plancher sous vide sanitaire...), la gestion des eaux pluviales ou usées, la gestion du couvert végétal.

Le risque d'inondations

La commune se situe à l'écart de la Garonne et de l'Ariège et n'est pas recensée comme commune à risque d'inondation. Cependant, il existe un risque de débordement du ruisseau du Haumont ; la crue la plus récente remonte à 1993. Des travaux ont été réalisés sur ses berges pour protéger un secteur d'habitat, en particulier la mise en place d'un bassin de rétention de 55 000 m³ sur la commune voisine de Saubens. Côté Villate, une digue est présente tout le long du cours d'eau, ce qui la protège des débordements, qui concernent davantage la commune voisine d'Eaunes. Une zone inondable du Haumont est identifiée dans le PPRI des communes de Pins-Justaret, Saubens et Muret.

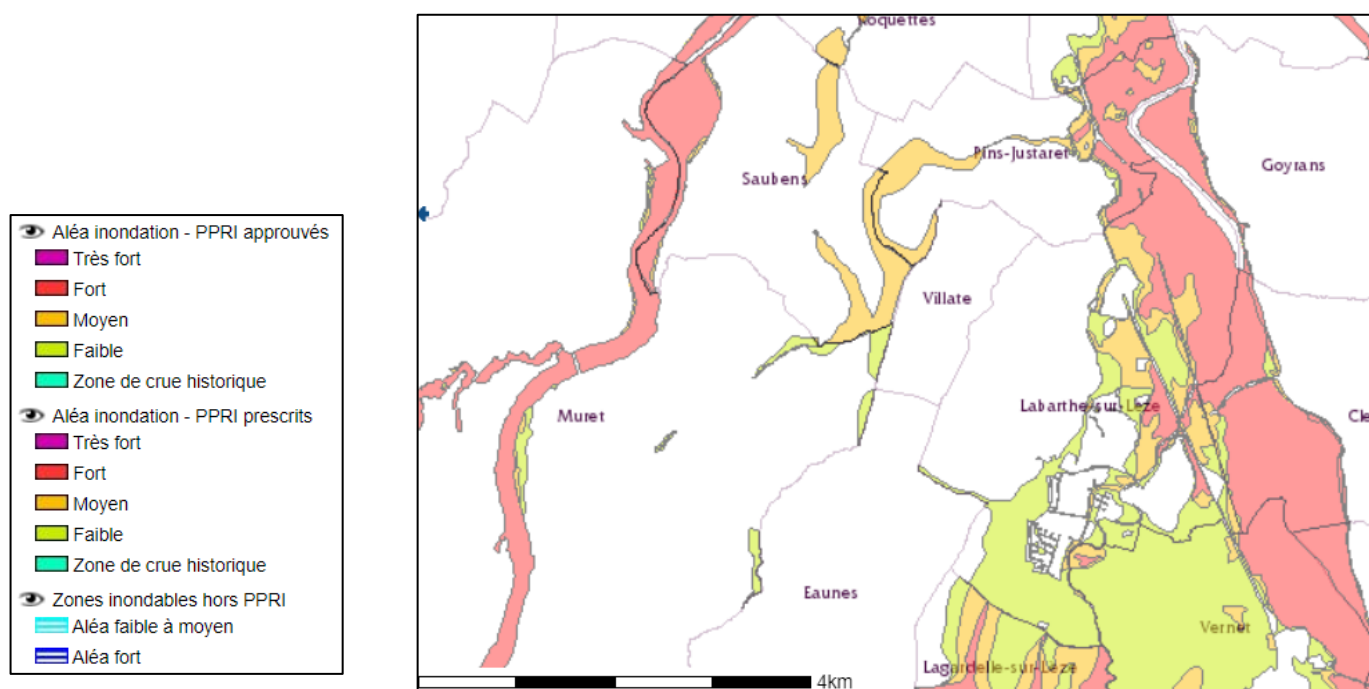


Figure 5 : Aléa inondation autour de Villate ; source : <http://carto.geo-ide.application.developpement-durable.gouv.fr>

Les risques technologiques

La commune n'est concernée par aucun risque technologique.

2.4.2 Synthèse des enjeux liés aux risques naturels et technologiques

- Une topographie plane et des sols argileux favorisant le risque de retrait-gonflement des argiles, amplifié par les épisodes de sécheresse
- Un aléa inondation contrôlé aux abords du Haumont
- Une commune non concernée par les risques technologiques.

Les objectifs en réponse aux enjeux :

- Intégrer les prescriptions du PPRN tassements différentiels relatives à la construction des bâtiments et annexer le PPRN au PLU ;
- Restaurer les infrastructures écologiques en bordure du Haumont pour renforcer la protection contre les débordements -> classement des éléments résiduels dans le PLU et objectif de restauration dans le PADD et le zonage.

2.5 LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES

2.5.1 La qualité de l'air

Le dispositif de suivi de la qualité de l'air

Le suivi de la qualité de l'air de l'ancienne région Midi-Pyrénées est assuré par l'ORAMIP. Le suivi de la qualité de l'air porte sur les polluants suivants : les oxydes d'azote (NO_x), les particules en suspension (PM₁₀ et PM_{2,5}), l'ozone (O₃), le dioxyde de soufre (SO₂), les hydrocarbures aromatiques polycycliques (HAP, le principal étant le benzo(a)pyrène), le benzène (C₆H₆), le monoxyde de carbone (CO) et les métaux lourds (plomb, cadmium, nickel, arsenic). À cette liste s'ajoutent quelques polluants localement spécifiques. Pour ce diagnostic, nous ne nous intéresserons qu'aux principaux : dioxyde d'azote, particules et ozone.

L'exposition de la population aux pollutions est évaluée en fonction de deux paramètres : la durée d'exposition et la situation de l'exposition. 24 stations de mesure fixes permettent une surveillance du territoire en continu et en temps réel. Plusieurs stations de mesure sont situées en Haute-Garonne, la majorité d'entre elles étant situées sur la commune de Toulouse.

Dioxyde d'azote et particules

Le dioxyde d'azote est issu d'une réaction chimique entre le monoxyde d'azote (NO) - principalement produit par combustion de combustibles fossiles (transports, chauffage...) - et des composés organiques volatils (COV), principalement issus de l'industrie. Les pics de pollution au dioxyde d'azote peuvent entraîner une inflammation des voies respiratoires (infections pulmonaires, asthme). Il contribue également à la formation de l'Ozone et des particules fines PM_{2,5}⁷ ; il est responsable de la formation des pluies acides et contribue fortement à l'effet de serre.

Les particules PM₁₀⁸ et les particules fines PM_{2,5} sont issues de la combustion de biomasse et de combustibles fossiles (véhicules, centrales thermiques...). La pollution aux particules a de nombreux effets sur la santé, en particulier, une inflammation des voies respiratoires, l'aggravation de l'état de santé de personnes souffrant de maladies cardiaques ou pulmonaires ; elles peuvent également contenir des composants cancérigènes. Un effet direct négatif a aussi été relevé sur l'espérance de vie.

La principale source de dioxyde d'azote en Haute-Garonne est le trafic routier (74% des émissions). A noter toutefois que les émissions dues à ce secteur sont en diminution grâce à la modernisation

⁷ PM_{2,5} dont le diamètre est inférieur à 2,5 micromètres, appelées « particules fines »

⁸ PM₁₀ particules en suspension dans l'air, d'un diamètre aérodynamique (ou diamètre aéroulique) inférieur à 10 micromètres

des véhicules, moins polluants, qui permet de compenser l'augmentation du nombre de déplacements. Les particules PM₁₀ sont majoritairement émises également par les transports mais surtout par l'agriculture (93% des émissions de PM₁₀ de la Haute-Garonne). De manière générale, les émissions de PM₁₀ sont en diminution depuis 2008, tous secteurs confondus.

Les particules fines PM_{2,5} sont principalement émises par le secteur résidentiel en lien avec les dispositifs de chauffage individuels au bois (38% des émissions) et dans une moindre mesure par les transports.

La concentration en dioxyde d'azote et en particules a légèrement diminué en 2016 dans l'ensemble de l'ancienne région Midi-Pyrénées par rapport à 2015 ; les niveaux mesurés se situent en-dessous des seuils réglementaires. Cependant, plusieurs dépassements de la valeur limite⁹ pour la protection de la santé en PM_{2,5} et en dioxyde d'azote ont été constatés à proximité des principaux axes de circulation (périphérique toulousain et principaux axes de circulation en centre-ville ; la commune n'est pas concernée).

Ozone

L'ozone est un polluant secondaire issu d'une réaction chimique entre le dioxyde d'azote et l'oxygène de l'air. Cette réaction est favorisée par la chaleur et l'absence de vent, c'est pourquoi les pics d'ozone se produisent toujours l'après-midi et surtout l'été. Les effets sur la santé de la pollution à l'ozone sont nombreux, notamment des difficultés respiratoires, irritation des yeux, toux et maux de tête. L'ozone peut également affecter la végétation avec une perturbation des processus physiologiques (photosynthèse, respiration) pouvant conduire à une réduction de la productivité des cultures en milieu agricole. Il contribue également à l'effet de serre.

En 2016, les concentrations d'ozone sont restées supérieures à l'objectif de qualité¹⁰ dans toute l'ancienne région Midi-Pyrénées, mais la valeur cible¹¹ pour la protection de la santé de la population n'a pas été dépassée (contrairement à 2015).

Le PLU et la qualité de l'air

Le PLU ne peut pas agir directement sur la qualité de l'air mais il peut favoriser des comportements moins consommateurs d'énergie et des modes de déplacements alternatifs à la voiture individuelle. Il peut notamment définir des objectifs en termes de développement des modes de transports « doux » pour les déplacements quotidiens au sein de la commune et soutenir le développement du réseau de transports en commun : facilitation des déplacements jusqu'aux gares les plus proches, concentration des nouveaux secteurs d'habitats à proximité des arrêts de bus, etc. Un réseau de bus desservant la gare de Pins-Justaret et des lignes de transport scolaire existent déjà sur la commune ; il s'agira de conforter cette dynamique.

2.5.2 Les sites et sols pollués

Selon la base de données BASIAS¹², la commune comprend un ancien site dont l'activité est susceptible d'avoir engendré une pollution des sols, il s'agit d'un lieu de stockage d'huiles usagées (exploitant : Berkmann – référence MPY3103634). Il se situe au bord de la RD 19 au sud-ouest de la commune, à la limite avec la commune voisine de Muret. Sa localisation précise n'est pas cartographiée dans la base de données.

2.5.3 Les nuisances sonores

Il est reconnu que les nuisances sonores ont des conséquences néfastes sur la santé humaine (troubles du sommeil, stress, pertes auditives, etc.). Les principales sources de nuisances sonores

⁹ La valeur limite est celle à ne pas dépasser si l'on veut réduire les effets nocifs sur la santé humaine et/ou l'environnement

¹⁰ L'objectif de qualité constitue le niveau de concentration à atteindre à long terme afin d'assurer une protection efficace de la santé et de l'environnement.

¹¹ La valeur cible correspond quant à elle au niveau à atteindre dans la mesure du possible sur une période donnée pour réduire les effets nocifs sur la santé humaine et/ou sur l'environnement

¹² Inventaire historique des sites industriels et activités de service.

Différents outils ont été mis en place pour prévenir les effets du bruit. Au niveau européen, la Directive relative à l'évaluation et à la gestion du bruit dans l'environnement (Directive 2002/49/CE du 25 juin 2002) impose, pour les grandes infrastructures, les grandes agglomérations et les grands aéroports, l'élaboration de cartes stratégiques de bruit. A partir de ce diagnostic, des plans de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) sont ensuite élaborés pour déterminer les actions nécessaires à mettre en œuvre. Ces actions ont notamment pour objectif de résorber les points noirs de bruit : réduction du bruit à la source et/ou renforcement acoustique des façades.

Aucun point noir de bruit n'est identifié sur la commune.

[illegible]

En application des articles R 123-13 et R 123-14 du code de l'urbanisme, le périmètre de ce secteur sensible au bruit devra être annexé au PLU à titre informatif.

- Une qualité de l'air globalement bonne mais impactée par le trafic routier et les pollutions d'origine agricole
- Présence d'un ancien site industriel susceptible d'avoir engendré une pollution des sols
- Un secteur sensible au bruit au sud de la commune (classement en catégorie 3 de la RD 19) mais pas de points noirs de bruit recensés.

Les objectifs en réponse aux enjeux :

- Favoriser le développement des modes de transports « doux »
- Organiser l'urbanisation de manière à optimiser l'accès aux transports en commun
- Prendre en compte le classement de la RD19 (distance affectée de part et d'autre de la voie = 100 m) dans la partie réglementaire du PLU (isolation renforcée des habitations) afin de limiter les nuisances sonores pour les habitants ;
- Annexer le périmètre du secteur sensible au bruit au PLU.

2.6 LE CHANGEMENT CLIMATIQUE

Des conséquences déjà visibles

Les effets du changement climatique se font déjà ressentir à l'échelle régionale. Par exemple, la température moyenne du sud-ouest a augmenté d'environ 1,1 °C au cours du 20^{ème} siècle et on observe une hausse des températures maximales estivales particulièrement importante depuis les années 90. Selon les différents scénarios analysés par Météo France, les principales tendances attendues pour le futur sont une augmentation des températures moyennes annuelles, l'intensification des épisodes de canicule en été, et une amplification des sécheresses. Des impacts « collatéraux » sont attendus en particulier sur les risques naturels (amplification des aléas retrait-gonflement des argiles et feu de forêt par exemple), sur la pollution atmosphérique (la canicule favorise de fortes concentrations de dioxyde d'azote et d'ozone), sur le phénomène d'îlots de chaleur en milieu urbain et sur la ressource en eau.

Afin de tenter d'atténuer les effets du changement climatique, la loi de Transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015, fixe notamment les objectifs suivants pour les territoires :

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40% entre 1990 et 2030 et diviser par quatre les émissions de GES à l'horizon 2050,
- Réduire la consommation énergétique finale de 50% en 2050 par rapport à la référence de 2012, avec un objectif intermédiaire de 20% en 2030,
- De porter la part des énergies renouvelables à 23% de la consommation finale brute d'énergie en 2020 et à 32% en 2030,
- De disposer d'un parc immobilier dont l'ensemble des bâtiments sont rénovés en fonction des normes " bâtiment basse consommation " ou assimilées, à l'horizon 2050.

2.6.1 Consommation d'énergie

Dans l'ancienne région Midi-Pyrénées, la consommation énergétique est essentiellement due aux secteurs du bâtiment (climatisation / chauffage) et des transports. Le secteur du bâtiment représente à lui seul 42% de la consommation d'énergie régionale ; 80% de l'énergie consommée dans les habitations sert à la régulation thermique des bâtiments. La marge de progression de ce secteur est cependant importante avec l'évolution des techniques et des matériaux.

Le secteur des transports représente 35% de la consommation énergétique totale régionale. Le transport routier totalise 92% de la consommation, loin devant le ferroviaire et l'aérien, notamment en lien avec l'usage dominant de la voiture individuelle.

Les secteurs de l'industrie et de l'agriculture sont peu consommateurs d'énergie dans la région.

La consommation d'énergie totale augmente peu à peu (+1% par an) en lien avec l'augmentation de la population et le développement des zones pavillonnaires qui génèrent plus de besoins résidentiels et en déplacements.

Sur la commune, l'essentiel des déplacements se font effectivement avec un véhicule individuel. Le PLU peut soutenir le développement de modes de déplacements alternatifs pour limiter la consommation d'énergie.

2.6.2 Energies renouvelables

Environ 70% de l'énergie primaire produite est d'origine nucléaire (centrale de Golfech), le reste est d'origine renouvelable (principalement hydraulique pour l'électricité et biomasse pour la chaleur).

La région dispose d'un fort potentiel de développement des énergies renouvelables, la limite semble se poser davantage au niveau des possibilités de raccordement au réseau électrique qu'en termes de potentiel. Selon les données du SRCAE, les principales sources présentes dans la région et dans le département sont :

L'éolien : 39 installations représentant 322 MW étaient installées en 2010, dont 10% dans le département de la Haute-Garonne, notamment dans l'est du département ; 1 496 communes sont situées en zone favorables à très favorables pour le développement de l'éolien ; Villate fait partie de la zone 11 « Lauragais ». L'objectif est d'atteindre une puissance installée de 850 MW minimum à l'horizon 2020 ;

Hydroélectricité : 105 installations installées pour une puissance totale de 4 866 MW et une production de 10 TWh en 2010. L'objectif fixé pour 2020 est d'atteindre une puissance totale de 5 300 MW et une production de +600 GWh minimum par rapport à 2008 ;

Le solaire photovoltaïque : 9 331 installations pour une puissance totale de 80MW en 2010. L'objectif 2020 est d'atteindre une puissance installée de 750 MW minimum, dont 600 MW sur bâtiments et 150 MW au sol ;

Le solaire thermique (chauffe-eau solaires, systèmes solaires combinés...) : production régionale estimée à 23 GWh en 2009, soit 2,2 ktep¹³. Objectif 2020 : entre 9 et 10 ktep ;

La biomasse : la biomasse est utilisée pour la production de chaleur ou d'électricité. En 2008, la production totale était de 596 ktep, tous secteurs confondus, pour la production de chaleur et 242 GWh pour la production d'électricité. L'objectif 2020 est de maintenir le même niveau de production dans le résidentiel en améliorant la performance des systèmes ; une augmentation de la production est prévue uniquement dans le secteur tertiaire et dans l'industrie.

Villate ne dispose pas d'installations collectives pour la production d'énergie renouvelable. Cependant, le PLU peut inciter à leur développement dans les futurs projets d'urbanisation.

2.6.3 Synthèse des enjeux liés au changement climatique

- Des conséquences déjà visibles à l'échelle régionale
- Une consommation d'énergie surtout liée aux bâtiments (chauffage et climatisation) et aux transports
- La voiture individuelle comme mode de transport dominant sur la commune
- Pas d'installations collectives de production d'énergies renouvelables sur la commune
- Commune située dans un secteur de potentiel éolien.

Les objectifs en réponse aux enjeux :

- Prévoir le développement de supports pour les modes doux (cheminements piétons et cyclables, ...) ;
- Veiller à assurer une proximité suffisante entre les nouveaux secteurs d'habitation et les commerces/services/activités pour encourager les déplacements en modes doux (vélo, à pied...) ;
- Favoriser l'optimisation thermique des bâtiments : orientation, vent, respect de la réglementation thermique...
- Inciter à l'intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable dans les futures constructions.

¹³ 1000 tonnes équivalent pétrole.

2.7 SYNTHÈSE DE L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Thématique	Enjeux	Objectifs liés aux enjeux
Biodiversité et milieux naturels	→ Un territoire globalement peu favorable à la biodiversité → Des cours d'eau vulnérables aux pollutions d'origines agricoles comme urbaines → Un territoire pourtant situé entre deux importants corridors de biodiversité régionale, la Garonne et l'Ariège, dont il s'agit de restaurer la connexion est-ouest.	→ Protéger les arbres et alignements résiduels → Restaurer les continuités boisées est-ouest et les ripisylves des cours d'eau → Identifier la mare du lieu-dit « Las-Graves » comme élément à protéger
Ressource en eau	→ Des masses d'eau superficielles et souterraines vulnérables aux pollutions d'origine agricole → Des cours d'eau artificialisés au potentiel écologique moyen → Un contexte communal peu favorable au maintien de la qualité des eaux : grandes cultures, quasi-absence d'infrastructures écologiques filtrantes → Une tension perceptible sur la ressource qui sera amenée à s'accroître dans le futur.	→ Protéger les infrastructures écologiques résiduelles → Restaurer les infrastructures écologiques aux abords des cours d'eau pour filtrer les polluants → Optimiser l'utilisation des réseaux d'eau potable pour limiter les fuites → Favoriser la rétention d'eau sur les parcelles dans les nouveaux projets d'aménagement pour limiter le ruissellement
Risques	→ Une topographie plane et des sols argileux favorisant le risque de retrait-gonflement des argiles, amplifié par les épisodes de sécheresse → Un aléa inondation contrôlé aux abords du Haumont → Une commune non concernée par les risques technologiques	→ Intégrer les prescriptions du PPRN tassements différentiels relatives à la construction des bâtiments et annexer le PPRN au PLU → Restaurer les infrastructures écologiques en bordure du Haumont pour renforcer la protection contre les débordements
Pollutions et nuisances	→ Une qualité de l'air globalement bonne mais impactée par le trafic routier et les pollutions d'origine agricole → Présence d'un ancien site industriel susceptible d'avoir engendré une pollution des sols → Un secteur sensible au bruit au sud de la commune (classement en catégorie 3 de la RD 19) mais pas de points noirs de bruit recensés.	→ Favoriser le développement des modes de transports « doux » → Organiser l'urbanisation de manière à optimiser l'accès aux transports en commun → Prendre en compte le classement de la RD19 dans la partie réglementaire du PLU et annexer au PLU le périmètre du secteur sensible au bruit
Changement climatique	→ Des conséquences déjà visibles à l'échelle régionale → Une consommation d'énergie surtout liée aux bâtiments (chauffage et climatisation) et aux transports → La voiture individuelle comme mode de transport dominant sur la commune → Pas d'installations collectives de production d'énergie renouvelable sur la commune → Commune située dans un secteur de potentiel éolien.	→ Prévoir le développement de supports pour les modes doux → Veiller à assurer une proximité suffisante entre les nouveaux secteurs d'habitation et les commerces/services/activités pour encourager les déplacements en modes doux → Favoriser l'optimisation thermique des bâtiments : orientation, vent, respect de la réglementation thermique... → Inciter à l'intégration de dispositifs de production d'énergie renouvelable dans les futures constructions

3 CADRE DE VIE



3.1 L'OCCUPATION DU SOL

3.1.1 La zone agricole

Lors du dernier recensement agricole (2010), l'espace agricole occupait 114 ha, soit 63 % de la surface communale. Les derniers chiffres du RPG de 2016

L'espace agricole est d'un seul tenant : il rassemble les secteurs nord-ouest, est et sud-ouest du territoire. Les unités foncières sont hétérogènes : grandes parcelles céréalières qui côtoient d'étroites bandes héritées de la viticulture d'autrefois (lieux-dits Espérances, Camp du Clos, Villeneuve).

3.1.2 La zone d'habitat

La zone d'habitat occupe environ 40 ha, soit 22 % du territoire. C'est un espace divisé qui se répartit en deux grands secteurs :

- **Un grand secteur nord qui regroupe le centre ancien et ses extensions, (Regue Longue, Villeneuve, et le secteur de Carrière qui accueille l'école maternelle).**
- **Un secteur sud résidentiel qui s'est développé linéairement en bordure de la RD19.**

3.2 LE PAYSAGE

La notion de paysage

Le paysage exprime l'action de l'homme sur son territoire. Il est aussi l'image que se fait l'homme de son territoire : c'est une représentation qui façonne notre regard et influence nos comportements (choix d'aménagement, valorisation, protection, abandon, ...).



la plaine agricole à Villate ; photo Atelier Urbain

3.2.1 Caractéristiques du paysage

Le territoire de Villate est situé à la confluence des vallées de la Garonne et de l'Ariège. C'est un paysage de plaine alluviale limitée par l'horizon des coteaux : à l'est, le versant abrupt des coteaux du Lauragais ; au sud-ouest, les collines du Terrefort ariégeois.

- ***La plaine agricole***

Elle occupe toute la commune, allant de la basse terrasse ouest (une surface subhorizontale de pente inférieure à 0,25%), à la basse plaine jusqu'au ruisseau de Riouas.

C'est un paysage ouvert qui met en relief les rares repères visuels : la trame parcellaire et les réseaux structurent la plaine (routes, haies, couleurs et géométrie des cultures ...), les coteaux boisés et la chaîne des Pyrénées ferment l'horizon.

- ***L'eau : une présence discrète mais fondamentale***

Ni le cours de l'Ariège ni celui de la Garonne, peu distants mais encaissés, ne sont perceptibles depuis Villate. Pourtant, c'est bien l'écoulement des eaux qui a dicté l'orientation générale du parcellaire et de la voirie : parallèle aux cours d'eau pour les axes routiers principaux (RD56 et RD56c) et les fossés, perpendiculaire pour les voies secondaires, le parcellaire agricole, les haies.

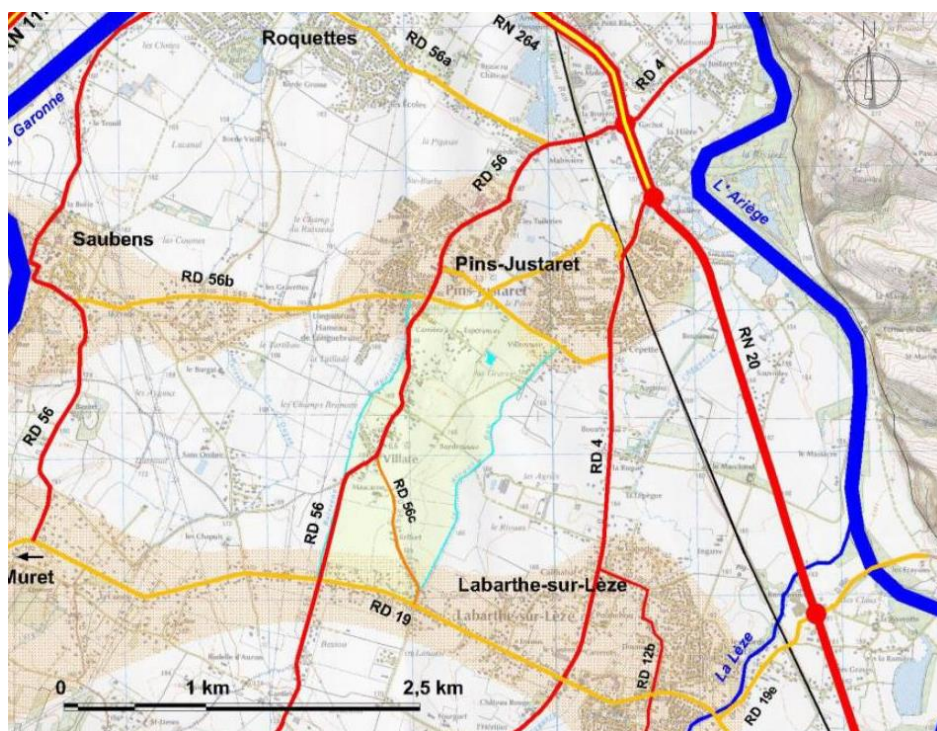
3.2.2 L'évolution du paysage



Vue aérienne de Villate dans le confluent Ariège-Garonne : simplification du parcellaire, Imbrication progressive des activités agricoles et des secteurs d'habitat.

Les risques de banalisation

La périurbanisation de la métropole toulousaine a profondément modifié le paysage de la plaine. La comparaison avec la vue aérienne des années 1960 révèle la mutation de l'occupation du sol : empruntant les principaux axes de déplacement, les zones résidentielles traversent la plaine, pénètrent le parcellaire agricole, finissant par le morceler et l'enclaver. Les risques de banalisation sont réels : standardisation du bâti, consommation excessive de l'espace, disparition de la trame agricole ... Entre les routes départementales RD56b et RD19, subsistent de vastes espaces est-ouest non bâtis, continus, principalement voués à l'agriculture. Villate prend place dans ce « corridor agricole » qui s'étend entre la Garonne et l'Ariège.



Un enjeu environnemental à l'échelle du Confluent

Les problématiques urbaine et paysagère sont indissociables. La préservation de la plaine agricole au centre de Villate est un enjeu environnemental qui dépasse les limites du cadre communal : il doit s'appréhender à l'échelle intercommunale afin de ménager l'intégrité paysagère du confluent Ariège-Garonne.

3.3 L'ARCHITECTURE ET L'URBANISATION

3.3.1 Approche historique

Les origines du site

Le site de la commune est proche de la seigneurie de Pins, ancien hameau en sauveté, et de Saubens, dont les premières traces d'occupation remontent à l'époque gauloise. L'origine du nom Villate proviendrait du latin « villa » qui signifie « exploitation agricole ». Au Moyen-âge, Villate est un groupement de métairies partagées entre plusieurs propriétaires. A l'époque moderne, le hameau se structure en communauté d'habitants et un artisanat se développe, lié au filage de la soie. L'architecture traditionnelle.

C'est tardivement, au contact du marché toulousain, que le territoire se développe : l'exploitation viticole s'accroît au cours du 19^{ème} siècle, (il en reste quelques traces dans le découpage parcellaire en lanières), et les cultures céréalières connaîtront leur plein essor au début du 20^{ème} siècle. Les nombreux hangars construits par les fermiers de Villate pour entreposer les premières machines à vapeur témoignent de cette modernisation précoce.

Villate aujourd'hui : une vocation résidentielle récente

Si la plus grande partie du territoire est encore dédiée à l'agriculture, l'espace rural a profondément changé avec le développement de nombreuses zones résidentielles. Ces bouleversements traduisent maintenant avec force le phénomène de périurbanisation de la métropole toulousaine, qui exerce une pression foncière croissante sur l'ensemble du secteur et des communes voisines. Confrontée à cette soudaine vocation résidentielle, la qualité du paysage et la maîtrise de son urbanisation au sein de l'intercommunalité, définissent les nouveaux enjeux de Villate.

3.3.2 Caractéristiques et évolution de l'habitat

Un habitat peu structuré, une commune rurale confrontée à la périurbanisation toulousaine

L'habitat ancien est caractéristique du « village-rue ». Les constructions sont implantées à l'alignement le long de la RD56 et des chemins ruraux (chemin de Labarthe, chemin de Saubens).

Les constructions sont parfois jointives, et des murets de galets édifient en limite des cours et des jardins maintiennent sur la rue une certaine continuité. Le front bâti reste perméable et ménage des points de vue intéressants sur la plaine agricole et les coteaux environnants.

Quelques fermes isolées sont disséminées au centre et au sud du territoire sur la basse terrasse (Bordeneuve, Mascarou).

L'habitat contemporain s'est développé au XX^{ème} siècle en prolongement du tissu ancien, le long des voies existantes. Ses extensions atteignent les limites de la commune. Il s'agit principalement d'une urbanisation linéaire, à caractère résidentiel, peu structurée : un réseau de voirie en impasses, quelques secteurs agricoles enclavés, une occupation des parcelles en profondeur.

En limite communale sud, l'habitat s'est développé le long de la RD19, route de Muret. Cette urbanisation linéaire constitue une frange résidentielle à l'écart du village, particulièrement exposée aux nuisances de la circulation routière.

Le confortement des dynamiques urbaines au nord du territoire

A l'échelle de la plaine, le territoire de Villate a longtemps conservé un caractère rural, peu urbanisé. Ses principaux foyers d'extension sont d'ailleurs localisés en limite du territoire communal, au contact des communes voisines : Pins-Justaret au nord, et l'axe Muret-Labarthe au sud.

Historiquement, Pins-Justaret assure une fonction de pôle local, qui a su développer un tissu de commerces et de services accessibles aux populations voisines. C'est aujourd'hui un bourg-centre de la CA Muretain Agglo, qui rayonne sur les communes rurales voisines. Les facilités d'accès à



Le cadastre du XIX^{ème} siècle

Un village-rue, des constructions occupant simplement les bords du chemin, en léger surplomb au-dessus des cultures de la basse plaine.

Toulouse depuis les RN 264 et RN 20 et plus récemment le cadencement de la liaison ferroviaire, ont contribué au regain d'attractivité de l'ensemble du Confluent Ariège-Garonne, et notamment du secteur nord de Villate dont le développement récent s'inscrit dans la continuité urbaine de Pins-Justaret.

Pins-Justaret / Villate : un bi-pôle structurant

Les modes de fonctionnement des deux communes sont profondément imbriqués : mutualisation des équipements scolaires, partage des services, mitoyenneté des zones d'extension, etc. Les dynamiques qui animent le développement de Villate doivent être appréhendées au regard de l'ensemble formé par les deux communes.

L'établissement en 2007 du lycée de Pins-Justaret à la frontière des deux territoires (initialement prévu sur Villate), a mis en valeur la complémentarité des deux communes et conforte encore la dynamique de croissance dont bénéficie le secteur nord de Villate. C'est ici que se réalisent aujourd'hui les opérations d'habitat les plus importantes, qui ont notamment permis à Villate d'accueillir ses premiers commerces et de développer son parc locatif et social, au moment où Pins-Justaret n'était pas en mesure de développer son parc de logements.

3.3.3 Le foncier communal

La commune ne dispose pas de réserves foncières. Les parcelles propriétés communales accueillent toutes des équipements : ateliers municipaux, tennis, espaces verts, cimetière, salle des fêtes, local associatif, transformateur électrique, mairie et église.



3.3.4 Les éléments patrimoniaux

Selon l'article L.313-1 du Code de l'Urbanisme, la commune a la possibilité de protéger et d'encadrer l'intervention sur tout élément remarquable, naturel ou bâti. Ce patrimoine vernaculaire, qui peut être composé de maisons-fermes, pigeonniers, calvaires... pourra être protégé selon le projet communal. Les éléments de paysage remarquables (arbre isolé, linéaires végétaux, vues entrantes et sortantes) peuvent également bénéficier de protections spécifiques.

Définition

Patrimoine vernaculaire

Plus communément appelé petit patrimoine, le patrimoine vernaculaire regroupe «tout élément immobilier témoignant du passé ou d'une pratique traditionnelle ou locale, aujourd'hui révolue ».



Eléments du patrimoine ; BD Topo, BD Ortho, relevés sur place

3.4 LA MOBILITE

3.4.1 Les infrastructures routières

- **Les réseaux structurants**

RN264 et RN 20 : à moins de 3 km de la commune, elles donnent un accès rapide à Toulouse.

A64 et RN 117 : accessibles après franchissement du fleuve à Muret. Longent les Pyrénées, donnent accès à l'intérieur de la chaîne et à l'Espagne.

Deux routes distribuent la majeure partie de l'habitat. **La RD 56** est l'axe structurant du village, qui relie la route de Labarthe à Pins-Justaret : elle distribue la totalité des voies de circulation et des équipements de la commune. L'entrée sud longe le ruisseau du Haumont et a conservé un caractère rural ; le tronçon nord dessert les écoles et possède un profil plus urbain : trottoir, caniveaux, éclairage. **La RD 19** route de Labarthe est un axe intercommunal qui relie les vallées de l'Ariège et de la Garonne : c'est le support d'une urbanisation linéaire assez dense confrontée à un trafic routier important. Son profil présente un caractère routier, peu adapté aux usages piétonniers.

- **Un réseau secondaire de type rural**

L'avenue de Mascarou (RD 56c) et le chemin de Villeneuve traversent les terres agricoles pour relier deux secteurs d'habitat éloignés du bourg.

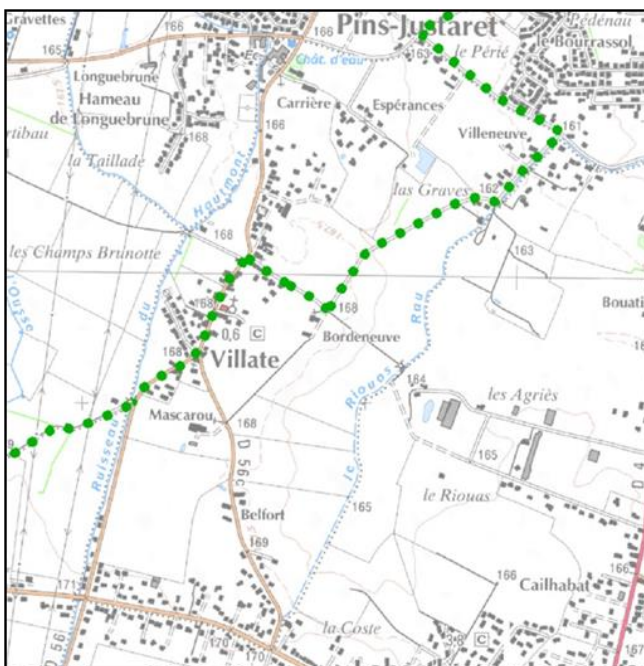
Le chemin de la Cepette constitue la limite nord avec la commune de Pins-Justaret : un secteur en développement, une nouvelle entrée du village.

Le chemin de Labarthe, simplement empierré dans sa partie terminale, traverse la commune d'est en ouest. Il aboutit en limite de la commune de Labarthe-sur-Lèze sur le secteur artisanal des Agriès.

Les autres voies et chemins de desserte sont généralement traités en impasse. Il n'existe pas de maillage structuré du réseau.

- **Les mobilités douces**

Les dernières années de développement confirment avec force la polarisation du développement urbain au nord, au contact de Pins-Justaret, et la préservation de la plaine agricole à l'est, ce qui a engendré un étirement nord-sud de l'urbanisation sur la base d'un réseau de voirie peu structuré. Le développement des mobilités douces est devenu un enjeu important pour pallier l'étirement du tissu et renforcer les liens entre les différents secteurs d'habitat.



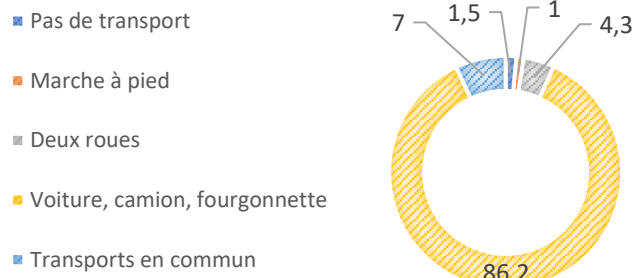
Projet d'itinéraire intercommunal de la CAM



3.4.2 Les déplacements

• Les moyens de transport

La voiture particulière reste à ce jour le principal mode de déplacement pour la grande majorité des actifs. L'utilisation des transports en commun reste limitée :



• Le développement des transports en commun

La ligne SNCF, récemment cadencée, est appelée à jouer un rôle grandissant dans les déplacements urbains. Le réseau local s'appuie sur la gare de Portet-sur-Garonne doublée d'une gare relais à Pins-Justaret (à 5 mn de Villate, accessible par navette bus).

Le Train Express Régional (T.E.R.) : ligne SNCF Toulouse – Foix

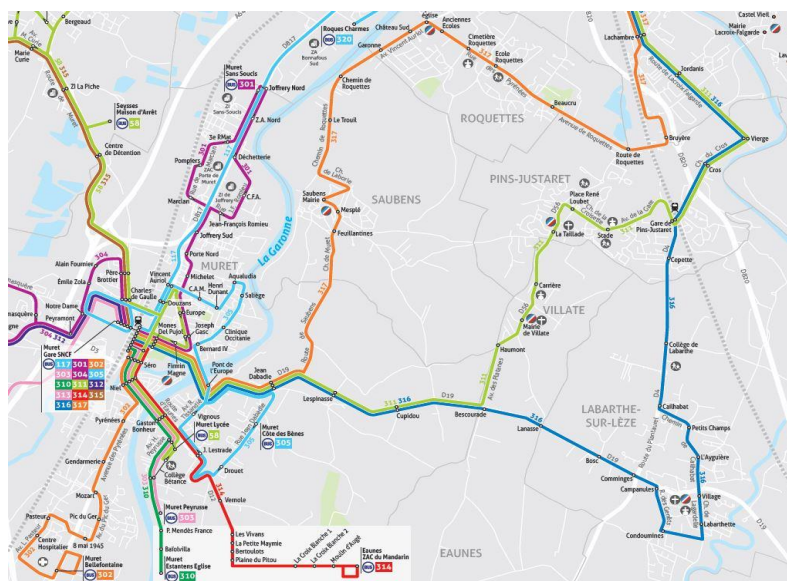
La ligne Tisséo : 2 allers le matin vers Toulouse, 2 retours le soir, 1 aller / retour en demi-journée.

La ligne 311 du réseau TAMtam de l'agglomération du Muretain, reliant Muret à Portet-sur-Garonne

Le Mobibus : mis en place par Tisseo, il est destiné, en priorité, aux personnes à mobilité réduite, et permet un déplacement en « porte à porte » vers la métropole toulousaine.

• Les déplacements quotidiens

Les trajets domicile-école et domicile-travail constituent les premiers motifs de déplacements. Dans un territoire périurbain comme Villate, ce sont des déplacements qui se font principalement en voiture mais dont certains peuvent se faire en transport en commun, notamment pour les enfants qui peuvent utiliser les services de ramassage scolaire. Les déplacements pour les achats et les loisirs viennent généralement dans un second temps, le midi, en fin de journée ou les week-ends.

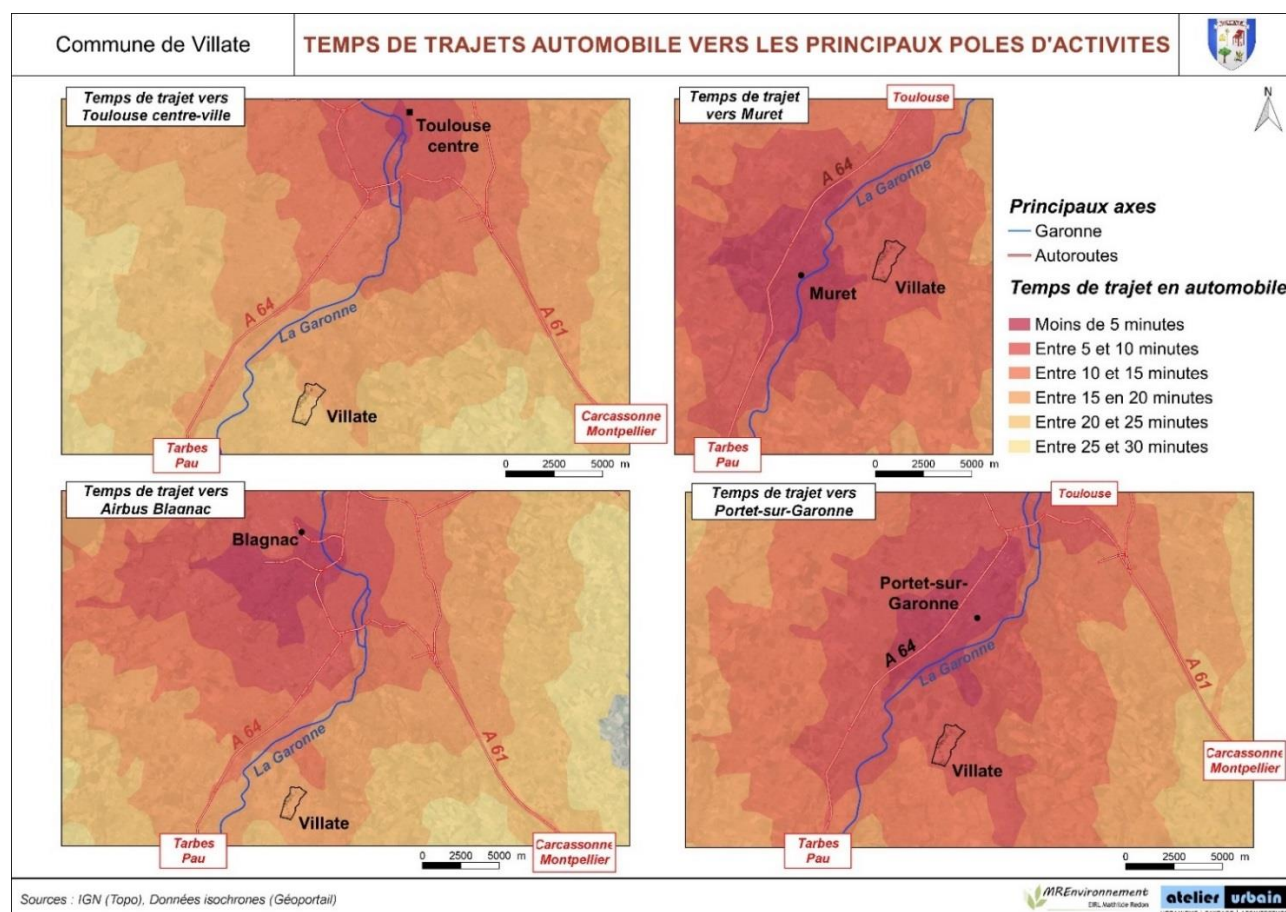


• Les déplacements domicile-travail

Villate, commune résidentielle, voit depuis longtemps sa population migrer quotidiennement vers les principaux pôles d'emplois du département. Cependant, le nombre d'emplois disponibles sur l'espace communal est en augmentation sensible : 67 emplois en 2016 pour 432 actifs, contre 49 en 2011 pour 383 actifs. Soit un indicateur de concentration d'emploi qui progresse de 12,9 à 15,6.

	2009			2014		
	Ensemble	Travaillent dans leur commune de résidence (%)	Dans une autre commune (%)	Ensemble	Travaillent dans leur commune de résidence (%)	Dans une autre commune (%)
Villate	371	9	91	415	9	91
Haute-Garonne	546 545	39,9	60,1	578 158	39,7	60,3

Evolution de la répartition des lieux de travail des actifs ; Insee 2014



3.5 Les réseaux d'eau et d'assainissement

3.5.1 L'eau potable

L'alimentation en eau potable est assurée par le Service des Eaux et d'Assainissement du SIVOM SAGe.

Le périmètre de l'ancien SIVOM Plaine Ariège Garonne regroupe 8 communes – Eaunes, Labarthe-sur-Lèze, Le Vernet, Pinsaguel, Pins-Justaret, Saubens et **Villate**. Ce périmètre « Rive Droite » rassemblait en 2015 28 327 habitants, soit 11 824 usagers desservis. Il dispose d'une unité de production de 180 m³/h à Pinsaguel (Jordanys) et de 7 ouvrages de stockage, dont le château d'eau de Villate. Le réseau communal est globalement bien équipé, avec des conduites de diamètre 125 mm en fonte.

En complément, 2 points d'achat d'eau potable sont nécessaires (l'un au SMEA31, et l'autre à la ville de Muret) pour satisfaire les besoins du périmètre. En 2015, l'eau achetée représentait environ les 2/3 de la consommation. Le SIVOM SAGe a débuté en Janvier 2021 la construction d'une nouvelle unité de production à Saubens d'une capacité de 20 000 m³/j qui permettra de répondre aux besoins du territoire. La mise en service de cette nouvelle unité est prévue le dernier trimestre 2022.

L'usine d'eau potable de Pinsaguel



L'eau puisée dans l'Ariège transite par des bassins de décantation pourvus de filtre à sable. L'eau, une fois décantée, est acheminée vers une nappe souterraine avant d'être stockée dans un réservoir. En fonction des besoins, l'eau est ensuite transférée du réservoir au château d'eau de Pinsaguel où elle est chlorée pour être rendue prête à la consommation.

L'usine d'eau potable de Pinsaguel est régulièrement soumise à des contrôles de qualité très stricts. L'eau « propre à la consommation humaine » doit répondre à environ 70 critères de qualité.

3.5.2 L'assainissement pluvial

Le SIVOM SAGe porte la compétence « Eaux Pluviales Urbaines » pour la majeure partie des communes de son territoire, dont la commune de Villate. On entend par Eaux pluviales urbaines, les eaux de ruissellement « dans les zones urbanisées et à urbaniser », c'est à dire les zones couvertes par un document d'urbanisme (Zone U et AU du PLU). La gestion des Eaux pluviales urbaines correspond à la collecte, au transport, au stockage et au traitement des eaux pluviales des aires urbaines.

Les dispositifs individuels ou collectifs visant à gérer les eaux pluviales sont à la charge du ou des propriétaires. En l'absence d'un Schéma Directeur des Eaux Pluviales Urbaines, en cours d'élaboration par le SIVOM SAGe, le pétitionnaire devra tenir compte dans la conception de son projet d'aménagement, des prescriptions générales énoncées dans l'annexe sanitaire du PLU¹⁴.

Dans un premier temps, les préconisations du SIVOM SAGe distinguent deux types d'aménagement :

- Projets d'urbanisation d'une unité foncière déjà urbanisée :

L'objectif pour le pétitionnaire est de ne pas aggraver la situation en termes de rejet au niveau de l'exutoire public, de risque inondation et de qualité du milieu récepteur.

¹⁴

A consulter pour plus de détails sur les préconisations du SIVOM SAGe

- Projets d'aménagement d'une unité foncière non urbanisée :

La gestion des eaux pluviales de toutes nouvelles opérations d'aménagement devra se faire prioritairement à la parcelle, dans une approche globale privilégiant l'infiltration, lorsque localement la nature du sol et du sous-sol le permet. La possibilité ou l'impossibilité de recourir à l'infiltration devra être justifiée (par exemple par des tests de perméabilité des sols). Les dispositifs de gestion des eaux pluviales pourront être conçus préférentiellement selon des techniques alternatives (noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir, ...), évitant le recours systématique à des bassins de rétention.

3.5.3 L'assainissement des eaux usées

L'ensemble du territoire urbanisé de la commune est raccordé au réseau public d'assainissement.

Les effluents de Villate sont traités par la station d'épuration de Pins-Justaret qui a une capacité de 10 000 Équivalent habitants (EH). La station traite les effluents des 2 communes ce qui équivaut à un réseau d'eau usée (EU) de 33 km.

La spécificité du système réside dans le devenir des boues issues des traitements d'assainissement, qui sont acheminées vers un plan d'épandage afin d'enrichir les terres agricoles.

3.6 EQUIPEMENTS ET SERVICES

3.6.1 Les équipements publics

- ***Les équipements scolaires : une gestion partagée***

Les communes de Villate et de Pins-Justaret se partagent l'accueil du groupe scolaire Jean Jaurès : école maternelle à Villate, école primaire à Pins Justaret. Ces deux établissements ne sont pas utilisés au maximum de leurs capacités. Les équipements sportifs ou d'animation liés au groupe scolaire sont également situés sur les 2 communes : tennis et centre de loisirs à Villate, terrain de football et gymnase à Pins Justaret. Les équipements scolaires existants disposent de possibilités d'extension sur des terrains proches situés à Pins-Justaret.

Le lycée de Pins-Justaret, implanté en limite communale nord, a accueilli 1360 élèves en 2020. Il propose les trois voies de scolarisation : générale, technologique (STMG et STL) et professionnelle (Métiers de l'accueil).

Le collège est situé à Pins-Justaret à moins d'un kilomètre des écoles.

- ***Autres équipements***

La commune est également équipée d'une salle des fêtes, d'un local associatif, d'un terrain pour les jeux de boules.

Les projets communaux : consolider les espaces et équipements publics

Villate a connu en deux décennies une croissance urbaine très soutenue, ce qui lui a notamment permis de se diversifier en développant son parc locatif, en se dotant de logements sociaux, et en accueillant quelques services et commerces. Les élus ne souhaitent pas maintenir les taux de croissance très élevés des dernières années, mais veulent privilégier une démarche qualitative pour améliorer le cadre de vie et valoriser l'espace public du village.

Au nord-ouest de la commune, la zone des écoles manque de stationnements. Les aménagements récents (ronds-points) et les terrains disponibles à proximité devraient permettre de pallier cette carence.

Le site de la mare des Espérances doit être nettoyé et aménagé pour être au centre d'un espace de loisirs pouvant accueillir diverses activités de plein air : un espace de nature, à la croisée des chemins entre le village, la plaine agricole, et le nouveau quartier de « Villa Nova ».



Le cœur de village : un projet d'ensemble à mettre en œuvre

La révision du PLU a engagé une réflexion générale sur le cœur de village : un espace à mettre en valeur pour accueillir plusieurs projets d'équipements :

- Les projets à venir doivent s'inscrire dans une démarche générale de mise en valeur de l'espace public central du village.
- Les locaux de la salle des fêtes sont inadaptés : problèmes fonctionnels liés à des surfaces insuffisantes et des difficultés d'extension. La mairie envisage à moyen terme une réhabilitation de la salle des fêtes.
- Une réflexion est en cours pour la construction d'une halle pouvant abriter un boulodrome couvert.
- Les orientations d'aménagement pour la place du 19 mars sont actualisées : recul du bâti, fonctionnalité de l'espace public, aspect des constructions...

Les territoires voisins

Divers équipements récents sont réalisés dans le cadre de l'intercommunalité : collège 600 à Labarthe, crèche et garderie à Pins-Justaret.

- ***Les commerces et les services : une offre locale concentrée à Pins-Justaret***

Jusqu'à un passé récent, en dehors des services publics élémentaires (école maternelle, mairie, salle des fêtes...), Villate ne disposait sur son territoire d'aucun commerce ou service de proximité. Les récentes opérations d'habitat réalisées aux abords du lycée ont permis à la commune d'accueillir sur son territoire quelques services de proximité, intégrés à un ensemble de plus de 100 logements. Le projet Villa Nova qui prévoyait l'ouverture de deux petites surfaces commerciales, accueille aujourd'hui cinq établissements. Ce sont les premiers services et commerces réalisés à Villate.

3.7 LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

3.7.1 Le PPRN sécheresse

Les seules servitudes concernant le territoire de Villate sont les servitudes relatives au plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements différentiels de terrains consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

La totalité du territoire est classée en zone moyennement exposée (B2).

4 Justification des choix retenus

4.1 La compatibilité avec le SCoT de la Grande Agglomération toulousaine

Le SCoT présente :

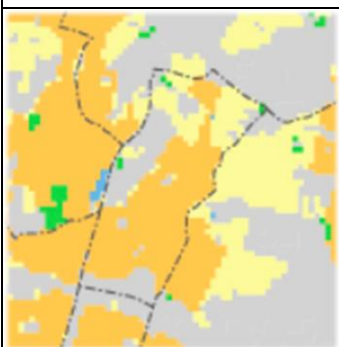
- un ensemble de prescriptions qui précisent la mise en œuvre des orientations opposables au PLU ;
- des recommandations qui sont des mesures incitatives et n'ont pas de caractère opposable.

La compatibilité du PLU avec le SCoT est ici présentée sur la base du Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Elle s'appuie essentiellement sur les prescriptions s'appliquant au PLU.

4.1.1 Maîtriser l'urbanisation

• Révéler en préalable les territoires naturels et agricoles stratégiques

PRIVILEGIER LA MISE EN CULTURE DES ESPACES AGRICOLES	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
P2 : Pour les espaces agricoles, les changements d'occupation en faveur d'espaces de nature sont autorisés. Aucune urbanisation nouvelle n'est autorisée en dehors des territoires identifiés à la P48, sauf exceptions prévues à la P96. L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque au sol est interdite dans les espaces agricoles.	Le PLU a défini les zones d'extension de l'urbanisation sur les secteurs identifiés par des pixels par le SCoT et n'autorise pas les productions d'énergie photovoltaïque au sol au sein de la zone agricole. Le secteur des Graves a été inscrit en secteur naturel NL, en vue d'un aménagement pour les loisirs à caractère naturel.
P3 : Afin de préserver l'activité agricole, les documents d'urbanisme définissent les conditions de changement de destination des bâtiments agricoles existants.	Peu nombreux, aucun bâtiment agricole présent sur la commune n'a été identifié comme pouvant bénéficier d'un changement de destination.

ASSURER LA PERENNITE DES ESPACES AGRICOLES PROTEGES	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
 P4 : Pour les espaces agricoles protégés, la vocation agricole est strictement maintenue. Toute urbanisation y est interdite, sauf constructions et installations nécessaires à l'activité agricole et exceptions prévues à la P96 ou autorisations liées à la P25.	Les espaces agricoles protégés identifiés par le SCoT (en orange sur la carte ci-contre) ont été inscrits en zone A, où toute urbanisation est interdite, à l'exception de celle liée à l'activité agricole. L'habitat isolé bénéficie également de possibilités d'extensions ou d'annexes. Le secteur de l'étang des Graves a toutefois été inscrit en zone NL afin d'être aménagé en secteur naturel de loisirs.
R3 : Une bonne connaissance des espaces agricoles sera cherchée, notamment par la réalisation de diagnostic agricole dans les procédures liées aux documents d'urbanisme.	Un diagnostic agricole a été réalisé dans le cadre du diagnostic, en s'appuyant sur des données statistiques connues ainsi qu'une enquête agricole auprès des exploitants, complétée par la connaissance du territoire des élus.

PROTEGER ET CONFORTER LES ESPACES DE NATURE	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
 P5 : Au sein des espaces naturels, aucune nouvelle urbanisation n'est autorisée en dehors des territoires identifiés à la P48, sauf exceptions prévues à la P96 ou autorisation liée à la P25.	Les espaces naturels de la commune identifiés par le SCoT sont relictuels mais ont tous un caractère inconstructible : - le domaine de Carrière : classé en zone UB, le bâti, son parc ainsi que l'alignement d'arbres sont identifiés comme éléments de paysage à préserver ; - l'étang des Graves : classé en zone NL et en élément paysager à préserver, il a pour vocation à être valorisé en tant qu'espace naturel de loisirs ; - le secteur non construit en bordure du ruisseau du Haumont : la parcelle a été intégrée au secteur Nce de corridor écologique.

MAINTENIR L'INTEGRITE DES ESPACES NATURELS PROTEGES RECONNUS COMME RESERVOIRS DE BIODIVERSITE	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
 P9 : Les documents d'urbanisme (POS/PLU/i), et les opérations d'aménagement veillent à la préservation des fonctions naturelles et écologiques des continuités écologiques identifiées et en précisent le tracé, tout particulièrement sur les continuités écologiques à restaurer et à reconquérir.	Afin de restaurer un corridor est/ouest sur la commune, le PLU a identifié l'ensemble des formations végétales encore présentes sur la commune comme élément de paysage à protéger, ainsi que le réseau de fossé. En s'appuyant sur ces éléments naturels, un secteur Nce a été mis en place au sein de l'espace agricole afin d'identifier plus précisément un corridor à conforter. Un emplacement réservé pour plantation d'une haie a également été mis en place le long du chemin de Labarthe en sortie du village, afin de prolonger la haie bocagère existante.

- **Révéler les espaces « ouverts » à travers le maillage vert et bleu de la Grande agglomération toulousaine**

BATIR UN MAILLAGE VERT ET BLEU PROCHE DES HABITANTS	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
 P19 : Toute opération d'urbanisme, dans le cadre d'opérations nouvelles ou de renouvellement, doit intégrer, à l'échelle du projet global ou à l'échelle locale, des espaces végétalisés favorisant la continuité et les fonctions du maillage vert et bleu.	Le PLU a mis en place des dispositifs pour préserver les rares éléments constituant la trame verte et bleue, et conforter les continuités écologiques au sein des opérations d'aménagement : classement des ruisseaux en corridors écologiques Nce, mise en place de deux corridors est-ouest, d'une zone naturelle de loisirs, maillage des mobilités douces au sein des OAP...

CONSTRUIRE LE PROJET ENVIRONNEMENTAL DE LA COURONNE VERTE	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
P21 : Au sein des territoires de Développement mesuré, les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) délimitent les espaces naturels, agricoles et récréatifs existants ou en projet qui assurent la continuité de la Couronne verte.	Le PLU, en conservant l'ensemble des secteurs agricoles protégés du SCoT en zone A et en définissant un secteur naturel de loisirs afin de valoriser l'étang des Graves, répond pleinement à cette prescription.

Préserver les ressources

PRESERVER ET ECONOMISER LES RESSOURCES EN EAU	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
P22 : Les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) et les opérations d'aménagement favorisent la maîtrise des débits d'écoulement des eaux de pluie et de ruissellement par limitation de l'imperméabilisation des sols et/ou par recours à des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales.	Le règlement met en place des dispositions particulière concernant l'évacuation des eaux pluviales. Les OAP font également référence à cette problématique en intégrant les dispositifs de gestion des eau pluviales à un aménagement qualitatif des zones (création de noues intégrées dans la trame paysagère du projet par exemple).
P23 : Le développement de l'urbanisation est organisé et conditionné par les capacités (techniques et financières) démontrées ou programmées à court terme en matière d'approvisionnement, de distribution et de stockage en eau potable.	Les zones ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU ont des capacités de desserte suffisante en AEP.

LUTTER CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE EN CONTRIBUANT A REDUIRE LES EMISSIONS DE GAZ A EFFET DE SERRE ET EN ADAPTANT LE TERRITOIRE	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
P27 : L'organisation urbaine doit être structurée autour des centralités et polarités définies à l'échelle du territoire, la cohérence urbanisme / transport favorisée et la proximité habitat-activités promue, afin de limiter les déplacements individuels en automobiles.	Le PLU a défini les nouvelles zones à urbaniser, d'une part en continuité immédiate du centre-bourg et d'autre part dans la continuité des espaces agglomérés de la commune voisine de Pins-Justaret, et en particulier du secteur du nouveau lycée. Ces secteurs d'habitat sont ainsi proches des commerces et services et desservis par la ligne 311 du réseau Tisseo.
P28 : En vue d'établir une véritable alternative à l'automobile, les transports collectifs et les modes actifs doivent être développés sur le territoire, leur continuité assurée et leur efficacité améliorée ; ils doivent par ailleurs structurer l'urbanisation.	Le PLU a pris en compte le développement des modes doux de déplacement en affichant sur le plan de zonage des principes de liaisons piétonnes futures, en instaurant des emplacements réservés en vue de l'élargissement de chemins pour intégrer les modes actifs et en définissant des prescriptions particulières sur cette thématique au niveau des OAP de chaque zone ouverte à l'urbanisation.
P30 : L'implantation de sites de production d'énergie photovoltaïque hors sol est autorisée et développée sur les façades (en pare-soleil et brise-vent), sur les toitures de bâtiments d'activités ou d'habitat, y compris en couverture de parcs de stationnement non bâtis.	Le règlement autorise la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable, qui devront néanmoins veiller à une bonne intégration environnementale et urbaine.

- **Préserver et améliorer la santé publique**

PREVENIR LES RISQUES MAJEURS	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
P32 : Prévenir le risque d'inondation.	La commune n'est pas concernée par le risque d'inondation.
P34 : Les projets d'urbanisme et d'aménagement prennent en compte, quelle que soit leur nature, les contraintes liées à la géologie des terrains, reconnues au travers de PPR Sécheresse, approuvés ou en cours, ou connues plus localement.	Le règlement du PLU prend en compte le risque de retrait et gonflement d'argiles, pour lequel un PPRI est approuvé.

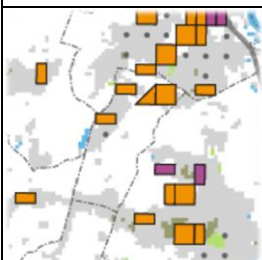
AMELIORER LA QUALITE DE LA RESSOURCE EN EAU	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
P36 / P37 : Améliorer les performances des réseaux de collecte d'eaux usées et des stations d'épuration	Le règlement du PLU impose le recours à un système séparatif pour l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales. Des coefficients d'espaces à laisser en pleine terre ont également été définis sur les zones d'urbanisation.
P38 / P39 : Envisager un développement urbain en fonction des capacités d'assainissement	Toutes les zones d'urbanisation futures seront desservies par le réseau d'assainissement collectif.

PROTEGER L'ENVIRONNEMENT SONORE	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
P41 / P42 : Éviter de soumettre les populations à des sources de bruit nouvelles ou amplifiées	Les nouvelles zones d'urbanisation ont été mises en place dans la continuité des bourgs de Villate et Pins-Justaret, à faible distance des commerces et services de proximité. Le secteur de Roucade, au sud de la commune, est classé en zone urbaine dans ses limites actuelles, afin de permettre uniquement des opérations de densification et ne pas développer de nouvelles zones d'habitat sur un secteur affecté par le bruit (RD19).

AMELIORER LA QUALITE DE L'AIR	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
P43 : Contribuer à améliorer la qualité de l'air extérieur	La desserte de la commune en transports en commun reste limitée. Toutefois, le PLU a mis en avant sa volonté de développer le réseau de liaisons douces, afin de favoriser les modes actifs de déplacements de proximité sur la commune ou celle voisine de Pins-Justaret.

4.1.2 Polariser le développement

• Les territoires d'accueil du développement

IDENTIFIER LES TERRITOIRES D'ACCUEIL DES HABITANTS ET DES EMPLOIS	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
P46 : En tant que lieux privilégiés du développement, toute urbanisation est autorisée et encouragée au sein des espaces urbanisés, dans le respect des autres objectifs du SCoT.	Le PLU a étudié finement les capacités de densification des espaces urbanisés et les a intégrées dans ses objectifs d'accueil.
 P47 / P48 / P49 : Les espaces libres d'occupation en milieu urbain et les territoires de développement par extension.	Le projet de PLU respecte ces préconisations en définissant les futures zones d'urbanisation conformément à la localisation et à la taille des pixels alloués sur la commune.
P54 : Dans les territoires de densification, les documents d'urbanisme (POS/PLU/i) et les PLH facilitent l'intensification et le renouvellement urbain.	L'intensification et le renouvellement urbain ont été pris en compte dans le PLU puisque près d'un tiers des capacités d'accueil correspondent à ce potentiel.

• L'accueil des habitants

RENFORCER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
P58 / P59 / P60 : Accueillir un Développement mesuré sur les territoires situés au-delà de la Ville intense	Les zones d'extension urbaine sont définies dans la continuité du bourg et des secteurs d'habitat de Pins-Justaret, dans le respect des pixels alloués par le SCoT. Le secteur de Roucade est quant à lui maintenu dans ses limites actuelles et l'habitat isolé ne peut bénéficier que d'extensions ou de créations d'annexes.

DIVERSIFIER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
P61 : Fixer des objectifs de production de logements locatifs sociaux	La production de logements sociaux à Villate a dépassé les attentes du PLH.
P64 / P65 : Poser les règles d'un développement urbain économe en foncier	Les zones à urbaniser sont établies dans la continuité de l'existant, et les densités préconisées dans les OAP permettent d'atteindre les objectifs de sobriété foncière : 20 logt/ha en AU1, 15 lg/ha en AU2. Le secteur de Roucade est maintenu dans ses limites actuelles.

• L'accueil de l'activité économique

ACCUEILLIR PRÉFÉRENTIELLEMENT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DANS DES QUARTIERS MIXTES	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
P66 : L'implantation d'activités nécessaires à la vie du quartier est particulièrement encouragée (commerces de proximité, artisanat, services à la population et aux entreprises).	Les OAP préconisent la mise en œuvre d'un développement solidaire, qui conforte l'armature urbaine, la mise en valeur des espaces publics, et la diversification des services et des équipements. Le règlement du PLU facilite l'accueil des activités au sein des zones d'habitat, afin de promouvoir la mixité de fonctions urbaines.

- **L'implantation des équipements**

ACCUEILLIR PRÉFÉRENTIELLEMENT LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DANS DES QUARTIERS MIXTES	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
P95 / P96 : Les équipements sont accueillis au sein des espaces urbanisés et sous pixels mixtes ou économiques, quelle que soit leur nature.	Le PLU a instauré un emplacement réservé pour la réalisation d'une salle des fêtes au sein d'une zone 2AU, sur un secteur identifié par un pixel par le SCoT. Une zone NL a également été mise en place autour de l'étang des Graves, en vue de réaliser une zone naturelle de loisirs.

4.1.3 Relier les territoires

Pour un système de déplacement durable : privilégier densité et mixité urbaines aux abords des lignes de TC

VERS UNE COHERENCE URBANISME / TRANSPORT	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
P109 : Au sein des territoires du Développement mesuré, l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux terrains dans les documents d'urbanisme (POS/ PLU/i) doit concerner prioritairement les secteurs déjà desservis par les transports en commun ou à proximité des équipements et services existants.	Les secteurs d'urbanisation sont desservis par une ligne Tisseo (Gare de Muret – Gare de Pins-Justaret), avec toutefois une fréquence de passage restreinte. Ces secteurs sont situés dans la continuité des espaces urbanisés, à proximité immédiate du lycée et de services et commerces de proximité.
P110 / P111 : Promouvoir les modes actifs (vélo et marche à pied) par un urbanisme intégrant leurs cheminements	Le PLU a mis en place des emplacements réservés en vue d'intégrer les modes doux de déplacement par l'élargissement de voies. Les principes de liaisons piétonnes sont également affichés sur le plan de zonage.

4.2 Les choix retenus dans le PADD

Une démarche qualitative pour succéder à une phase de croissance soutenue

Villate a su construire son développement en valorisant un fonctionnement en « bipôle » avec la commune voisine de Pins-Justaret : mutualisation des équipements, partage des services, mitoyenneté des zones d'extension urbaine. Elle connaît depuis une vingtaine d'années une croissance très soutenue qui en fait une commune attractive du Muretain : +3,84% de croissance annuelle moyenne démographique entre 1999 et 2019. Le projet communal vise à présent une limitation significative de son rythme de croissance, et privilégie une démarche qualitative pour conforter son niveau d'équipements, et valoriser son espace public.

C'est grâce à la mise en œuvre d'une politique volontariste que la commune a su entretenir son développement tout en préservant la qualité de son cadre de vie : diversification de l'habitat, création d'équipements et de services, production de logements sociaux au-delà des attentes du PLH. Le PADD, établi sur la base d'une croissance annuelle moyenne de population d'environ 1,8 % s'inscrit dans cette continuité.

- OBJECTIF 1 : PROMOUVOIR UN ENVIRONNEMENT DE QUALITE ET UN CADRE DE VIE PRESERVE
- OBJECTIF 2 : ETABLIR LES CONDITIONS D'UNE CROISSANCE MAITRISEE ET SOUTENABLE
- OBJECTIF 3 : CONFORTER LE CADRE DE L'ARMATURE URBAINE

4.2.1 OBJECTIF 1 : Promouvoir un environnement de qualité et un cadre de vie préservé

- **Protéger les milieux naturels**

Les enjeux environnementaux

La commune n'est concernée par aucun zonage d'inventaire ou de protection. Les plus proches se situent à environ trois kilomètres à l'est, le long de l'Ariège, et à l'ouest, le long de la Garonne. Cependant, les deux cours d'eau bordant le territoire communal, les ruisseaux du Haumont et du Riouas, se jettent dans l'Ariège sur la commune voisine de Pins-Justaret, et sont identifiés dans le SRCE comme « Cours d'eau corridors ». La révision du PLU doit veiller à ne pas entraîner d'impact sur la qualité de ces cours d'eau susceptible d'avoir une incidence sur l'Ariège en aval.

Le diagnostic a identifié les principaux enjeux liés aux milieux naturels et à la biodiversité : Un territoire globalement peu favorable à la biodiversité, des cours d'eau vulnérables aux pollutions d'origines agricoles comme urbaines, un territoire pourtant situé entre deux importants corridors de biodiversité régionale, la Garonne et l'Ariège, dont il s'agit de restaurer la connexion est-ouest. En réponse à ces enjeux, plusieurs objectifs ont été assignés au projet de PLU : protéger les arbres et alignements résiduels -> classement comme éléments paysagers à protéger dans le PLU ; Restaurer les continuités boisées est-ouest et les ripisylves des cours d'eau -> classement des éléments résiduels dans le PLU et objectif de restauration dans le PADD et le zonage ; Identifier la mare du lieu-dit « Las-Graves » comme élément à protéger.

Une agriculture intensive, des milieux ouverts peu favorables à la biodiversité

Un territoire pourtant situé entre deux corridors de biodiversité majeurs, la Garonne et l'Ariège

Des cours d'eau artificialisés, des milieux naturels résiduels

Les orientations du PADD :

- ❖ Intégrer les politiques de gestion de la région, et notamment les objectifs du schéma régional (SRADET) et du SDAGE
- ❖ Identifier les éléments supports d'une trame verte et bleue afin d'assurer leur préservation et leur prise en compte dans l'aménagement du territoire
- ❖ Conforter les ripisylves du Haumont et du Riouas
- ❖ Protéger les infrastructures résiduelles (haies, bosquets...) et restaurer les continuités boisées est-ouest qui participent au maintien de la biodiversité au travers de l'espace agricole et de l'enveloppe urbaine

• *Préserver et mettre en valeur les paysages*

Les enjeux

Aucun site classé, aucun monument historique, aucune forme de protection particulière n'a été instaurée sur le territoire communal au titre du paysage ou du patrimoine. Ce n'est pas pour autant que le paysage communal est épargné par les transformations du territoire. La périurbanisation de la métropole toulousaine a généré le développement de nombreuses zones résidentielles qui ont profondément modifié le paysage de la plaine. Cette urbanisation s'est notamment propagée le long des axes routiers, comme les D56b et D19, cernant de vastes espaces non bâtis, encore voués à l'agriculture. Le diagnostic a montré comment le territoire de Villate prend place dans un de ces « corridors agricoles » qui s'étend entre la Garonne et l'Ariège.

Si la plus grande partie du territoire est encore dédiée à l'agriculture, le phénomène de périurbanisation exerce une pression foncière croissante sur l'ensemble du secteur. Les risques sont connus : standardisation du bâti, disparition de la trame agricole, banalisation du paysage ... Les problématiques urbaine et paysagère sont indissociables. La préservation de la plaine agricole au centre de Villate est un enjeu environnemental qui dépasse les limites du cadre communal : il doit s'appréhender à l'échelle intercommunale afin de ménager l'intégrité paysagère du confluent Ariège-Garonne.

Les orientations du PADD :

- ❖ **Préserver la trame rurale, conforter le réseau de haies, chemins, fossés**
- ❖ **Valoriser la perception du site naturel, ménager depuis l'espace urbanisé des vues sur le paysage de la plaine agricole**
- ❖ **Valoriser la présence de l'eau : restaurer les alignements végétaux le long des cours d'eau, aménager le site de la mare des Graves**
- ❖ **Conforter la « nature en ville » en mobilisant les éléments naturels comme supports qualitatifs de l'aménagement : haies, arbres isolés, alignements**

Le diagnostic a confirmé la forte attractivité de la commune, qui conserve encore la qualité de cadre de vie d'une commune rurale. Or la qualité du cadre de vie repose sur des équilibres fragiles, qui peuvent être menacés par la transformation brutale d'un territoire rural en banlieue pavillonnaire. C'est un enjeu transversal qui recoupe des problématiques diverses, mais indissociables : la pérennité des activités agricoles, la valorisation du patrimoine, l'exposition de la population aux risques, la gestion durable de l'énergie... Les orientations du PADD déclinent ces différents enjeux :

• *Conforter la pérennité des activités agricoles*

Les enjeux

La plaine agricole occupe toute la commune, allant de la basse terrasse ouest à la basse plaine jusqu'au ruisseau de Riouas. La préservation de l'espace agricole est un enjeu important, tant à l'échelle communale qu'à celle du confluent Ariège-Garonne, un territoire agricole fragilisé par les extensions urbaines. De son côté, l'agriculture intensive qui s'est imposée dans la plaine a généré des milieux ouverts peu favorables à la biodiversité. Le plu doit aussi veiller à favoriser une diversification des activités agricoles et à préserver la trame naturelle.

Les orientations du PADD :

- ❖ **Etablir des limites durables entre l'enveloppe urbaine et le territoire agricole**
- ❖ **Maintenir la cohésion des unités foncières agricoles, préserver leur potentiel de développement**
- ❖ **Identifier le bâti existant dont le changement de destination ne compromettra pas l'unité de l'exploitation agricole concernée, à court et moyen termes**
- ❖ **Favoriser la diversification des activités agricoles**

- ❖ Préserver la trame rurale, conforter le réseau de haies, chemins, fossés

• **Valoriser le patrimoine architectural et urbain**

- ❖ Promouvoir une occupation du sol respectueuse de l'identité locale, préserver le caractère paysager de l'ancien domaine agricole de « Carrière » à l'entrée nord du village
- ❖ Conforter la qualité des espaces publics : valoriser l'entrée du village (Place du 19 mars) et la centralité urbaine de la Place de l'Eglise
- ❖ Valoriser le patrimoine rural (fermes, granges, pigeonniers)
- ❖ Promouvoir les matériaux et ambiances témoins de l'identité locale (le village-rue, les vues ouvertes sur la plaine agricole)

• **Limiter l'exposition de la population aux risques naturels et technologiques**

- ❖ Intégrer les prescriptions du PPRn Tassements différentiels
- ❖ Conforter les formations végétales en bordure du Haumont pour renforcer la protection contre les débordements
- ❖ Instaurer des périmètres de protection autour des installations classées agricoles

• **Développer une gestion intégrée des eaux pluviales**

- ❖ Préconiser une gestion intégrée des eaux pluviales dans les nouvelles zones à urbaniser : limiter l'imperméabilisation des sols, privilégier l'infiltration naturelle ou la rétention des eaux pluviales sur les parcelles
- ❖ Promouvoir dans les opérations d'ensemble la mise en œuvre de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales - puits, fossés à ciel ouvert, noues paysagères ...

• **Promouvoir une gestion durable et performante de l'énergie**

- ❖ Promouvoir des modes d'implantation et d'exposition des constructions qui contribuent à limiter les besoins de consommation d'énergie
- ❖ Limiter la consommation d'énergie des constructions nouvelles en privilégiant les systèmes passifs et en renforçant le recours aux sources d'énergies renouvelables

4.2.2 Objectif 2 : établir les conditions d'une croissance maîtrisée et soutenable

• **Anticiper une croissance démographique mesurée**

- ❖ Anticiper l'accueil d'environ 300 habitants supplémentaires pour atteindre une population maximale d'environ 1550 habitants en 2032
- ❖ Soutenir l'accueil des jeunes actifs et des familles
- ❖ Intégrer la réalisation d'une trentaine de logements pour compenser le desserrement des ménages

• **Poursuivre la diversification de l'offre en logements**

- ❖ Entretenir la capacité de renouvellement de la population communale et promouvoir une mixité sociale et intergénérationnelle
- ❖ Faciliter l'accueil des populations âgées et des seniors au sein des quartiers
- ❖ Réaliser environ 20 % de la production globale de logements dans le cadre du renouvellement urbain (densification du tissu, réhabilitation de vacants) et du comblement des dents creuses

Un projet mesuré (moins de 1,8% par an) dans un contexte de croissance démographique soutenue : taux annuel moyen de 4% par an entre 2010 et 2020

L'accueil des familles comme enjeu central pour soutenir le renouvellement de la population et le maintien des services et des équipements

Une dynamique de croissance très forte ... mais peu soutenable

Population 2011 : 836 habitants

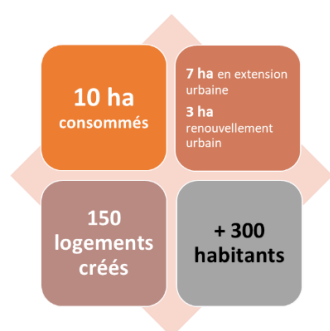
Population 2021 : 1250 habitants estimés

Il est important de rappeler que la commune connaît une dynamique de croissance très forte, et que son territoire est toujours très convoité par les aménageurs. Si en 2021, la population communale est estimée à 1250 habitants, cela signifie que sur les 10 dernières années, le taux annuel moyen de croissance dépasse 4% : une croissance démographique exceptionnelle, résultant principalement des dernières opérations d'aménagement du secteur de la Cépette, mais peu soutenable au regard des équilibres qui doivent être préservés (niveau d'équipements, accès à l'emploi, consommation foncière ...).

Les enjeux identifiés dans le diagnostic

- Une volonté affirmée de contrôler la croissance et privilégier la requalification du tissu existant. Définir un projet mesuré, dans un contexte de croissance démographique soutenue
- Un parc social récent qui dépasse les attentes du PLH. Un équilibre à restaurer avec la commune de Pins-Justaret.
- Accueillir des familles pour soutenir le renouvellement de la population et le maintien des services et des équipements.
- Une orientation de la demande vers les grands logements.

Les objectifs chiffrés du
PADD débattu



Le scénario retenu dans les objectifs d'accueil du PADD

Le projet communal vise une réduction significative du rythme de croissance par rapport à la dernière décennie.

- Maîtriser l'accueil de population en anticipant une croissance annuelle moyenne d'environ 1,8%
- Prévoir en moyenne la construction d'environ 12 logements par an
- Ne pas dépasser 1550 habitants en 2032

L'accueil de 12 logements par an suppose la construction d'environ 150 logements à l'horizon 2032, dont au moins une trentaine pour compenser le desserrement des ménages. Ce qui correspond à l'accueil de 300 nouveaux arrivants : $(150 - 30) \times 2,5$

Le potentiel foncier disponible global

En 2020, le PLU opposable dispose encore d'environ 25 ha constructibles, essentiellement à destination d'habitat :

- Environ 18 ha dans les zones d'extension urbaine,
- Environ 7 ha par renouvellement urbain (dents creuses, divisions parcellaires...)

Au regard de la tendance des dix dernières années, ce foncier disponible représente un potentiel brut d'environ 600 logements. Le scénario retenu dans les objectifs d'accueil du PADD prévoit la consommation de moins de 7 ha en extension urbaine.

Le PLU approuvé s'avère
plus sobre que les objectifs
initiaux du PADD. Son bilan
prévoit une consommation
foncière moins élevée :

- 5,45 ha en extension urbaine
- 1,27 ha en comblement de dents creuses
- 1,42 ha en densification

Le potentiel de renouvellement urbain pris en compte

Sur un total de 48 parcelles recensées, après enquête menée auprès des propriétaires :

- **16 projets de construction sont mentionnés : 8 en dents creuses, 8 en fonds de jardins**
- **2 propriétaires possiblement intéressés**
- **5 propriétaires peu intéressés**
- **9 propriétaires se disent non vendeurs**
- **Autres propriétaires sans avis**

Hypothèses retenues pour évaluer la densification potentielle du tissu urbanisé :

- **Dents creuses : 50%, soit environ 19 constructions**
- **Fonds de jardins : 30%, soit environ 20 constructions**
- **Réhabilitations de vacants : 30% soit environ 5 réhabilitations**

(tableau de synthèse ci-joint)

Bilan d'accueil du PLU approuvé

Suite à la consultation des Personnes Publiques, et suite à l'enquête publique, le projet de PLU a été adapté pour diminuer l'emprise des extensions urbaines et reclasser les zones 2AU et 3AU au lieudit de *Carrière*, en zone agricole A.

- **Les densités attendues dans les zones constructibles ont été relevées afin de préserver les objectifs d'accueil en population et en logements.**
- **La consommation foncière globale sur les espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) a ainsi été réduite à moins de 7 ha :**
 - **1,27 ha en comblement de dents creuses, pour la production d'une vingtaine de logements**
 - **5,45 ha en extensions, pour la production d'une centaine de logements**

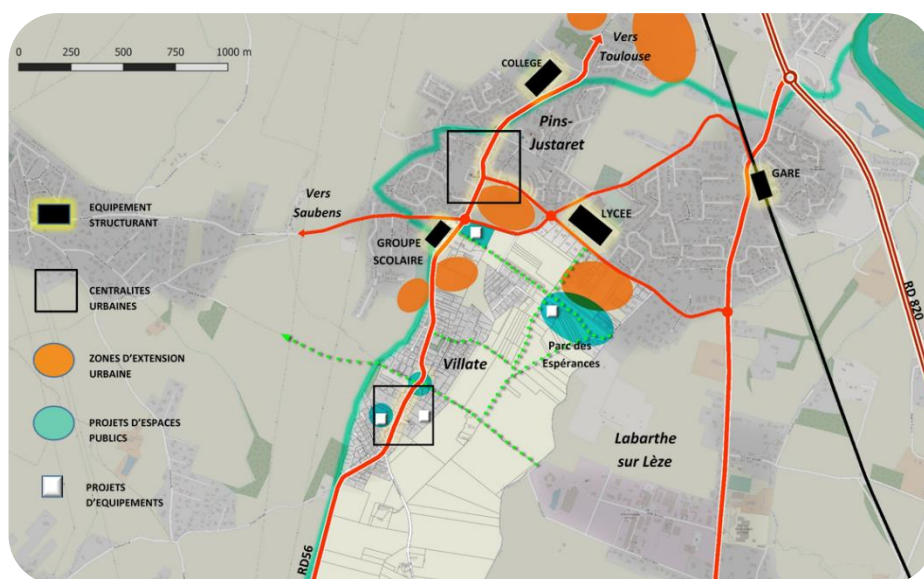
Tableau de synthèse du PLU approuvé

Type d'espace	POTENTIEL BRUT		Taux de réalisation	CONSOMMATION		Densité (Log/ha)	BILAN ACCUEIL	
	(Log)	(ha)		(Log)	(ha)		(Log)	(population)
Logements Vacants	15		30%	5			5	11
Dents creuses		2,54	50%		1,27	15	19	48
Jardins		4,73	30%		1,42	15	21	53
Extension AU1		2,20	100%		2,20	20	44	110
Extension AU2		2,53	100%		2,53	18	46	114
Extension 2AU		0,72	100%		0,72	18	13	32
TOTAL	15	12,72		32	8,14		147	368

4.2.3 Objectif 3 : conforter le cadre de l'armature urbaine

• Les enjeux identifiés

- Une commune résidentielle aux portes d'un bassin d'emploi attractif
- Une mutualisation des services et des équipements avec Pins-Justaret
- La polarisation de l'urbanisation au contact de Pins-Justaret
- Un réseau communal à caractère routier, un maillage des mobilités douces à développer



• Les orientations du PADD

Les orientations retenues répondent à l'objectif affiché de réduire le rythme de développement pour privilégier une approche qualitative : diversification des équipements, requalification des espaces publics, maillage des mobilités douces...

Conforter l'armature urbaine communale au sein du bi-pôle Pins-Justaret – Villate

- ❖ Consolider la mutualisation des services et des équipements avec la commune de Pins-Justaret, anticiper les capacités d'accueil du groupe scolaire
- ❖ Développer le maillage intercommunal des mobilités douces : liaisons entre quartiers, accès aux services et aux équipements - gare, lycée, groupe scolaire...
- ❖ Conforter la qualité des espaces publics : valoriser l'entrée du village (Place du 19 mars) et la centralité urbaine de la Place de l'Eglise
- ❖ Aménager un espace de loisirs sur le site de la mare des Graves

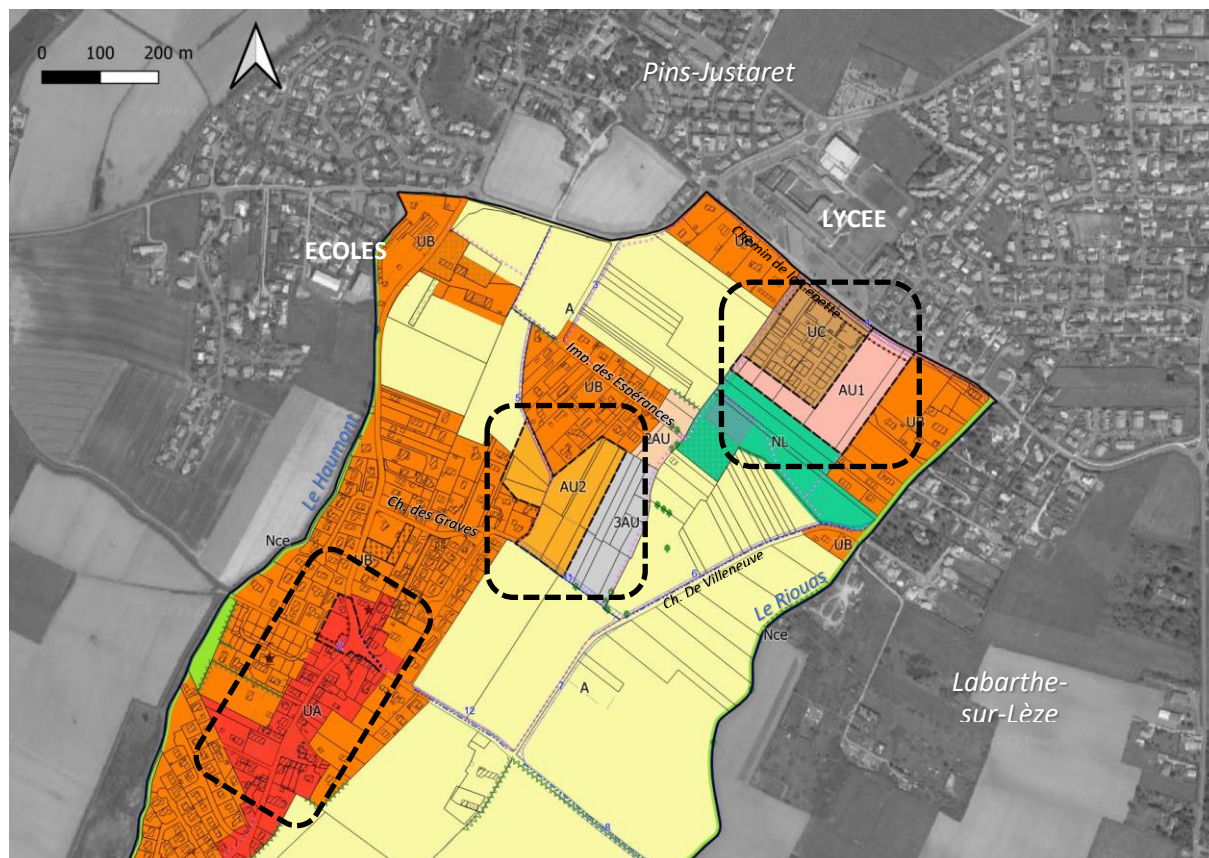
Mettre en œuvre un projet d'ensemble qui conforte la centralité du village

- ❖ Requalifier les espaces publics centraux : place du 19 mars, place de l'Eglise
- ❖ Diversifier l'offre d'équipements et de services : rénovation de la salle des fêtes, création d'un boulodrome

4.3 Les choix retenus dans les OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) concernent les zones à urbaniser de type AU et 2AU au nord de la commune, et les espaces publics centraux du village en zone UA.

Les 3 secteurs des OAP dans les zones U et AU



4.3.1 Les zones à urbaniser

Leur urbanisation contribuera à solidariser les quartiers existants, affirmant un peu plus la continuité urbaine entre les territoires de Villate et de Pins-Justaret.

Vue d'ensemble, programmation et phasage

Un phasage est imposé pour l'ouverture à l'urbanisation des différentes zones, destinées principalement à l'habitat. Dans chaque secteur, les constructions seront autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec les principes de fonctionnement de la zone AU dans son ensemble.

- **Zones de type AU** (AU1, AU2): ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement menées conjointement ou successivement, devant aboutir à un aménagement d'ensemble compatible avec les OAP.
- **Zone de type 2AU** : zone d'urbanisation future ouverte sous réserve de modification du PLU (équivalent du zonage précédent AU0). Le PLU, par souci de cohérence et de lisibilité, propose des orientations de principe pour la zone 2AU. Les orientations d'aménagement définitives seront précisées lors d'une prochaine modification du document.
- **Zone de type 3AU** : zone d'urbanisation future fermée : elle pourra être ouverte sous réserve de révision du PLU.

Schéma général de desserte – déplacements doux

Cette orientation « Mobilités » donne le cadre d'ensemble pour préserver la cohérence nécessaire entre les différentes opérations d'aménagement.

- Le maillage de l'urbanisation résultera de l'organisation conjointe du réseau de desserte principal et des déplacements doux. Chaque opération d'aménagement intégrera la création de chemins piétonniers qui constitueront à terme un réseau continu de déplacements doux reliant entre eux les différents secteurs d'habitat et les pôles de services et d'équipements voisins.

La voie verte, l'allée dédiée aux déplacements doux qui relie le lycée à la future zone de loisirs, la zone naturelle de loisirs, les chemins piétonniers qui la bordent et le boisement créé en limite de la zone UB, constituent des lisières urbaines dont l'aménagement doit assurer une cohabitation durable entre les zones d'habitat et l'espace agricole.

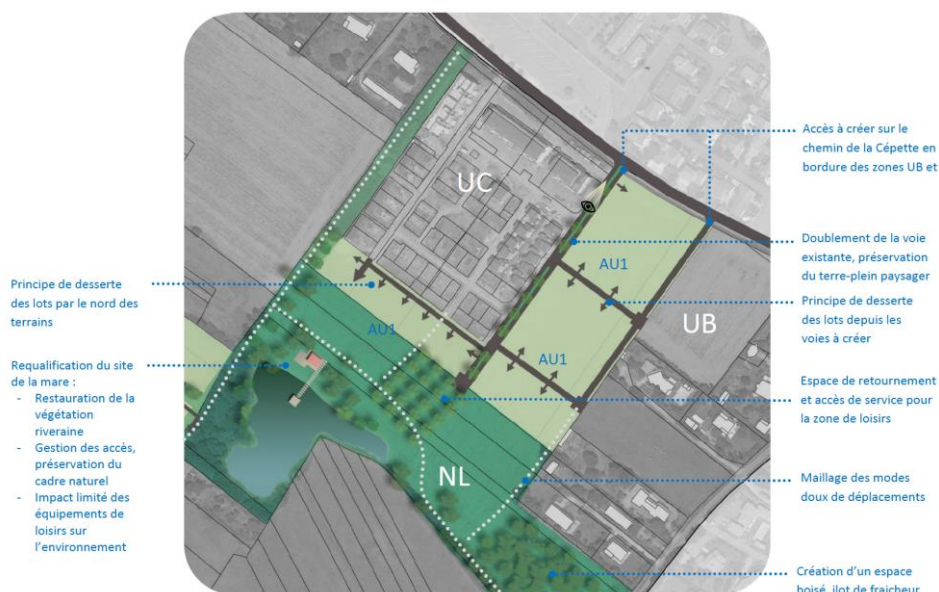


4.3.2 La zone AU1 de la Cépette

Schéma extrait de l'OAP ↘

L'urbanisation de la zone AU1 de la Cépette

- Superficie: 2,2 ha
- Densité attendue : 20 logements/ha



Desserte des terrains par les voies et réseaux

- La desserte de la zone AU1 sera assurée par la création de deux accès créés sur le chemin de la Cépette, en bordure de la zone. La voie créée en limite ouest sera aménagée par doublement de la voie existante à sens unique, en préservant le principe du terre-plein central.
- La desserte des lots se fera principalement depuis le réseau secondaire créé orthogonalement aux voies d'accès nord-sud.

Insertion paysagère et qualité environnementale

- Le terre-plein central de la voie principale d'accès fera l'objet d'une attention particulière : plantations arbustives, stationnements paysagers, éclairage public.
- Les lots individuels seront organisés sur le modèle de parcelles profondes en lanières nord-sud pour tirer parti d'une orientation bioclimatique.
- Les terrains situés en bordure de la zone naturelle seront desservis par le nord, de façon à exclure la circulation en limite du parc, et valoriser le caractère naturel de la façade sud de la zone.

Insertion architecturale, mixité fonctionnelle et sociale, formes urbaines

Insertion architecturale et urbaine

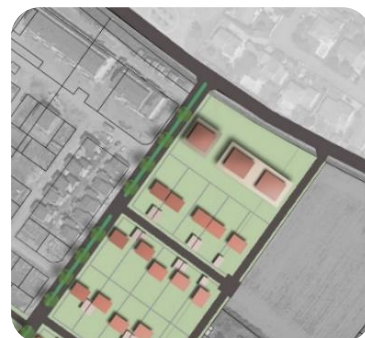
- Chaque opération d'aménagement devra contribuer à la mise en valeur des espaces à usage public.
- Le long du chemin de la Cépette, l'espace à usage collectif ou public sera traité avec le plus grand soin : stationnements arborés, éclairage public, trottoirs aménagés.

Typologies architecturales

- La zone AU1 devra accueillir une typologie d'habitat diversifiée : petit collectif ou maisons de ville constituant un front urbain en bordure du chemin de la Cépette, habitat individuel ou individuel-groupé à l'intérieur de la zone et en limite sud.
- La forme urbaine adoptée pour l'habitat individuel doit tirer parti du parcellaire en lanières, en favorisant la continuité urbaine des espaces bâtis ainsi que la continuité paysagère des espaces non bâtis.
- En bordure du chemin de la Cépette, les constructions respecteront un recul de 9m par rapport au chemin, pour préserver la continuité urbaine avec l'opération voisine.

Mixité fonctionnelle et sociale

- De façon à atteindre l'objectif général de 20 logements à l'hectare, il sera demandé la réalisation d'environ 35 logements dans la partie est de la zone AU1, (environ 45 pour l'ensemble de la zone) dont une quinzaine de logements intermédiaires.



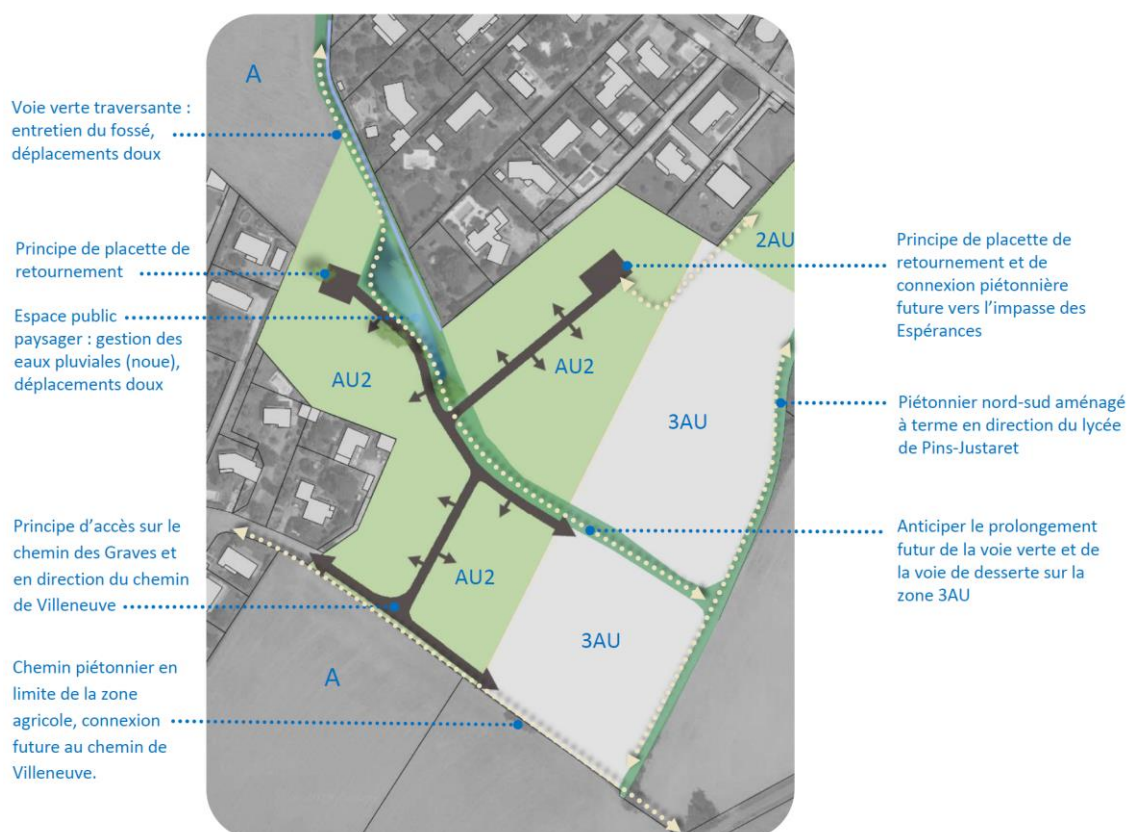
Une typologie d'habitat diversifiée : petit collectif en façade urbaine sur le chemin de la Cépette, lots individuels en cœur de zone

Projet en cours d'étude partie Est :

- 35 logements environ
- Une vingtaine de lots individuels de 500 m² en moyenne
- Une quinzaine de logements intermédiaires en façade urbaine chemin de la Cépette

Cette OAP s'inscrit dans la continuité de l'opération voisine réalisée par PROMOLOGIS. Elle conforte la polarité du secteur nord, et contribue à l'émergence d'un projet urbain à l'échelle du bi-pôle constitué par les deux communes.

4.3.3 La zone AU2 des Graves



Desserte des terrains par les voies et réseaux

L'accès à la zone sera aménagé depuis le chemin des Graves et son prolongement futur en direction du chemin de Villeneuve. L'opération d'aménagement intégrera les connexions futures du réseau de desserte vers l'impasse des Espérances et les zones 3AU voisines.

La zone sera traversée du nord-ouest au sud-est par une « voie verte », espace public support de multiples usages : déplacements doux, entretien du fossé, voie de desserte.

A la traversée de la zone, la voie verte sera aménagée de telle sorte qu'elle puisse se prolonger ultérieurement à l'est sur la zone 3AU (et rejoindre à terme le piétonnier nord-sud qui longe la zone naturelle et mène au lycée de Pins-Justaret).

Insertion paysagère et qualité environnementale

La voie verte constituera l'axe paysager structurant de la zone AU2 :

- Dans sa partie nord, elle constituera une transition naturelle en limite de l'urbanisation existante et accueillera un sentier de dimension adaptée aux déplacements doux et à l'entretien du fossé.
- A la traversée de la zone, elle sera dimensionnée de façon à intégrer l'aménagement d'une noue destinée à la gestion des eaux pluviales. Cette noue sera conçue pour répondre à des usages fonctionnels, ludiques ou d'agrément : espace ouvert au public, non clôturé, lieu de détente ou de pratique sportive, aires de jeux ...
- Le fossé existant sera préservé, intégré au traitement paysager des espaces, et conforté dans sa fonction de gestion naturelle des eaux pluviales.

Le chemin piétonnier aménagé en limite sud dans le prolongement du chemin des Graves, doit assurer une transition de qualité avec la zone agricole. Son emprise sera d'au moins 5 m, de façon à intégrer un passage d'environ 3,50 m et la plantation d'une haie arbustive.

L'urbanisation de la zone AU2 des Graves

- Superficie: 2,57 ha
- Densité attendue: 18 logements/ha
- 45 logements environ

Typologies architecturales

- La zone AU2 devra accueillir une typologie d'habitat diversifiée, mêlant habitat individuel et habitat groupé (intermédiaire ou petit collectif), tout en veillant à faciliter l'intégration au tissu pavillonnaire existant.

Insertion architecturale et urbaine

- Les lots individuels seront de préférence adossés aux parcelles de la zone UB, tandis que l'habitat groupé ou collectif sera implanté à l'intérieur de la zone AU.

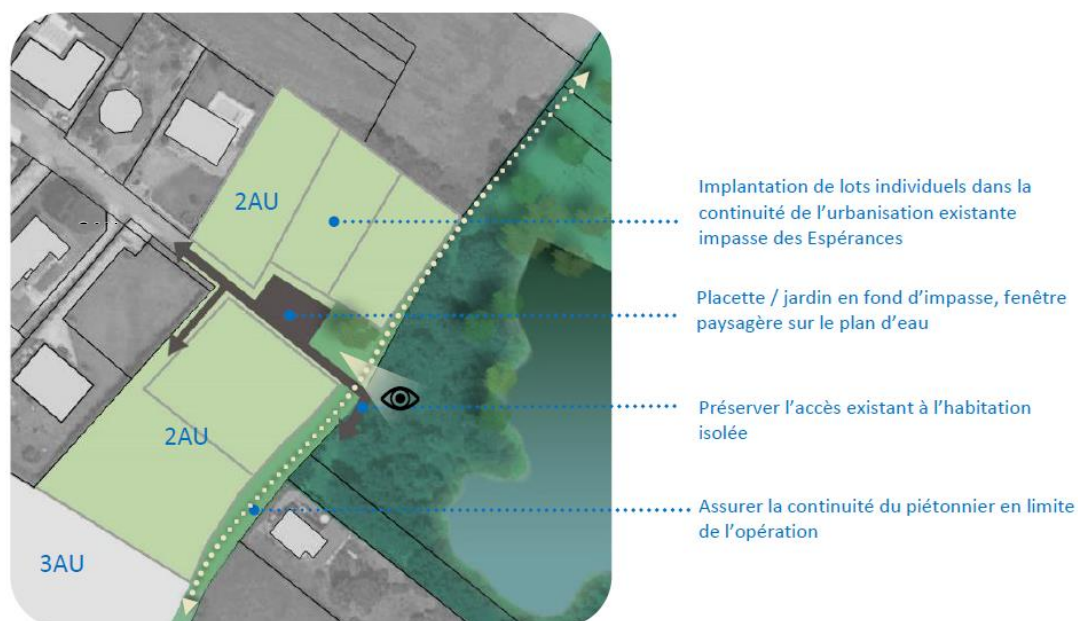
Mixité fonctionnelle et sociale

- De façon à atteindre l'objectif général de 18 logements à l'hectare, il est attendu la réalisation d'environ 45 logements dans la zone AU2, dont 40% sous la forme d'habitat groupé ou collectif.
- Cet objectif doit permettre d'intégrer la réalisation de lots individuels sur des parcelles occupant environ 500 m² en moyenne.



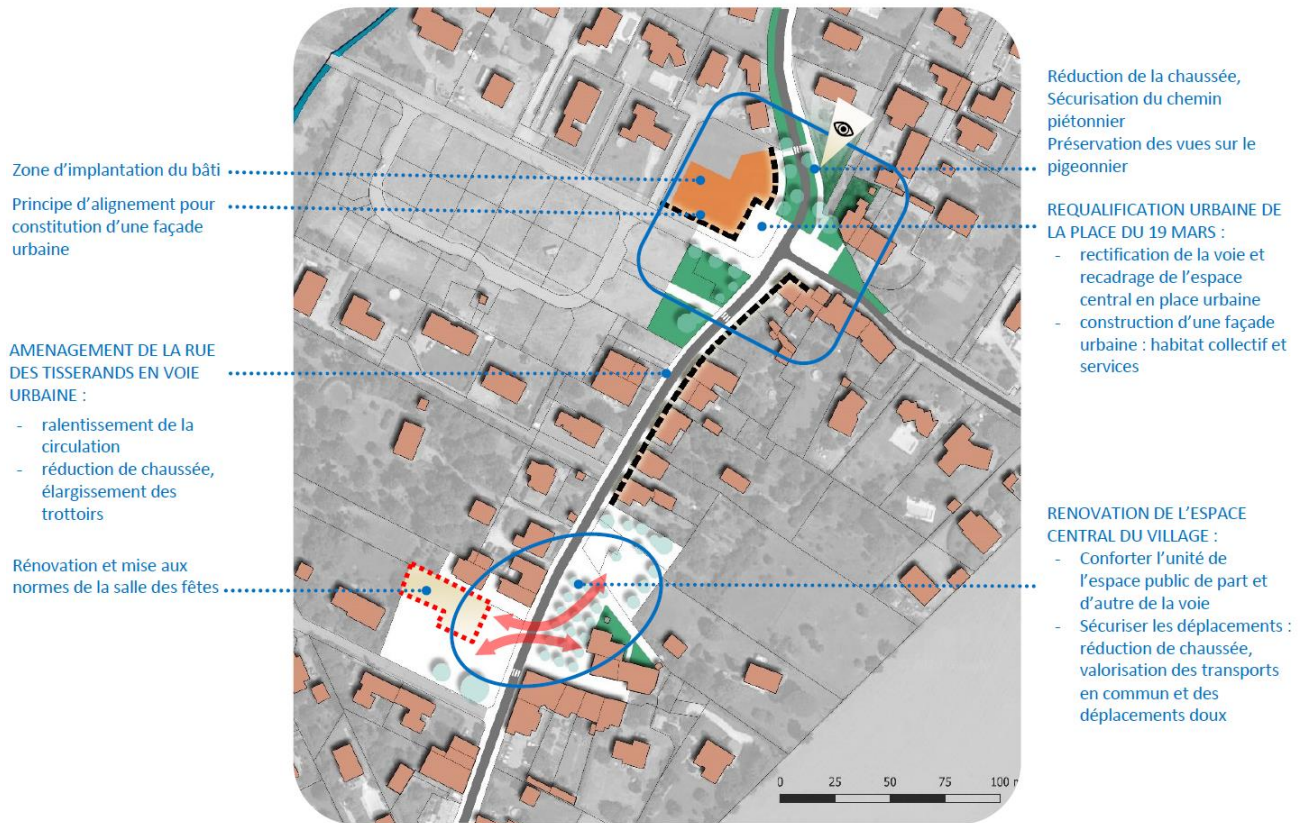
4.3.4 La zone 2AU

Ces « pré-orientations » ne sont pas opposables : leur représentation, utile pour la lisibilité du projet d'ensemble et sa cohérence, n'a qu'une valeur indicative. Les orientations applicables seront élaborées lors d'une prochaine modification du PLU.



4.3.5 Le centre du village

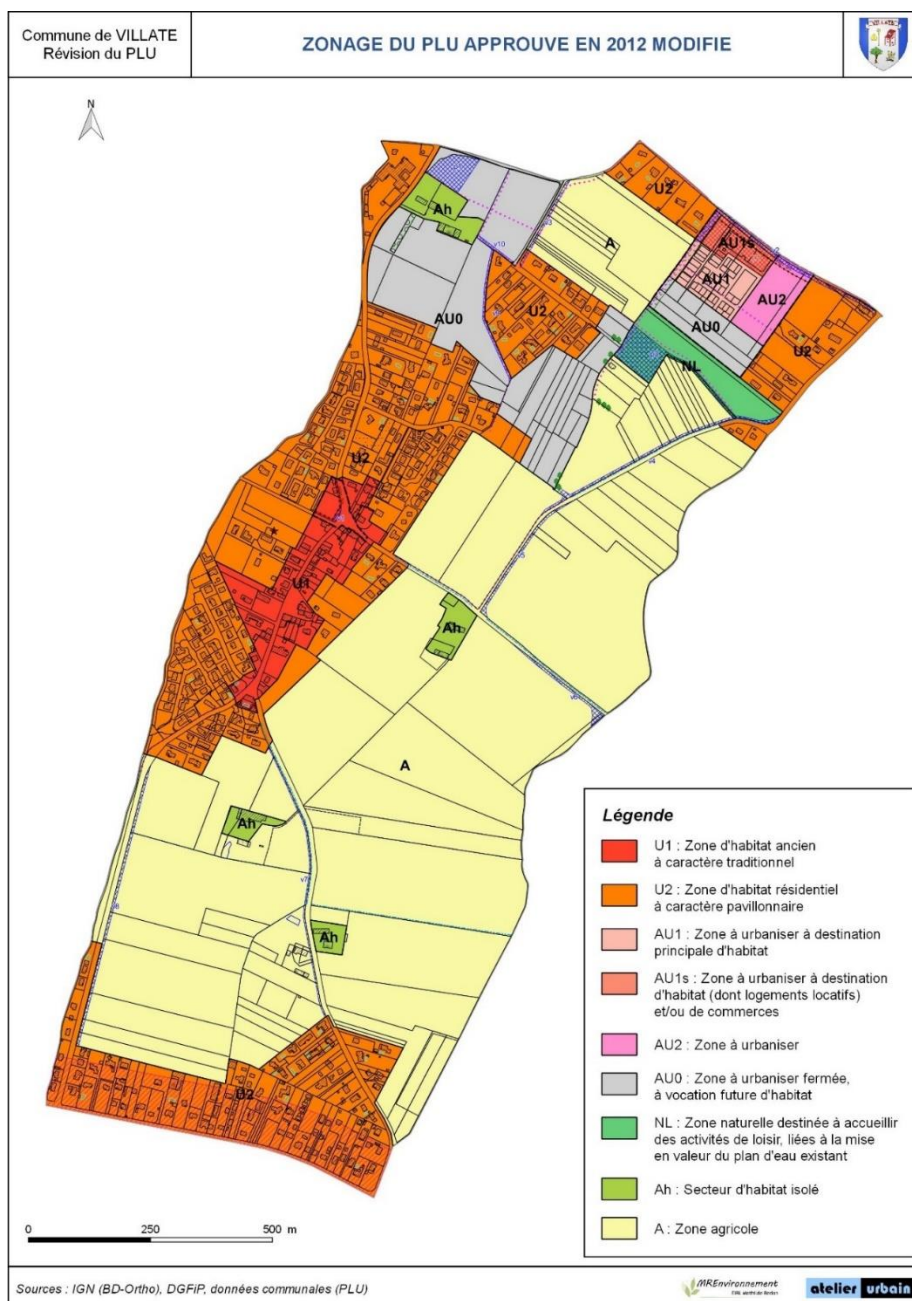
Cette OAP s'attache à la requalification des espaces publics centraux, conformément à l'objectif N°3 du PADD : *CONFORTER LE CADRE DE L'ARMATURE URBAINE*, et plus précisément l'orientation 3.2.1 - *Requalifier les espaces publics centraux : place du 19 mars, place de l'Eglise.*



4.4 Les choix retenus dans les délimitations du zonage

4.4.1 Le zonage approuvé en 2012

Le PLU objet de la révision a été approuvé le 06 janvier 2012. Il a depuis fait l'objet de deux modifications : en 2014 et en 2016.

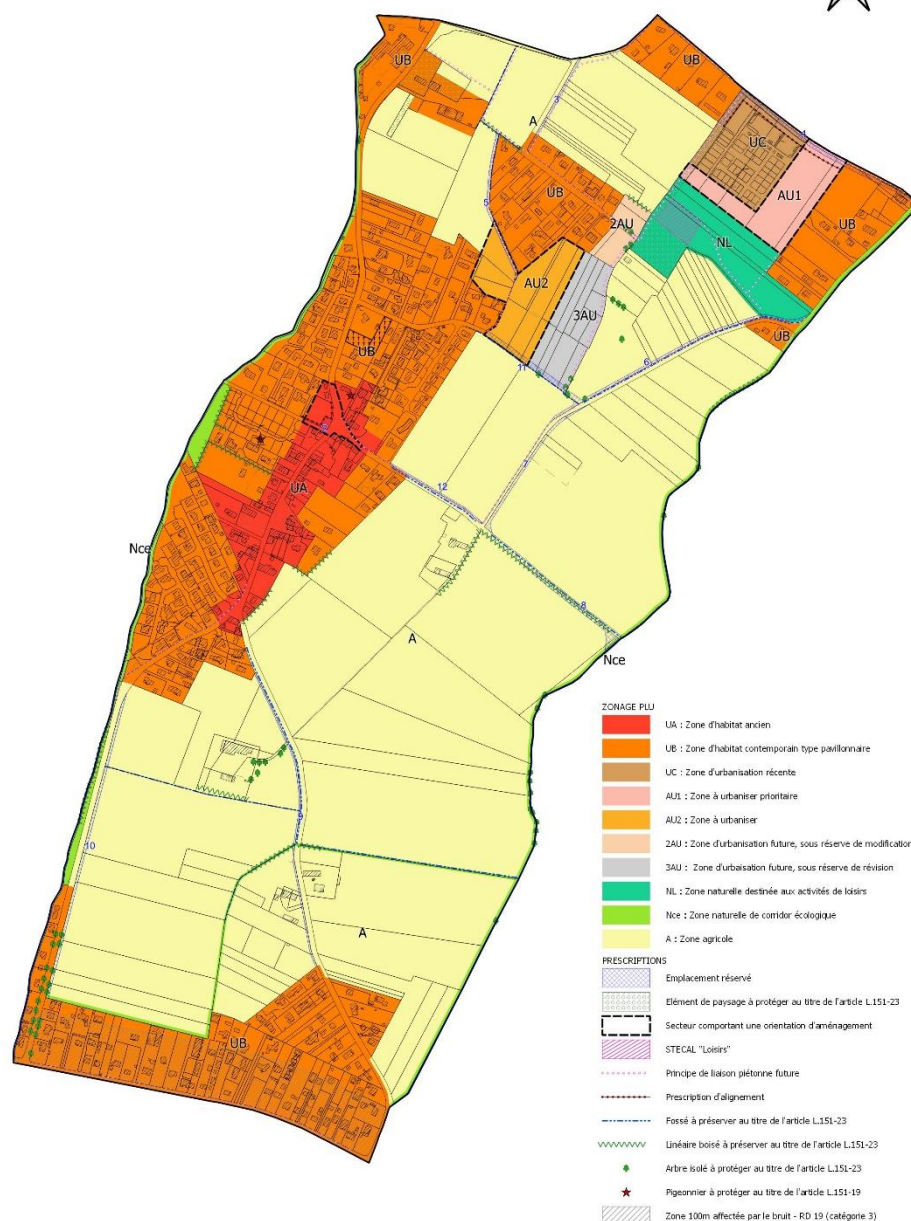


En 2020, le PLU dispose encore d'environ 25 ha constructibles, à destination d'habitat :

- Environ 17 ha dans les zones d'extension urbaine,
- 4,5 ha par densification ou division parcellaire
- 3,1 ha par comblement de dents creuses

4.4.2 Le zonage approuvé en 2022

0 100 200 300 400 500 m



En 2022, le zonage approuvé du PLU dispose d'environ 12,7 ha constructibles (déduction faite des emplacements réservés) à destination d'habitat :

- 5,5 ha dans les zones d'extension urbaine ouvrables (3AU exclu)
- 4,7 ha par densification ou division parcellaire
- 2,5 ha par comblement de dents creuses

(Tableau de synthèse p. 83)

Le nouveau zonage traduit les objectifs principaux du PADD :

- ❖ **Promouvoir un environnement de qualité et un cadre de vie préservé**
 - Protéger l'environnement et les milieux naturels
 - Préserver et mettre en valeur les paysages
 - Préserver la qualité du cadre de vie
- ❖ **Etablir les conditions d'une croissance maîtrisée et soutenable**
 - Anticiper une croissance démographique équilibrée
 - Poursuivre et conforter la diversification de l'offre en logements
 - Mettre en œuvre une gestion économe du foncier
- ❖ **Recomposer le cadre de l'armature urbaine**
 - Renforcer la centralité du bourg
 - Optimiser les potentialités d'accueil au sein du tissu existant

- Définir un cadre durable pour maîtriser le développement des extensions urbaines
- Conforter et diversifier le tissu des activités économiques

4.4.3 La zone urbaine

• La zone U

La zone U est à destination principale d'habitat. Elle comprend 3 secteurs, UA, UB, UC :

- Le secteur **UA** regroupe le tissu historique du village et correspond à la zone U1 du précédent PLU. Il est composé de parcelles étroites, les constructions sont généralement mitoyennes et implantées à l'alignement de la voie.
- Le secteur **UB** correspond au secteur d'habitat résidentiel, développé à partir des années 1960, sur un modèle pavillonnaire et dans le cadre de lotissements. Il correspond à l'ancienne zone U2 et intègre le domaine de Carrière.
- Le secteur **UC** correspond aux quartiers les plus récents, issus de l'urbanisation des zones AU1 et AU1s.

4.4.4 Les zones à urbaniser

• Les zones de type AU, ouvertes à l'urbanisation

Il s'agit des zones AU1 et AU2.

La zone AU1 (2,2 ha) s'inscrit dans le prolongement de l'urbanisation de l'ancienne zone AU1, reclassée en UC : typologie intermédiaire le long du chemin de la Cépette en continuité de l'urbanisation existante, densité moyenne d'environ 20 logements à l'hectare.

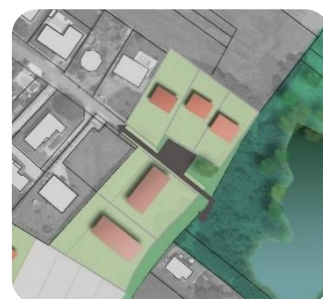
La zone AU2 des Graves (2,53 ha) était précédemment classée AU0. Son ouverture à l'urbanisation permet de faire « la couture » entre les secteurs pavillonnaires voisins UB.

• Les zones fermées de type 2AU, dont l'ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification du PLU

La zone 2AU des Espérances (0,72 ha) était précédemment classée AU0. Le classement 2AU maintient donc son statut de zone à urbaniser à moyen terme, sous réserve d'une modification du PLU. La zone a vocation à prolonger l'urbanisation existante Impasse des Espérances, jusqu'à la zone de loisirs NL. Son urbanisation future permettra notamment de boucler le maillage des voies douces avec l'opération voisine « Villa Nova » et la voie verte en direction du lycée de Pins-Justaret.

• Les zones fermées de type 3AU, dont l'ouverture à l'urbanisation nécessitera une révision du PLU

Cette zone était précédemment classée AU0, et pouvait être urbanisée à moyen terme, dans le cadre du PLU opposable. Son reclassement en 3AU repousse son ouverture à plus long terme, et nécessitera une révision du document d'urbanisme. Ce dispositif affirme clairement les priorités du développement communal, mais ne remet pas en cause son projet à long terme, conçu à l'échelle du binôme Villate-Pins-Justaret.



Esquisse pour une future OAP
Impasse des Espérances

4.4.5 La zone agricole

Il s'agit de la zone A (109 ha), destinée aux constructions nécessaires aux activités agricoles et à leur prolongement. Elle englobe la totalité de l'ancienne zone agricole A, y compris les anciens secteurs Ah, à l'exception du domaine de Carrière. Elle s'étend même sur une partie de la frange urbaine de l'ancienne zone U2, avenue de Mascarou, reclassée en A. Ce classement en zone agricole « de plein droit » est conforme à l'orientation du PADD qui vise à conforter la pérennité des activités agricoles.

4.4.6 La zone naturelle

La zone naturelle comprend les secteurs **Nce** qui rassemblent les espaces naturels à préserver en tant que corridors écologiques, et un secteur **NL** destiné à des activités de loisir. Le secteur **NL** occupe environ 3,6 ha. Il identifie des espaces de nature ordinaire à préserver et à aménager en transition entre l'urbanisation et l'espace agricole, destinés aux activités de loisir. Le secteur **Nce** est le plus étendu (4 ha), il rassemble les espaces naturels assurant une fonction de corridor écologique, comme les cours d'eau du Haumont et du Riouas.

4.4.7 Le bilan du zonage

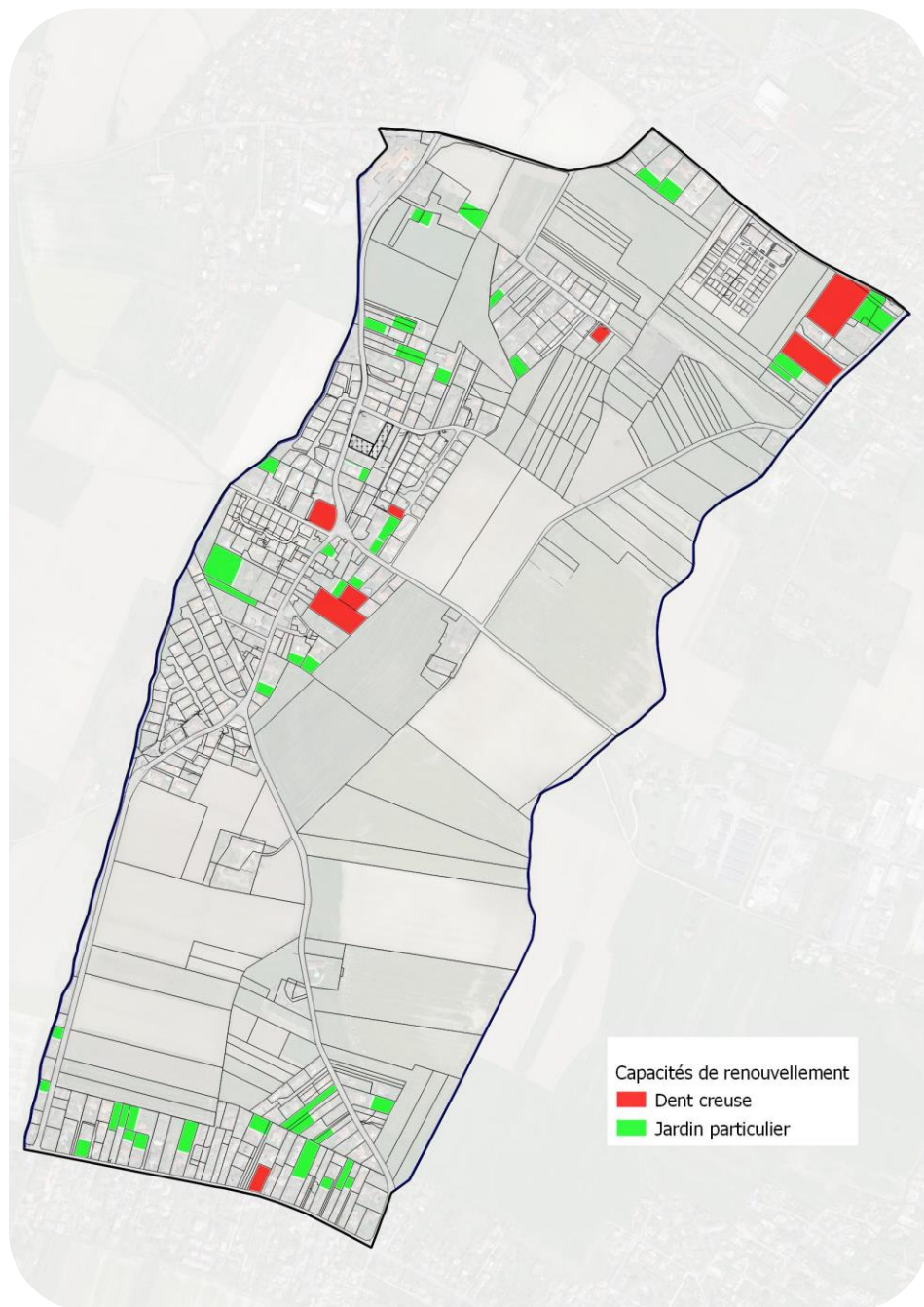
PLU PRECEDENT	(ha)	%	PROJET DE PLU	(ha)	%
ZONES U	56,21	30,9%	ZONES U	57,31	31,5%
U1	5,82		UA	5,82	
U2	50,39		UB	48,78	
			UC	2,70	
ZONES AU ouvrables	19,41	10,7%	ZONES AU ouvrables	5,72	3,1%
AU1	2,70		AU1	2,29	
AU2	1,46		AU2	2,71	
AU0	15,26		2AU	0,72	
ZONES A	103,77	57,0%	3AU	2,03	1,1%
A	101,01				
Ah	2,76		ZONES A	109,30	60,1%
ZONES N	2,61	1,4%	ZONES N	7,64	4,2%
NL	2,61		NL	3,64	
			Nce	4,01	
TOTAL	182,00	100%	TOTAL	182,00	100,0%

Le bilan global du projet de zonage montre une réduction de plus de 70% des zones à urbaniser constructibles (5,7 ha contre 19,41 ha dans le précédent zonage), qui résulte principalement du reclassement de la majeure partie des zones AU0 en zone agricole, ainsi que du reclassement de la zone AU1 nord en zone urbaine UC (2,7 ha, correspondant au nouveau quartier de Villanova).

Les zones naturelles occupent une part croissante (7,64 ha contre 2,61ha). Cette augmentation résulte principalement de la prise en compte de la Trame Verte et Bleue, qui a notamment permis le classement des cours d'eau (le Haumont et le Riouas) en corridors écologiques, ainsi que du reclassement partiel d'une zone AU0 en zone NL (environ 1 ha), venant conforter le projet d'aménagement de la zone de loisirs en limite sud des nouveaux quartiers récemment urbanisés au lieudit de Villeneuve.

La zone agricole est nettement renforcée : reclassement des zones AU0 à *Carrière*, ainsi que d'une parcelle de 6000 m² (anciennement U2) à La Plaine, avenue de Mascarou, et de l'ensemble des zones Ah. A l'inverse, la zone agricole a « cédé » 4 ha à la zone Nce dans la mise en place des corridors écologiques.

- **Les capacités résiduelles de densification dans le zonage approuvé**



Les capacités prises en compte dans le PLU approuvé :

- 5,5 ha dans les zones d'extension urbaine ouvrables (3AU non compris)
- 4,7 ha par densification ou division parcellaire
- 2,5 ha par comblement de dents creuses

4.5 Les règles applicables à chaque zone

4.5.1 Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

• La zone U

La zone urbaine est une zone de mixité fonctionnelle, urbaine et sociale, à destination principale d'habitat. Les destinations et les limitations retenues visent à ménager cette diversité de fonctions et d'usages, tout en se protégeant des nuisances susceptibles de compromettre la qualité du cadre de vie. Ainsi, les trois destinations principales de type urbain sont autorisées : habitation, commerce et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics.

A1 - Destinations et sous-destinations interdites ou soumises à conditions

Sont notamment interdites :

- Les constructions nouvelles à destination agricole, industrielle, ou d'entrepôt, car jugées incompatibles avec la vocation principale d'habitat.
- Les constructions destinées au commerce de gros, jugées incompatibles avec le caractère rural du tissu villageois

Les constructions en sous-sol sont interdites, et celles en RC autorisées sous réserve que le plancher soit établi au moins 20 cm au-dessus du terrain naturel. Cette condition particulière est prescrite à la demande expresse de la commune, au regard du risque d'inondation connu et prévisible dans ce territoire du confluent entre Ariège et Garonne.

A2 - Usages et affectations des sols interdits ou soumis à des conditions particulières

Afin de préserver la qualité du cadre de vie, les principales limitations concernent :

USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	INTERDITS	AUTORISES SOUS CONDITIONS
Les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets	X	
Le stationnement isolé ou collectif de caravanes hors des terrains aménagés	X	
Les carrières et installations nécessaires à leur exploitation	X	
Les parcs d'attraction, les golfs, et les terrains aménagés pour la pratique de loisirs motorisés	X	
Les affouillements et exhaussements de sols		Sous réserve d'être nécessaires aux constructions autorisées, et inférieurs à 1m par rapport au terrain naturel avant travaux

• La zone AU

A1 - Destinations et sous-destinations interdites ou soumises à conditions

Les destinations et limitations interdites sont identiques à celles de la zone U, en cohérence avec sa destination principale d'habitat et ses objectifs de mixité fonctionnelle, urbaine et sociale.

Les constructions en sous-sol sont interdites, et celles en RC autorisées sous réserve que le plancher soit établi au moins 20 cm au-dessus du terrain naturel. Cette condition particulière est prescrite à la demande expresse de la commune, au regard du risque d'inondation connu et prévisible dans ce territoire du confluent entre Ariège et Garonne.

A2 - Usages et affectations des sols interdits ou soumis à des conditions particulières

Identiques aux limitations de la zone U

Condition particulière dans les secteurs AU1 et AU2, où les constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, afin de garantir la cohérence et la faisabilité des OAP affectées à ces secteurs.

- **La zone 2AU**

Cette zone (précédemment classée AU0) n'est pas constructible à courte échéance mais sa situation en continuité des zones urbaines justifie à terme de conserver sa vocation future d'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation ne sera possible qu'après la **modification** du PLU qui en définira les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement, qui deviendront applicables. Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception des installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, afin de ne pas contrevenir aux nécessités liées à ces services.

- **La zone A**

A1 - Destinations et sous-destinations interdites ou soumises à conditions

La zone A correspond aux secteurs agricoles de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. De fait, toutes les occupations et utilisations du sol y sont interdites à l'exception :

- des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou à son prolongement
- des constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et de services publics
- des changements de destination identifiés sur le document graphique du PLU
- des extensions et annexes des habitations isolées
- des constructions et installations soumises aux conditions particulières listées à l'article A-2

A2 - Usages et affectations des sols interdits ou soumis à des conditions particulières

DESTINATION	USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES	INTERDITS	AUTORISES SOUS CONDITIONS
EXPLOITATION AGRICOLE	Constructions nécessaires à l'activité agricole ou à son prolongement: bâtiments d'exploitation, installations techniques, habitations, annexes et piscines des habitations		
	Constructions nécessaires au prolongement de l'activité agricole : constructions destinées à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles		Sous réserve d'être compatibles avec l'exercice de l'activité agricole, et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Constructions destinées au développement des activités d'accueil à la ferme: hébergement, gîte,		Sous réserve que l'activité d'accueil soit accessoire à l'activité agricole d'une exploitation pérenne
	Constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA		sous réserve de la nécessité fonctionnelle et géographique des constructions
HABITATION	Habitation isolée, non liée à une activité agricole		Aménagements et extensions des constructions existantes, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site; Une seule extension par habitation existante à la date d'approbation du PLU, et à condition de ne pas dépasser 50 m ² d'emprise au sol; Les annexes suivantes à condition d'être implantées à moins de 50 m de l'habitation: - les abris légers ne dépassant pas 20 m ² d'emprise au sol et 3,5 m de hauteur - les piscines et leur local technique
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET DE SERVICES PUBLICS	Constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs		Sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées et de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
	Les dépôts de véhicules, de matériaux ou de déchets	X	
	Le stationnement isolé ou collectif de caravanes hors des terrains aménagés	X	
	Les carrières et installations nécessaires à leur exploitation	X	
	Les parcs d'attraction, les golfs, les terrains aménagés pour la pratique de loisirs motorisés	X	
	Les affouillements et exhaussements de sols		Sous réserve d'être nécessaires aux constructions autorisées, et inférieurs à 1m par rapport au terrain naturel avant travaux

Autres conditions particulières

Toute construction ou installation autorisée devra respecter les prescriptions du règlement du PPRS - Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles Sécheresse.

Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées à au moins 100 m des limites de zones à usage d'habitat.

• La zone N

A1 - Destinations et sous-destinations interdites ou soumises à conditions

La zone N correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, ou écologique. Elle comprend un secteur **NL** au lieu-dit Villeneuve, destiné à accueillir des activités de loisir, liées à la mise en valeur du plan d'eau existant, et un secteur **Nce** qui correspond aux corridors écologiques des cours d'eau du Riouas et du Haumont, à préserver de toute construction.

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des occupations et utilisations mentionnées à l'article A2.

A2 - Usages et affectations des sols interdits ou soumis à des conditions particulières

Pour l'ensemble de la zone, l'article A-2 rappelle l'obligation de respecter les obligations du PPRS, et de ne pas contrevenir aux nécessités liées aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour le secteur NL, l'article A-2 précise les conditions et les limites applicables aux constructions autorisées destinées à l'usage d'équipements de loisirs, ainsi qu'aux aménagements légers tels que les sentiers, afin de préserver le cadre naturel de la zone. Les constructions destinées à l'usage d'équipements de loisirs ne sont autorisées qu'à l'intérieur du STECAL « Loisir », (secteur de taille et de capacité d'accueil limités), sans dépasser une emprise totale de 200 m².

4.5.2 Caractéristiques urbaines, environnementales et paysagères

B1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

• La zone U

La zone U, à destination principale d'habitat, est presque entièrement urbanisée à l'exception des dents creuses et des possibilités de divisions parcellaires ou de densification à l'intérieur des parcelles déjà bâties. Le règlement a pour principal objectif de gérer l'évolution du bâti (aménagements, extensions du bâti existant, annexes) et faciliter son renouvellement. Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics ne sont pas soumises à cet article.

B1-1 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

	Coefficient maximal d'emprise	Motivations
UA UC	Constructions existantes + projetées : 60%	Limiter la consommation foncière, optimiser les potentialités d'accueil du tissu traditionnel et du quartier Villanova
UB	Constructions existantes + projetées : 35%	Préserver le caractère résidentiel de la zone

B1-2 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

	Hauteur maximale	Motivations
Cas général	7 m	Préserver la densité du tissu ancien en référence au gabarit des constructions existantes, la continuité du paysage urbain
Place du 19 mars	7 m ou 8,50 m	Valoriser l'entrée du village. Faciliter la mixité Habitat/services .

B1-3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

	Règles d'implantation	Motivations
--	-----------------------	-------------

UA	Cas général : implantation à l'alignement des voies ou des constructions voisines Place du 19 mars : dans le respect des OAP (constitution d'une façade urbaine, requalification de l'espace du carrefour en place urbaine).	Promouvoir une occupation du sol respectueuse de l'identité locale, Préserver la continuité du paysage urbain Conforter la qualité de l'espace public et valoriser l'entrée du village
UB	- A au moins 10 m de l'emprise de la RD19, - A au moins 6 m de l'emprise des autres voies départementales, de l'avenue de Mascarou RD 56c, du chemin des Espérances VC 101, du chemin de La Cepette VC 5, du chemin de Villeneuve VC 6, et à au moins 3 m pour les garages, abris de jardins et piscines, - A au moins 3m de l'emprise de la rue Julien Maurette et des autres voies ouvertes à la circulation générale	Limiter l'exposition aux nuisances liées à la circulation routière Adapter les reculs aux différents types de voirie

B1-4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU AUTRES LIMITES

	Règles d'implantation	Motivations
UA	Toute construction nouvelle devra être implantée soit contre la limite séparative, soit à une distance de la limite au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 m..	Faciliter la densification du bâti, à l'image du tissu traditionnel, autoriser la mitoyenneté sans l'imposer
UB, UC	Limites séparatives internes ou limitrophes d'une zone U ou AU Toute construction nouvelle devra être implantée : - soit contre la limite séparative, à condition que la construction implantée contre ladite limite soit de plain-pied, que sa longueur implantée contre ladite limite ne dépasse pas 10 m, que sa hauteur maximale contre ladite limite ne dépasse pas 3,50 m hors tout, - soit à une distance de la limite au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3m. Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance des limites séparatives supérieure à 1 m, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la fosse. Limites séparatives limitrophes d'une zone naturelle ou agricole (lisière urbaine) Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance de la limite au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3m. Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance des limites séparatives supérieure à 1 m, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la fosse.	Permettre une densification mesurée du tissu en préservant le caractère résidentiel du secteur, en autorisant la mitoyenneté sans l'imposer Prendre en compte un aménagement durable des lisières urbaines

- **La zone AU**

En tête d'article, le règlement renvoie aux OAP, qui sont opposables en termes de compatibilité, et complètent les prescriptions du règlement.

B1-1 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

	Coefficient maximal d'emprise	Motivations
AU1 AU2	Constructions existantes + projetées : 35%	Promouvoir une densité mesurée, adaptée à l'identité rurale de Villate. (Une parcelle de 600 m ² peut accueillir une emprise maximale de 210 m ²)

B1-2 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

	Hauteur maximale	Motivations
Cas général AU1 AU2	7 m	Préserver une homogénéité de gabarit avec les zones voisines
Façade urbaine AU1 et habitat collectif AU2	7 m ou 8,50 m	Valoriser l'entrée du village. Faciliter la mixité Habitat/services

B1-3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

	Règles d'implantation	Motivations
AU1, AU2	Implantation soit à l'alignement des voies soit à au moins 3 m de l'emprise publique	Faciliter l'interprétation des OAP et la mise en œuvre d'un paysage urbain. Ne pas imposer un recul excessif, optimiser le foncier.

B1-4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU AUTRES LIMITES

	Règles d'implantation	Motivations
AU1, AU2	Limites séparatives internes à la zone AU ou limitrophes d'une zone urbaine Toute construction nouvelle devra être implantée : - soit contre la limite séparative, à condition que sa longueur implantée contre ladite limite ne dépasse pas 10 m, - soit à une distance de la limite au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3m. Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance des limites séparatives supérieure à 1 m, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la fosse. Limites séparatives limitrophes d'une zone naturelle ou agricole (lisière urbaine) Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance de la limite au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3m. Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance des limites séparatives supérieure à 1 m, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la fosse.	Faciliter la densification du bâti, autoriser la mitoyenneté sans l'imposer Prendre en compte un aménagement durable des lisières urbaines

• **La zone A**

B1-1 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

	Emprise maximale	Motivations
A	<u>Habitations isolées non liées à l'activité agricole :</u> L'emprise au sol totale de l'habitation et ses extensions ne doit pas dépasser 200 m² L'emprise au sol des annexes autorisées (abris légers) ne doit pas dépasser 20 m²	Limiter le développement de l'habitat isolé, préserver la vocation agricole de la zone

B1-2 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

	Hauteur maximale	Motivations
A	Destination agricole : 10 m Autres destinations : 7 m	préserver la vocation agricole de la zone

B1-3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

	Règles d'implantation	Motivations
A	A au moins 10 m de l'emprise de l'avenue des Platanes (RD 56) A au moins 6 m l'avenue de Mascarou (RD 56c), du chemin des Espérances (VC 101), du chemin de La Cepette (VC 5), du chemin de Villeneuve (VC 6), et à au moins 3 m pour les garages, abris de jardins et piscines	Reculs adaptés à l'entrée du village ((RD56) et aux usages dans la zone agricole (autres voies).

B1-4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU AUTRES LIMITES

	Règles d'implantation	Motivations
A	<i>Limites séparatives internes à la zone</i> Toute construction nouvelle devra être implantée : - soit contre la limite séparative, à condition que la construction implantée contre ladite limite soit de plain-pied, que sa longueur ne dépasse pas 10 m, que sa hauteur maximale contre ladite limite ne dépasse pas 3,50 m hors tout, - soit en retrait de la limite, à une distance supérieure à 3 m et au moins égale à la moitié de sa hauteur. Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance des limites séparatives supérieure à 1 m, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la fosse. <i>Limites séparatives externes (limitrophes d'une zone U ou AU)</i> Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance de la limite au moins égale à la hauteur de la construction et jamais inférieure à 3m.	Faciliter la densification du bâti, autoriser la mitoyenneté sans l'imposer Prendre en compte un aménagement durable des lisières urbaines

- **La zone N**

B1-1 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

	Emprise maximale	Motivations
NL	Emprise maximale cumulée de 200 m ² , à l'intérieur du STECAL « Loisirs »	Limiter l'impact des constructions autorisées, préserver le caractère naturel de la zone

B1-2 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

	Hauteur maximale	Motivations
NL	Hauteur maximale : 5 m	Limiter l'impact des constructions autorisées, préserver le caractère naturel de la zone

B1-3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

	Règles d'implantation	Motivations
NL	Toute construction nouvelle doit être implantée à au moins 6 m du chemin de Villeneuve (VC6)	Idem zone A

B1-4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES OU AUTRES LIMITES

	Règles d'implantation	Motivations
NL	limites séparatives externes de la zone NL : Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives externes au moins égale à la hauteur de la construction et jamais inférieure à 3m. Implantation par rapport aux autres limites : Non réglementé	Idem zone A

B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- **La zone U**

B2-1 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'enjeu principal de la zone urbanisée est de gérer efficacement l'évolution du bâti existant, et l'intégration des nouvelles constructions. C'est pourquoi le règlement distingue les règles applicables aux constructions existantes, et celles applicables aux constructions nouvelles.

Les dispositions retenues veillent à ne pas imposer ou interdire tel ou tel matériau, mais à édicter certains principes de mise en œuvre adaptés au contexte local, dans le respect de l'article R 111-27 du Code de l'Urbanisme

B2-2 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions de principe retenues veillent à préserver la valeur patrimoniale du tissu ancien, et la bonne intégration environnementale et urbaine des systèmes mis en œuvre.

B2-3 : DISPOSITIFS DE RACCORDEMENT ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les installations techniques peuvent déroger à certaines règles (implantation, hauteur) mais ne sont pas dispensées des principes d'intégration architecturale ou urbaine qui s'appliquent à l'ensemble des constructions.

- ***La zone AU***

B2-1 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions sont établies sur la base de celles édictées pour les constructions nouvelles de la zone U.

B2-2 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions de principe retenues veillent à assurer la bonne intégration environnementale et urbaine des systèmes mis en œuvre.

B2-3 : DISPOSITIFS DE RACCORDEMENT ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les installations techniques peuvent déroger à certaines règles (implantation, hauteur) mais ne sont pas dispensées des principes d'intégration architecturale ou urbaine qui s'appliquent à l'ensemble des constructions.

- ***La zone A***

B2-1 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions retenues sont adaptées à la zone agricole, et concernent principalement les travaux liés à l'évolution du bâti existant.

B2-2 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les dispositions de principe retenues veillent à préserver la valeur patrimoniale du tissu ancien, et la bonne intégration environnementale et urbaine des systèmes mis en œuvre.

B2-3 : DISPOSITIFS DE RACCORDEMENT ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

Les installations techniques peuvent déroger à certaines règles (implantation, hauteur) mais ne sont pas dispensées des principes d'intégration architecturale ou urbaine qui s'appliquent à l'ensemble des constructions.

- ***La zone N***

B2-1 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les prescriptions retenues sont adaptées à la zone naturelle, dépourvue de toute construction existante. Les prescriptions, d'ordre général, concernent principalement les constructions limitées autorisées dans la zone NL, à destination de loisirs.

B3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

B3-1 : CLOTURES

ZONE	Hauteur maximale hors tout	Dispositions particulières
UA UB AU	Limite de voie et d'emprise publique : 1,60 m hors tout Limite séparative : 1,80 m hors tout	Mur plein autorisé en limite séparative et limité à une longueur maximale de 6m en limite d'emprise Muret de soubassement de hauteur inférieure à 80 cm Haie champêtre perméable à la petite faune en limite de zone naturelle ou agricole
A	1,80 m hors tout	Aspect naturel dominant
N		Aspect naturel , essences locales

Les prescriptions retenues visent à assurer une certaine homogénéité dans le traitement des limites : limites avec l'espace public, limites entre parcelles. Il s'agit d'une part, de contribuer à la qualité de l'espace public, et d'autre part de gérer le degré de transparence ou d'intimité que doit procurer la clôture selon sa localisation et son usage.

Ainsi, limiter la hauteur maximale sur rue à 1,60 m, vise à limiter le cloisonnement de l'espace public pour préserver une certaine transparence entre la rue et l'espace privé, qui contribue à sécuriser l'espace public et valoriser le paysage urbain. En revanche, autoriser en limite séparative la réalisation d'un mur plein de 1,80 m de hauteur, permet de protéger du regard une portion d'espace à usage privatif comme une terrasse ou une plage de piscine. Un dispositif « traditionnel » toujours pertinent dans un parcellaire urbain.

B3-2 : ESPACES NON BATIS

Les dispositions réglementaires visent à protéger la végétation existante (éléments paysagers, arbres isolés, haies ...) et à réglementer l'aménagement des espaces libres au sein des parcelles bâties et des opérations d'ensemble, conformément aux orientations générales du PADD : « Protéger les milieux naturels, ... préserver et mettre en valeur les paysages »

Le règlement impose également, dans les opérations d'ensemble soumises à permis d'aménager, la création d'espace(s) commun(s) aménagés en espace public, d'une superficie équivalente à au moins 5% de la superficie de l'unité foncière aménagée.

ESPACES DE PLEINE TERRE

ZONE	Espace de pleine terre	Motivations
UB, UC	Au moins 20 % sur chaque terrain	Limiter l'imperméabilisation des sols, développer une gestion intégrée des eaux pluviales
AU	Au moins 20 % dans chaque opération d'ensemble	
STECAL « Loisirs » NL	Au moins 70% de la superficie du STECAL	

B4 – STATIONNEMENT

ZONE	Prescriptions habitations	Motivations
U AU	Au moins 1 place par tranche de 60 m ² (avec au moins 2 places par logement) + dans les opérations d'ensemble de la zone AU : 1 place complémentaire par tranche de 2 logements, annexée à la voirie de l'opération	Intégrer le stationnement sur voirie afin d'éviter l'occupation « parasite » et préserver la qualité de l'espace public

4.6 Les autres limitations règlementaires

4.6.1 Les emplacements réservés

La majorité des emplacements réservés mis en place ont pour objectif d'améliorer le réseau de voirie et de l'adapter au projet communal de développement urbain :

- **Requalification urbaine de la place du 19 mars – RD56 ;**
- **Elargissement de plusieurs chemins communaux et de l'avenue des Platanes.**

Un emplacement spécifique est réservé au confortement de la trame verte et bleue :

- **ER n°12 : plantation d'une haie bocagère, en vue de renforcer la trame verte et bleue et restaurer un corridor écologique est/ouest.**

N°	Désignation	Bénéficiaire	Surface indicative
1	(supprimé)		
2	Requalification urbaine de la place du 19 mars - RD 56	Commune	330 m ²
3	Elargissement de l'impasse des Espérances	Commune	790 m ²
4	Elargissement du chemin de la Cépette et aménagement paysager	Commune	3 670 m ²
5	Entretien du fossé au lieu-dit Las Graves	Commune	1 430 m ²
6	Elargissement du chemin de Villeneuve nord - VC 6	Commune	2 660 m ²
7	Elargissement du chemin de Villeneuve sud - VC 6	Commune	1 450 m ²
8	Elargissement du chemin de Labarthe - VC 3	Commune	1 360 m ²
9	Elargissement de l'avenue de Mascarou - RD 56c	Commune	1 620 m ²
10	Elargissement de l'avenue des platanes - RD 56	Département	2 990 m ²
11	Création d'une voie en prolongement du chemin des Graves: emprise 10 m	Commune	1 980 m ²
12	Plantation d'une haie bocagère le long du chemin de Labarthe	Commune	625 m ²

***Pour information :** Les emplacements réservés sont provisoirement soumis à un statut particulier afin qu'ils ne fassent pas l'objet d'une utilisation incompatible avec leur destination. Les terrains situés dans les emplacements réservés font l'objet de sujétions particulières qui se substituent provisoirement à celles résultant de la zone dans laquelle ils se trouvent. Ces sujétions ont pour but de garantir leur disponibilité : ils ne doivent être ni bâtis, ni densifiés ; les constructions à caractère définitif y sont donc interdites. Mais ces contraintes n'ont qu'un caractère temporaire. Une fois le terrain acquis par le bénéficiaire de la réserve, l'équipement initial prévu pourra être réalisé dans le respect des prescriptions du règlement de la zone. En attendant, seules les constructions à caractère provisoire peuvent être édifiées sur le terrain. Pour compenser ces contraintes, le code de l'urbanisme ouvre aux propriétaires un droit de délaissement qui à la demande du propriétaire, met en demeure la collectivité d'acquiescer les terrains classés en emplacements réservés (art. L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme).*

4.6.2 Les éléments de paysage à préserver

Dans le cadre de la préservation et de la valorisation de l'identité communale, de la qualité du cadre de vie et de l'environnement, et conformément au code de l'urbanisme, le plan de zonage du PLU peut identifier et localiser, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme, des éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre

culturel, historique, architectural ou, au titre de l'article L151-23 pour des motifs d'ordre écologique, en définissant certaines prescriptions de nature à assurer leur protection.

Éléments du petit patrimoine (L151-19)

Les deux pigeonniers présents au niveau du centre-bourg ont été repérés en tant qu'éléments du petit patrimoine. Le premier se situe près de la place du 19 mars 1962 et le deuxième est intégré aux aménagements du lotissement récent de la rue Antonine Crespy.

Éléments de la trame verte (L151-23)

Linéaires boisés - Les haies champêtres, ainsi que les linéaires de ripisylve encore présents sur la commune ont été inscrits comme éléments de paysage à protéger. Étant donné leur caractère résiduel sur le territoire, ils permettent de préserver la trame verte et bleue communale et les corridors écologiques associés.

Arbres isolés - De la même façon, les arbres isolés ont également fait l'objet d'un repérage précis en vue de leur préservation. Il s'agit d'arbres isolés au sein de l'espace agricole, en bordure du ruisseau de Riouas, aux abords de l'habitation isolée de Mascarou, ainsi que de l'alignement de platanes au sud de la commune, le long de l'avenue des Platanes.

Marqueurs identitaires de la commune, ils assurent également un rôle prépondérant dans le maintien des continuités écologiques, en particulier en bordure de cours d'eau.

Éléments de paysage - Deux secteurs ont été classés en tant qu'éléments de paysage à protéger :

- Le domaine de Carrière, comprenant le bâti, le parc paysager ainsi que l'alignement d'arbres présent au sud. Cet ensemble présente un grand intérêt patrimonial et paysager qu'il convient de maintenir et mettre en valeur ;
- L'étang des Graves, comprenant le plan d'eau et la végétation associée. Classé également en zone NL, ce secteur a vocation à être aménagé en un espace naturel de loisirs.

Éléments de la trame bleue (L151-23)

Les éléments repérés correspondent au réseau de fossés présents sur la commune, qui jouent un rôle important dans la gestion des eaux pluviales et le maintien de continuités écologiques, en constituant un réseau aboutissant aux ruisseaux de Riouas et de Haumont.



4.6.3 Les principes de liaisons piétonnes futures

Conformément à l'article L151-38 du code de l'urbanisme, le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à créer, y compris les sentiers piétonniers.

Le plan de zonage du PLU fait ainsi apparaître l'ensemble du réseau de liaisons piétonnes que la commune souhaite mettre en place dans le cadre de son projet de développement. Celles-ci sont matérialisées aussi bien au sein des zones destinées à être urbanisées que sur le territoire rural, afin notamment de sécuriser les déplacements est-ouest du bourg vers la zone naturelle de loisirs autour de l'étang des Graves, ainsi que les déplacements nord-sud en direction de Pins-Justaret et l'ensemble des services associés : lycée, gare, services...

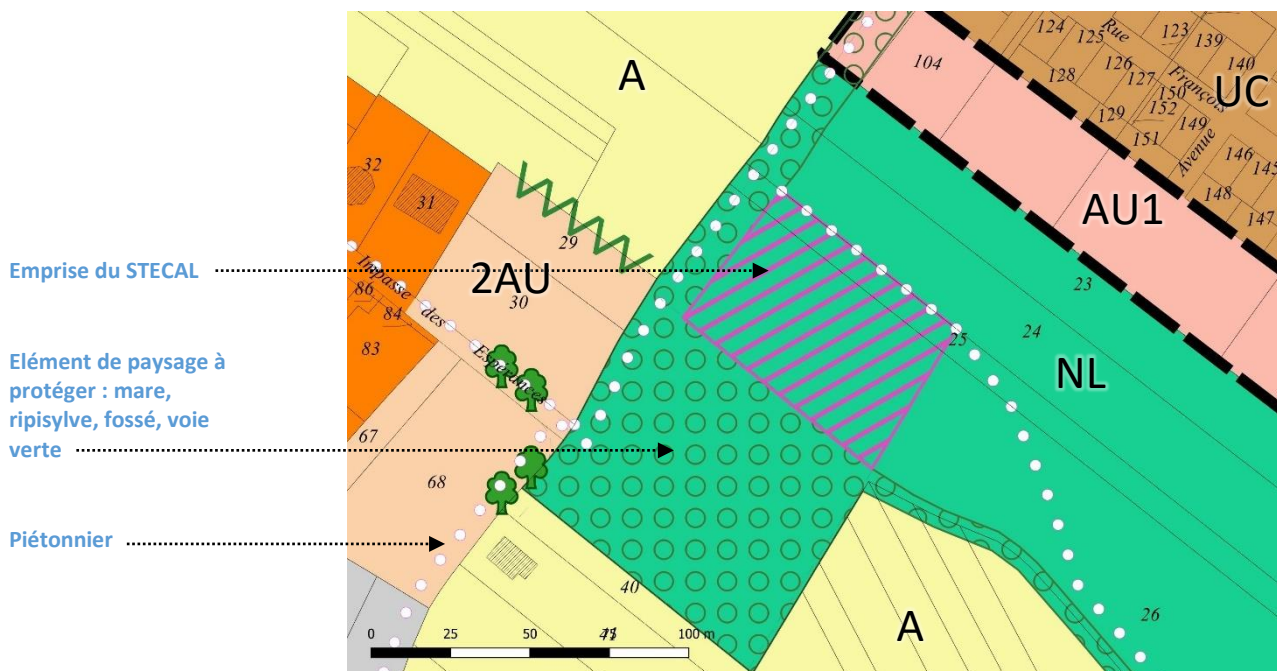
4.6.4 Les prescriptions d'alignement

Des prescriptions d'alignement ont été mises en place :

- en bordure nord de la zone AU1, afin que les constructions nouvelles soient implantées dans le prolongement des immeubles de la zone UC contiguë, et constituent une façade urbaine face au lycée de Pins-Justaret
- en limite d'emprise de la Place du 19 Mars, afin de faciliter la mise en œuvre de l'OAP élaborée dans le cadre de la requalification des espaces publics centraux

4.6.5 Les secteurs de taille et de capacités d'accueil limités – STECAL

Le PLU approuvé a mis en place un STECAL « Loisirs » dans la zone NL, afin de permettre l'implantation de constructions légères à destination de loisirs, liées à la mise en valeur du site de la mare dans le cadre de l'aménagement futur d'un parc de loisirs.



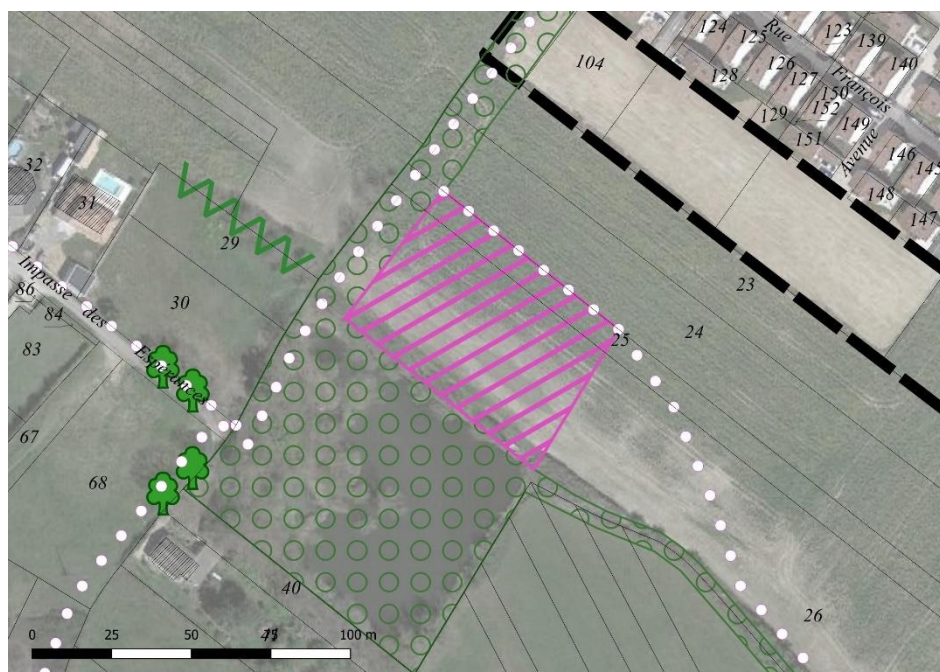
STECAL « Loisirs »

- Zone NL
- Superficie 3 700 m²
- Occupation du sol actuelle (RPG 2020) : Colza d'Hiver

Constructions autorisées :

Constructions et installations destinées aux équipements de loisirs sous conditions :

- Constructions démontables
- Hauteur maximale 4 m
- Emprise totale inférieure à 200 m²
- Espace en pleine terre supérieur à 60%



5 Incidences du PLU sur l'environnement

5.1 Evaluation des incidences

5.1.1 Bilan du zonage

Le bilan global du zonage est présenté au chapitre 4.4.7.

5.1.2 Evolution de la population et du parc de logements

Extrait de zonage et hypothèses retenues

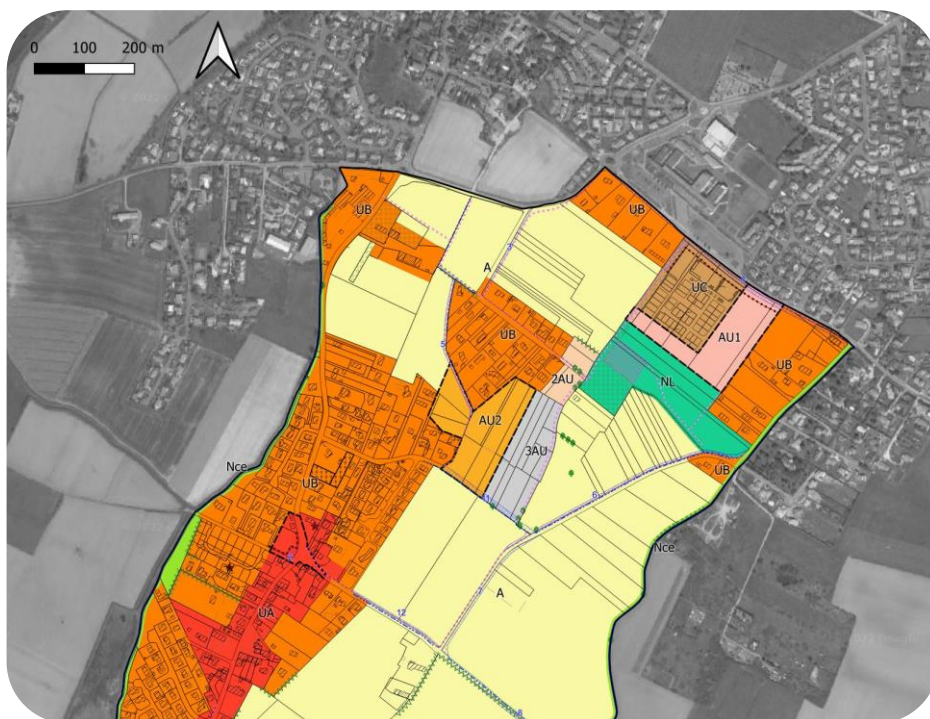
HYPOTHESES RETENUES

Population 2020 : 1250 Hab

Desserrment des
ménages : 30 Logts

Densités préconisées :

- Zones U : 15 log/ha
- AU1 : 20 log/ha
- AU2 : 18 log/ha
- 2AU : 18 log/ha



Type d'espace	POTENTIEL BRUT		Taux de réalisation	CONSUMMATION		Densité (Log/ha)	BILAN ACCUEIL	
	(Log)	(ha)		(Log)	(ha)		(Log)	(population)
Logements Vacants	15		30%	5			5	11
Dents creuses		2,54	50%		1,27	15	19	48
Jardins		4,73	30%		1,42	15	21	53
Extension AU1		2,20	100%		2,20	20	44	110
Extension AU2		2,53	100%		2,53	18	46	114
Extension 2AU		0,72	100%		0,72	18	13	32
TOTAL	15	12,72		32	8,14		147	368

$$\rightarrow \text{Population 2032} = 1\,250 + (147 - 30) \times 2,5$$

A l'horizon 2032, le PLU approuvé pourrait permettre la construction / réhabilitation de 147 logements, permettant d'accueillir environ 290 habitants supplémentaires, portant la population communale à environ 1540 habitants.

5.1.3 La limitation de la consommation foncière

La révision du PLU s'est donné comme objectif de limiter la consommation foncière. Le bilan du zonage témoigne de la part croissante des zones naturelles, qui triplent leur emprise, et de la réduction significative des zones constructibles (5,45 ha de zones « à urbaniser » ouvrables dans le nouveau zonage, contre 18 ha encore disponibles en 2020 dans le document initial).

Sur la base des densités préconisées dans les zones constructibles (20 log/ha dans AU1 ; 18 log/ha dans AU2 et 2AU), le zonage approuvé permettra la réalisation d'environ 147 logements, pour atteindre une population totale d'environ 1530 habitants en 2032, ce qui est plus mesuré que les objectifs chiffrés du PADD (mais toujours compatible) .

Sur cette base (tableau précédent), une centaine de logements (103) seraient réalisés dans les zones à urbaniser (AU1, AU2, 2AU) pour une consommation foncière de 5,45 ha. Sur l'ensemble des zones constructibles, la densité moyenne dépasse 17,5 logements par ha.

5.1.4 Exposition aux risques et aux nuisances

- **Exposition aux risques naturels**

Le risque de mouvement de terrain

La commune est située en zone d'aléa faible pour le risque de mouvement de terrain lié au phénomène de retrait-gonflement des argiles. Un PPRN Tassements différentiels s'applique sur le territoire.

Le risque d'inondation

Le ruisseau de Haumont est sujet à débordement. Les travaux réalisés sur ses berges, ainsi que la présence d'une digue tout du long, protègent la commune du risque d'inondation. Aucun aléa n'a donc été établi sur le territoire, alors que c'est le cas sur les communes voisines, en rive gauche du cours d'eau. Par mesure de précaution, la commune a tenu à prescrire dans le règlement de la zone U (Article A1) des conditions particulières d'implantation pour les habitations.

- **Expositions aux risques technologiques**

Aucun risque technologique n'est recensé sur la commune.

5.1.5 Les déplacements et la sécurité routière

L'accueil de nouveaux habitants entraîne une augmentation des déplacements, notamment des trajets quotidiens entre le domicile et le lieu de travail. Le développement des zones urbaines ou à urbaniser augmentera les déplacements sur le réseau départemental et communal. L'estimation de 1530 habitants en 2032 correspond à un gain de 280 habitants : soit environ 185 actifs générant 166 déplacements quotidiens supplémentaires. Toutefois, les objectifs du PLU relatifs à la maîtrise du développement urbain ont conduit à privilégier une polarisation des opérations au nord du village, confortant le bi-pôle Villate-Pins Justaret, et facilitant l'accès aux transports en commun et à la gare.

5.1.6 L'environnement, la gestion économe des sols, le paysage

- **Fragilisation des milieux naturels et du paysage**

Le PLU a peu d'incidences (négatives) sur le milieu naturel, déjà très appauvri par les pratiques extensives de l'activité agricole. Les rares éléments remarquables (végétation et mare au lieu-dit des Graves, arbres isolés) sont repérés et intégrés au projet de zone de loisir et de mise en valeur du plan d'eau.

L'incidence la plus notable est au profit de la zone naturelle : le déclassement d'un terrain « à urbaniser » à Villeneuve de plus de 1 ha, pour être reclassé en zone naturelle NL dans le cadre du projet d'aménagement de la zone de loisirs.

- **Le recul de l'espace agricole**

Le recul de l'espace agricole est localisé au Nord, sur le secteur des Graves, où une partie des anciennes zones AU0 a été classée en AU2, pour être ouvert à l'urbanisation. Il s'agit de terres de qualité médiocre (des graves) qui étaient déjà classées « à urbaniser » dans le précédent document.

En revanche, la totalité des anciennes zones à urbaniser AU0 du nord-ouest (Carrière) sont reclassées en A, et l'espace agricole s'étend même légèrement à l'ouest, où une parcelle d'environ 6000 m² appartenant à l'ancienne zone U2 est reclassée en zone agricole.

5.2 Mesures de préservation et de mise en valeur

5.2.1 Prévention des risques naturels

La gestion des eaux pluviales

Plusieurs mesures liées à la gestion des eaux pluviales ont été mises en place dans le PLU :

- Obligation de disposer d'un système de collecte et d'évacuation des eaux pluviales conforme aux dispositions prévues dans le règlement du SIVOM Sage. La gestion des eaux pluviales devra se faire prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration.
- Intégration dans les OAP du principe de gestion à ciel ouvert des eaux pluviales, création d'une noue sur le secteur de Las Graves, qui sera également le support d'une « voie verte ».
- Maintien en pleine terre d'au moins 20% de la superficie des terrains dans les zones UB, UC, et AU
- Identification sur le plan de zonage de fossés à préserver.
- Préservation des diverses formations végétales résiduelles, en particulier les haies, afin notamment de tirer partie de leur fonction régulatrice dans la gestion des eaux pluviales.

Le risque d'inondation

Les travaux réalisés sur les berges du Haumont, protègent la commune du risque d'inondation. Contrairement aux communes voisines situées en rive gauche du cours d'eau, aucun aléa n'a été établi sur le territoire de Villate. Par mesure de précaution, la commune a tenu à prescrire dans le règlement de la zone U (Article A1) des conditions particulières d'implantation pour les habitations. Il les interdit en sous-sol et les conditionne en RC à la réalisation d'un plancher au moins 20cm au-dessus du terrain naturel.

Les mouvements de terrain

La commune est concernée par le risque de mouvements de terrain lié au retrait et gonflement des argiles, pour lequel un PPRN a été approuvé en 2008.

Ainsi, le règlement du PLU fait référence à ce PPRN afin d'encadrer les futures constructions.

5.2.2 Prévention des risques technologiques et des nuisances liées aux activités

Activités commerciales, artisanales ou industrielles

Aucune activité source de nuisances de ce type n'est recensée sur la commune.

Activités agricoles

La commune ne compte plus qu'une seule exploitation agricole sur son territoire. Le PLU prend en compte cette activité afin de limiter les nuisances et les conflits d'usage entre les espaces cultivés et les zones destinées à l'habitation.

Ainsi, en poursuivant un développement de l'urbanisation au nord de la commune, dans la continuité immédiate du bourg et du secteur du lycée de Pins-Justaret, le PLU confirme les limites établies entre zone agricole et zone d'habitat.

Le PLU permet la diversification de l'activité agricole : le règlement autorise les constructions pour la transformation directe des produits, la vente à la ferme ... ainsi que les activités d'accueil à la ferme (gîte, hébergement...).

5.2.3 Les déplacements et la sécurité routière

Les objectifs du PLU relatifs à la maîtrise du développement urbain ont conduit à privilégier une polarisation des opérations au nord du village. Ce recentrage de l'urbanisation, en s'inscrivant dans les enjeux territoriaux du Muretain, (polarisation, accès aux transports en commun et à la gare...) contribue à la recomposition d'une armature urbaine fonctionnelle et durable et limite l'impact prévisible des extensions urbaines sur les déplacements et le réseau local.

Les OAP, ainsi que les dispositions réglementaires du PLU (règles d'implantation, densités préconisées, emplacements réservés) intègrent la question des modes doux de déplacement et organisent leur mise en œuvre dans les opérations d'aménagement futures. La réflexion, menée sur la base de scénarios à long terme (AU, 2AU, 3AU) a permis d'initier la réalisation progressive d'un maillage étendu de ce réseau, pour irriguer la totalité des zones d'extension envisagées.

Le projet de requalification des espaces publics centraux présenté dans les OAP, (place du 19 Mars, avenue des Tisserands, place de l'Eglise) contribue à l'amélioration de la sécurité routière dans la traversée du village : réduction de chaussée, élargissement de trottoirs, sécurisation des déplacements piétons.

5.2.4 L'environnement, la gestion économe des sols, le paysage

• *Préservation de l'espace agricole*

Le PLU privilégie l'urbanisation dans la continuité des espaces bâtis de Villate et de Pins-Justaret :

- Aucune extension de la zone urbaine n'est autorisée et presque 6 ha sont rétrocédés à la zone agricole dont la superficie représente 60% du territoire communal, contre seulement 57% dans le PLU précédent.
- Les zones à urbaniser se situent uniquement au nord du territoire, préservant l'intégrité de l'espace agricole sur le reste de la plaine.
- Les quelques secteurs d'habitat isolé sont reclassés en zone agricole, autorisant uniquement les annexes et des extensions mesurées.

• *Gestion économe des sols*

La commune a défini ses zones constructibles, dans le respect des objectifs d'accueil qu'elle s'est fixés, en tenant compte des capacités de densification des espaces déjà urbanisés et en veillant à limiter la consommation foncière par rapport à la dynamique des dernières années. (voir bilan

Un projet mesuré :

Pour la période 2020-2032, le bilan du PLU approuvé prévoit un TCAM (taux moyen annuel de croissance démographique) de 1,7% par an dans un contexte de croissance soutenue (TCAM à 4% entre 2010 et 2020)

Le PLU préconise une gestion économe des sols, traduite dans la rédaction du règlement (voir justifications des règles applicables à chaque zone) :

- Il impose la réalisation d'opérations d'ensemble dans les zones à urbaniser
- Il facilite la densification de l'habitat en zone urbaine en autorisant la mitoyenneté dans l'habitat individuel et au sein des opérations groupées

• **Gestion équilibrée de la ressource en eau**

Protection de la ressource

Les deux cours d'eau traversant la commune, que sont les ruisseaux de Haumont et de Riouas, ont été classés en zone Nce sur une largeur de 5m depuis leur berge. Fragilisés et quasiment dépourvus de ripisylve, ce classement renforce leur statut de corridor écologique.

L'étang des Graves, classé en zone NL, a été identifié comme élément de paysage à préserver. Ce classement le met au cœur d'un espace de loisirs à caractère naturel, tout en assurant sa préservation, ainsi que celle de la végétation riveraine associée. (voir OAP).

Un STECAL « Loisirs » a été créé pour limiter le territoire d'accueil des éventuelles futures constructions au sein de la zone NL. La commune précisera son projet d'aménagement du site dans les prochaines années.

Gestion de la qualité des eaux

Le règlement du PLU impose un traitement des eaux usées avant rejet dans le milieu récepteur :

- Le règlement du PLU précise que La gestion des eaux pluviales devra se faire prioritairement à la parcelle, au travers d'une approche globale privilégiant l'infiltration.
- En zone d'habitat isolé, non desservie par l'assainissement collectif, le règlement autorise les systèmes d'assainissement non collectif, conformes à la réglementation en vigueur. Il indique qu'une étude géologique est obligatoire afin de définir la nature de l'assainissement non collectif à mettre en œuvre.

• **Valorisation des milieux naturels et prise en compte de la trame verte et bleue**

La commune étant dépourvue de milieux naturels à proprement parler, les éléments constitutifs de la trame verte et bleue sont très peu nombreux et de qualité plutôt médiocre. Le PLU s'est donc attaché à mettre en place les mesures nécessaires à la préservation des quelques éléments présents et au renforcement des continuités écologiques avec les espaces naturels situés à proximité de la commune.

Une méthodologie précise a été définie, en s'appuyant sur les documents d'ordre supérieur (SRCE, SCoT), ainsi que sur l'état initial de l'environnement :

Ruisseaux de Haumont et du Riouas : classement en secteur Nce « zone naturelle de corridor écologique ». Il s'agit des principaux corridors écologiques de la trame bleue, qui ont été classés de façon générale sur une largeur de 5m depuis leur berge. Cette largeur a été ajustée pour tenir compte du contexte : réduite aux abords des zones urbaines pour s'ajuster aux limites des murs de clôture ou du bâti et agrandie notamment sur le secteur des Camps de Lobit, afin d'intégrer la parcelle vierge de toute construction située à côté du nouveau lotissement.

Arbres isolés et linéaires boisés : classement en éléments paysagers à préserver. Ces formations végétales, relictuelles sur la commune et intégrant les quelques zones de ripisylves, ont été identifiées afin de bénéficier d'une protection adéquate, permettant de maintenir des espaces refuges favorables à la faune et d'être le support de corridors écologiques à renforcer.

Réseau de fossés : les principaux fossés présents sur le territoire ont été identifiés en tant qu'éléments de paysage à préserver, étant donné leur rôle primordial dans la gestion des eaux pluviales mais également en tant que corridors écologiques.

Secteur des Graves : classé en secteur NL, ayant vocation à être aménagé en zone de loisirs à caractère naturel, l'étang des Graves et sa végétation associée ont été identifiés comme élément de paysage à protéger, afin d'afficher clairement l'intention de la commune de préserver et valoriser ce secteur au caractère quelque peu naturel du territoire.

Corridors est/ouest à restaurer : s'appuyant sur des formations végétales en place ainsi que sur la présence de fossés, deux corridors est/ouest ont été mis en place afin de restaurer des axes de

passage à grande échelle, entre les vallées de la Garonne et de l'Ariège. Ainsi, au sud du territoire, une bande de 6m de large, classée en secteur Nce, a été définie depuis l'espace urbanisé de Roucade jusqu'au ruisseau du Riouas. Au niveau du centre-bourg, un emplacement réservé en vue de la plantation d'une haie a été défini le long du chemin de Labarthe, afin de prolonger la haie bocagère présente sur la deuxième partie du chemin.

• ***Valorisation des paysages et du patrimoine communal***

Le PLU prend en compte les quelques éléments constitutifs du patrimoine et des paysages, classés en tant qu'éléments de paysage à protéger au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :

- Le domaine de Carrière situé à l'entrée nord du village, a été classé en éléments de paysage à préserver, intégrant le bâti, le parc paysager et les alignements associés.
- Le petit patrimoine rural a également été intégré et classé en tant qu'élément de paysage à protéger : il s'agit de deux pigeonniers du centre-bourg caractéristiques du patrimoine vernaculaire local.

5.3 Indicateurs de suivi du PLU

Conformément au code de l'urbanisme, le conseil municipal doit procéder à une analyse des résultats de l'application du PLU, au regard des objectifs prévus, et ce, neuf ans au plus tard après l'approbation du PLU. Les indicateurs proposés doivent permettre de dresser ce bilan pour évaluer la nécessité d'adapter ou réviser le PLU.

Logements

THEMATIQUES	INDICATEURS	SOURCES DE DONNEES
DEMOGRAPHIE	Evolution du nombre d'habitants (population municipale)	Recensement INSEE T0 : population municipale 2018 en vigueur au 1 ^{er} janvier 2021 : 943 habitants
	Nombre de logements créés	Recensement INSEE T0 : nombre de logements en 2017 : 366 logements Sitadel 2 T0 : nombre de logements commencés entre 2009 et 2018 : 176 logements
HABITAT	Typologie des logements créés (accession, location-accession, locatif, public, privé...)	Permis de construire à partir de l'approbation du PLU Permis de construire à partir de l'approbation du PLU
	Typologie des formes de logements (individuel pur / individuel groupé / collectif / en résidence)	Sitadel 2 T0 : nombre de logements commencés entre 2009 et 2018 : 48 / 70 / 58 / 0 Permis de construire à partir de l'approbation du PLU
	Nombre de bâtiments ayant changé de destination	Permis de construire à partir de l'approbation du PLU
CONSOMMATION FONCIERE / DENSIFICATION URBAINE	Foncier consommé en extension urbaine	Permis de construire – cadastre à partir de l'approbation du PLU
	Foncier consommé en densification urbaine	Permis de construire – cadastre à partir de l'approbation du PLU
	Superficie constructible restante en extension	Zonage du PLU – cadastre T0 : 7,2 ha à l'approbation du PLU
	Potentiel de densification urbaine restant	Zonage du PLU – cadastre T0 : 7 ha à l'approbation du PLU

Activités économiques

THEMATIQUES	INDICATEURS	SOURCES DE DONNEES
ACTIVITES ECONOMIQUES	Installation de nouvelles entreprises sur la commune	Recensement INSEE T0 : nombre d'établissements au 31/12/2018 : 51 établissements
	Foncier consommé par les activités	Permis de construire à partir de l'approbation du PLU
	Développement des autres activités : isolées, au sein de l'espace urbain	Permis de construire à partir de l'approbation du PLU
	Evolution de la SAU communale	Registre Parcellaire Graphique (déclarations PAC) T0 : SAU d'après le RPG 2018 : 111 ha
AGRICULTURE	Evolution du nombre d'exploitations	Recensement Général Agricole – Chambre d'agriculture T0 : nombre d'exploitations d'après le RGA 2010 : 4
	Diversification des activités agricoles	Permis de construire à partir de l'approbation du PLU
	Nouveaux bâtiments agricoles	Permis de construire à partir de l'approbation du PLU
EMPLOI	Evolution du nombre d'emplois sur la commune	Recensement INSEE T0 : nombre d'emplois en 2017 : 60 emplois

Déplacements

THEMATIQUES	INDICATEURS	SOURCES DE DONNEES
LIAISONS DOUCES	Linéaire de liaisons douces aménagées ou requalifiées	Commune à partir de l'approbation du PLU
RESEAUX DE VOIRIE	Linéaire de voies nouvelles aménagées ou requalifiées	Commune – Conseil Départemental à partir de l'approbation du PLU

Equipements

THEMATIQUES	INDICATEURS	SOURCES DE DONNEES
EQUIPEMENTS COMMUNAUX	Evolution des équipements communaux (création/extension/rénovation/etc.)	Commune et Permis de construire à partir de l'approbation du PLU
RESEAUX	Aménagements réalisés sur les réseaux AEP, assainissement, défense incendie, électrique, numérique, etc.	Commune à partir de l'approbation du PLU

Environnement et paysage

THEMATIQUES	INDICATEURS	SOURCES DE DONNEES
MILIEUX NATURELS	Evolution des arbres isolés	Visite de terrain Comparatif des photographies aériennes 2020 et 20XX (année d'analyse des résultats du PLU)
	Evolution du linéaire de haies champêtres	Visite de terrain Comparatif des photographies aériennes 2020 et 20XX (année d'analyse des résultats du PLU)
CORRIDORS ECOLOGIQUES	Evolution du linéaire de ripisylves	Visite de terrain Comparatif des photographies aériennes 2020 et 20XX (année d'analyse des résultats du PLU)