



Commune de VILLATE

Plan Local d'Urbanisme

Révision générale

Note de présentation du PLU approuvé
PRISE EN COMPTE DES AVIS

 **MRE**Environnement
EIRL Mathilde Redon

atelier urbain
URBANISME | PAYSAGE | ARCHITECTURE



atelier urbain SEGUI & COLOMB

23 impasse des Bons Amis | 31200 TOULOUSE | 05 61 11 88 57 | contact@atelierurbain.net

1	PRESENTATION DU PROJET DE PLU	2
1.1	COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE.....	2
1.2	OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE	2
1.3	PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET DE PLU ARRETE	2
2	AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES SUR LE PLU ARRETE	8
2.1	AVIS DES SERVICES DE L'ETAT – DDT – 08/11/2021	8
2.2	AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF) 11/10/2021	8
2.3	AVIS DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE OCCITANIE (ARS) – 16/09/2021	8
2.4	AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE – 29/09/2021	8
2.5	AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE HAUTE-GARONNE (CD31) – 23/10/2021	8
2.6	AVIS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MURETAIN AGGLO (CAM) – 05/10/2021	8
2.7	AVIS DU SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN (TISSEO) – 09/11/2021	8
3	AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	9
4	PRISE EN COMPTE DES AVIS	10
4.1	AVIS DES SERVICES DE L'ETAT – DDT – 08/11/2021	10
4.2	AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF) 11/10/2021	11
4.3	AVIS DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE OCCITANIE (ARS).....	13
4.4	AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE – 29/09/2021	13
4.5	AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE HAUTE-GARONNE (CD31) – 23/10/2021	21
4.6	AVIS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MURETAIN AGGLO (CAM) – 05/10/2021	21
4.7	AVIS DU SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN (TISSEO) – 09/11/2021	21
4.8	AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	22
5	ANNEXES.....	24
5.1	LE ZONAGE APPROUVE LE 02 JUIN 2022	24
5.2	LE ZONAGE PRECEDENT, APPROUVE EN 2012	25
5.3	LE BILAN DU ZONAGE APPROUVE.....	26
5.4	LE STECAL « LOISIRS »	27

1 PRESENTATION DU PROJET DE PLU

1.1 COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Commune de Villate

Place Saint-Blaise

31860 VILLATE

1.2 OBJET DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Arrêt du Plan Local d'Urbanisme – procédure de révision.

La commune de Villate est dotée d'un PLU approuvé le 6 janvier 2012, modifié en 2014 et 2016.

Révision prescrite le : 06/04/2016	Débat sur le PADD le 09/07/2019	PLU Arrêté le : 12/07/2021
------------------------------------	---------------------------------	----------------------------

1.3 PRINCIPALES CARACTERISTIQUES DU PROJET DE PLU ARRETE

Les enjeux mis en évidence par le diagnostic

➤ Environnement et cadre de vie

- Une agriculture intensive, des milieux ouverts peu favorables à la biodiversité.
- Un territoire situé entre deux corridors de biodiversité majeurs, la Garonne et l'Ariège.
- Des cours d'eau artificialisés, des infrastructures écologiques résiduelles.
- Un territoire agricole fragilisé par les dynamiques de la périurbanisation de la métropole toulousaine.
- Une topographie plane et des sols argileux qui favorisent le risque de retrait-gonflement des sols.
- Des cours d'eau vulnérables aux pollutions d'origine agricole ou urbaine.
- Une tension croissante sur la ressource en eau.
- Une consommation d'énergie principalement liée aux constructions et aux transports.

➤ Démographie et logements

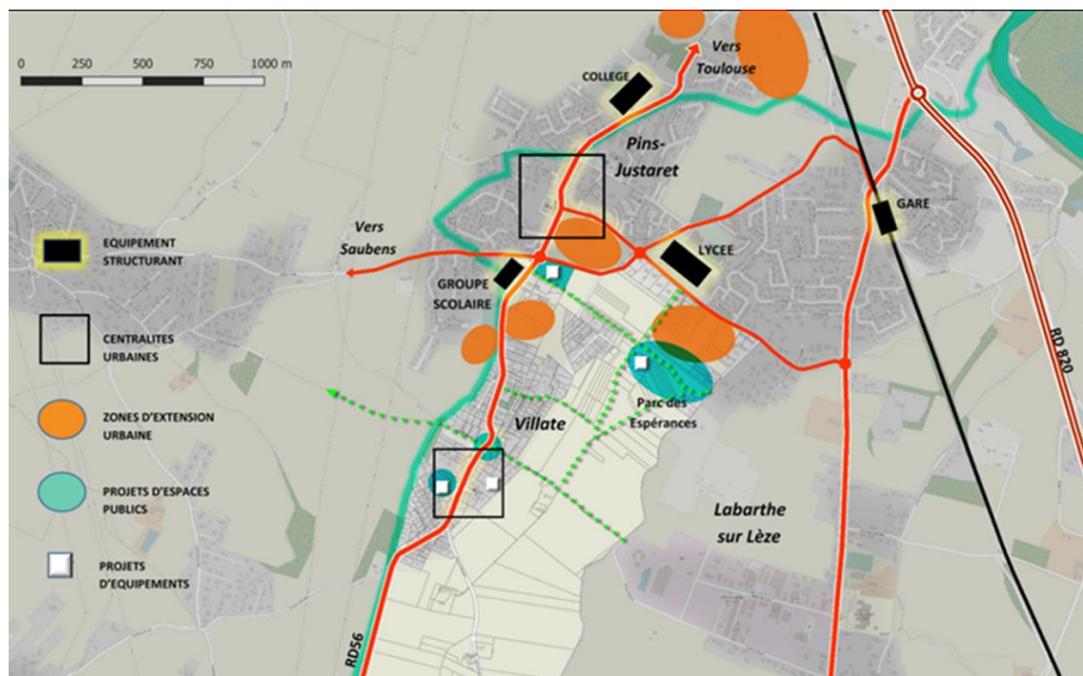
- Population 2011 : 836 habitants - Population 2016 : 915 habitants
- Population estimée à 1250 habitants en 2021
- Un solde naturel positif, une population jeune et familiale : 45% âgés de 30 à 60 ans
- Un parc social récent et qui dépasse les attentes du PLH. Un équilibre à restaurer avec la commune de Pins-Justaret.
- Une orientation de la demande vers les grands logements.

Villate a connu en deux décennies une croissance très soutenue : +3,84% de croissance annuelle moyenne démographique entre 1999 et 2019. Le projet communal vise à présent une réduction significative du rythme de croissance, et privilégie une démarche qualitative pour conforter son niveau d'équipements, et valoriser son espace public.

- Définir un projet mesuré, dans un contexte de croissance démographique soutenue : taux annuel moyen de 2,24% entre 2006 et 2016 (1,54% pour Muretain Agglo).
- Accueillir des familles pour soutenir le renouvellement de la population et le maintien des services et des équipements.

➤ Développement urbain

- Un territoire sous l'influence de la métropole toulousaine, 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
- La proximité de Muret : un relais important en matière d'offre d'emploi, 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 objectifs et orientations poursuivis

➤ Les orientations générales du PADD

1. Promouvoir un environnement de qualité et un cadre de vie préservé

- Protéger les milieux naturels
- Préserver et mettre en valeur les paysages
- Conforter la pérennité des activités agricoles

- Valoriser le patrimoine architectural et urbain
- Limiter l'exposition de la population aux risques naturels et technologiques
- Développer une gestion intégrer des eaux pluviales
- Promouvoir une gestion durable et performante de l'énergie

2. Etablir les conditions d'une croissance équilibrée et soutenable

- Anticiper une croissance démographique mesurée
- Poursuivre la diversification de l'offre en logements

3. Conforter le cadre de l'armature urbaine

- Conforter l'armature urbaine communale au sein du bi-pôle Pins-Justaret – Villate
- Mettre en œuvre un projet d'ensemble qui conforte la centralité du village

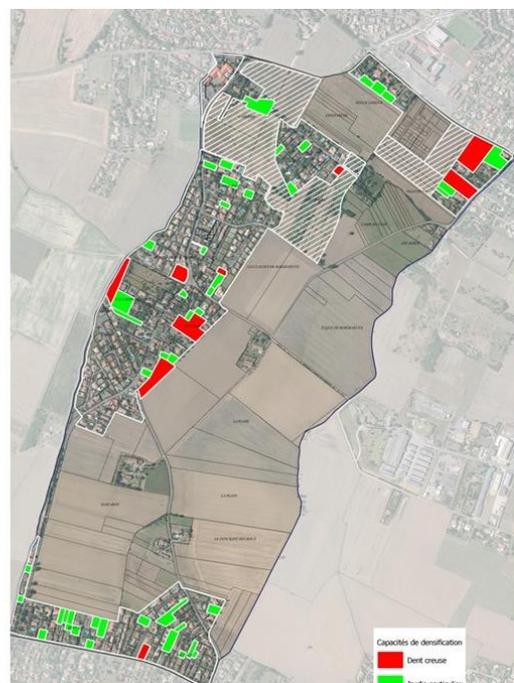
➤ Les objectifs chiffrés - Perspectives démographiques et besoins en logements

- ➔ 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

LE POTENTIEL FONCIER DISPONIBLE (PLU ACTUEL)

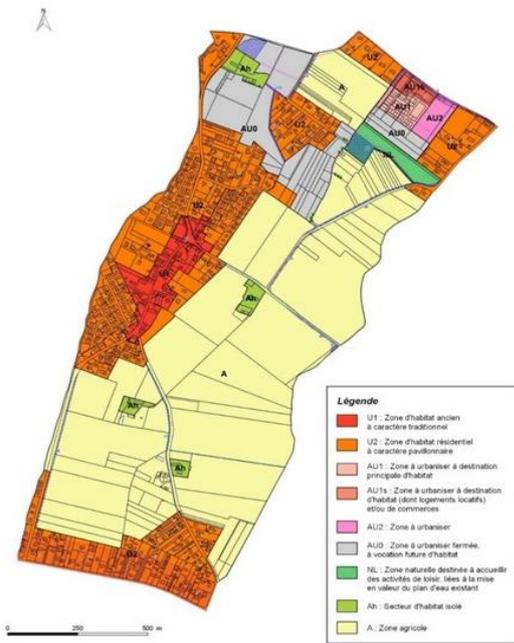
25 ha constructibles, à destination d'habitat :

- 18,1 ha dans les zones d'extension urbaine
- 4,9 ha par densification ou division parcellaire
- 2,1 ha par comblement de dents creuses

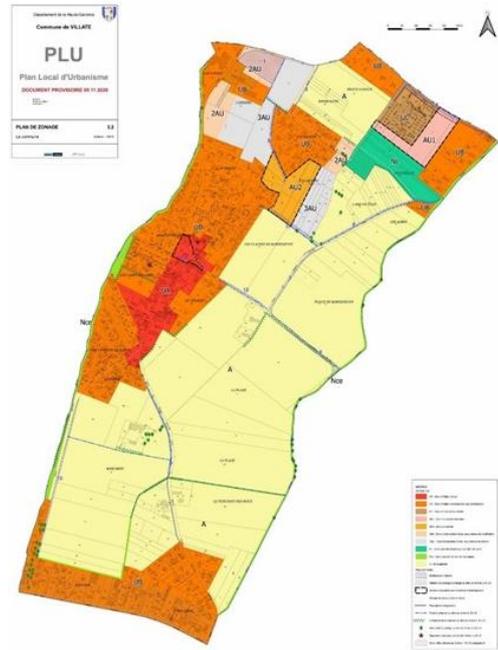


Le projet de PLU arrêté

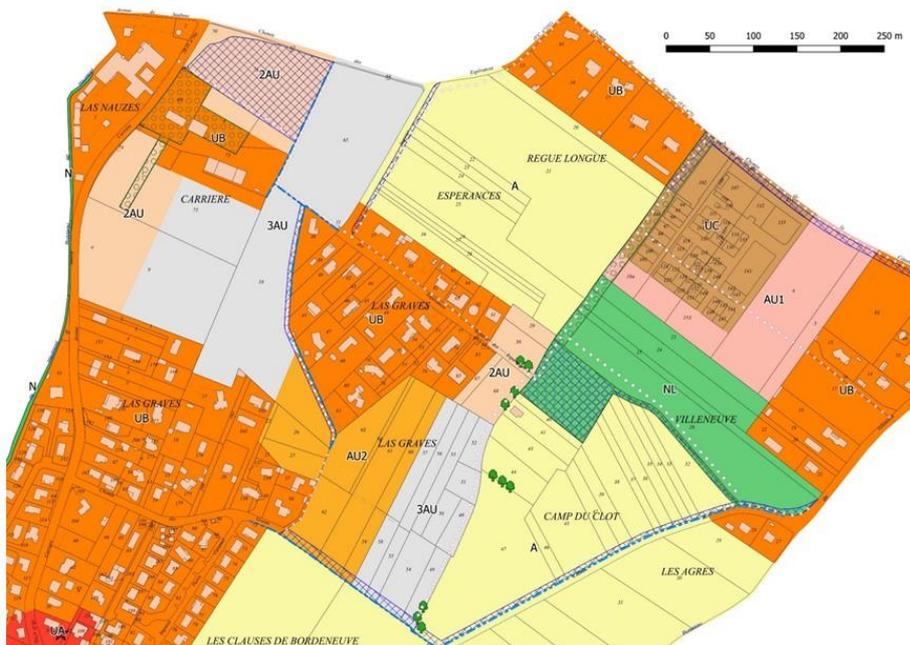
LE PLU ACTUEL



LE PROJET DE PLU



LE PROJET DE ZONAGE



- **Zones de type AU:** (AU1, AU2) ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU
- **Zones de type 2AU :** ouvertes sous réserve de modification du PLU (équivalent de AU0)
- **Zones de type 3AU:** ouvertes sous réserve de révision du PLU

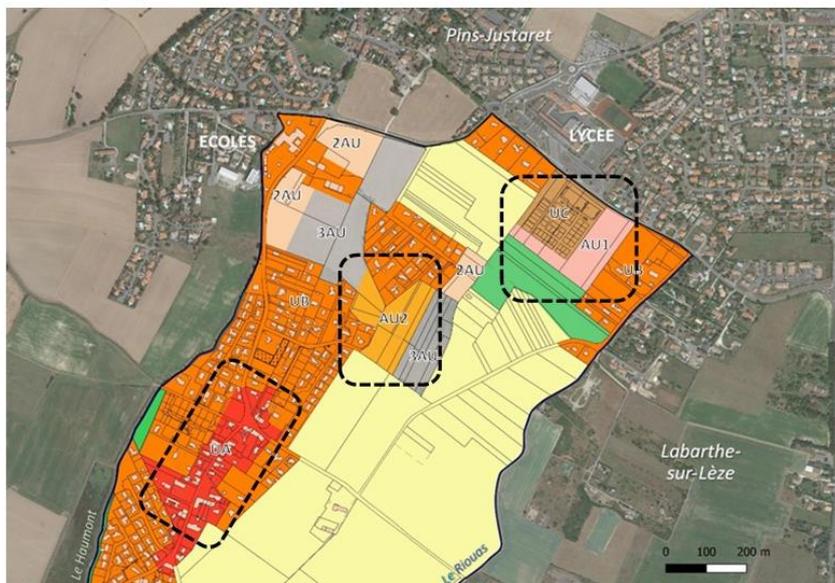
Densités proposées:

- 12 log/ha en zones U
- 20 log/ha en zone AU1 (conforme aux projets en cours)
- 15 log/ha pour les zones AU2 et 2AU

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les 3 secteurs principaux des OAP dans les zones U et AU

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.



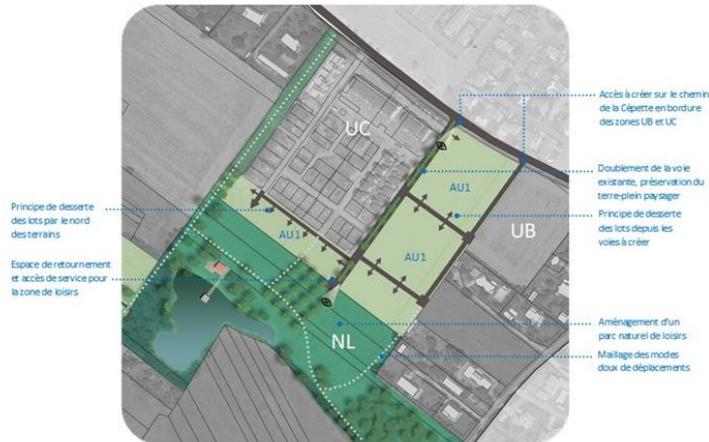
Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Vue d'ensemble



L'urbanisation de la zone AU1 de la Cepette

AU2 (est) et AU0 (sud) dans le PLU actuel

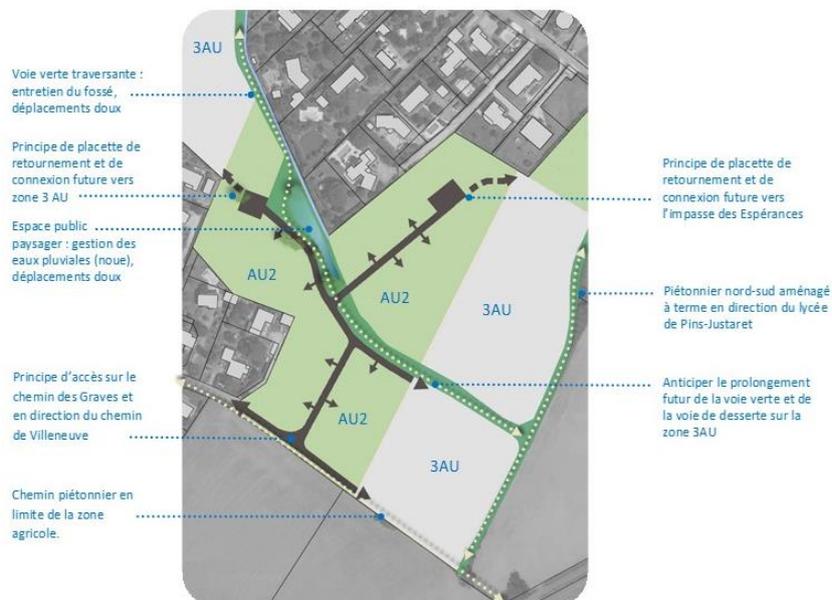


- Superficie: 2,2 ha
- Densité attendue: 20 logements/ha
- 45 logements environ dont:
 - Une quinzaine de logements intermédiaires en façade urbaine chemin de la Cépette
 - Une vingtaine de lots individuels de 500 m² en moyenne dans la partie est
 - Une dizaine de lots en limite sud de la zone UC



L'urbanisation de la zone AU2 des Graves

(AU0 dans le PLU actuel)



- Superficie: 2,57 ha
- Densité attendue: 15 logements/ha
- 39 logements environ, dont 40% sous la forme d'habitat groupé ou collectif

2 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES SUR LE PLU ARRETE

2.1 AVIS DES SERVICES DE L'ETAT – DDT – 08/11/2021

AVIS FAVORABLE, sous réserve de la prise en compte des points formulés

2.2 AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF) 11/10/2021

AVIS FAVORABLE sur l'économie générale du projet, sous réserve de réexaminer les points formulés

AVIS DEFAVORABLE sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A

2.3 AVIS DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE OCCITANIE (ARS) – 16/09/2021

AVIS FAVORABLE, avec recommandations

2.4 AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE – 29/09/2021

AVIS DEFAVORABLE

2.5 AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE HAUTE-GARONNE (CD31) – 23/10/2021

AVIS FAVORABLE avec observations

2.6 AVIS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MURETAIN AGGLO (CAM) – 05/10/2021

AVIS FAVORABLE

2.7 AVIS DU SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN (TISSEO) – 09/11/2021

AVIS FAVORABLE avec observations

3 AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le commissaire enquêteur considère, en toute indépendance et impartialité, que le projet de révision du PLU de la commune de Villate peut être approuvé et EMET UN AVIS FAVORABLE sur ce projet.

L'avis du commissaire enquêteur est assorti de deux RESERVES et trois RECOMMANDATIONS.

➤ **RESERVES**

- 1- La commune de Villate est invitée à prendre en compte l'observation RD22, concernant la situation du parking afin d'assurer la sécurité des enfants se rendant à l'école.
- 2- La commune de Villate est invitée à traiter le problème des accès de l'OAP des Graves, qui ne doit pas être renvoyé à un prochain PLU mais traité dans celui-ci.

➤ **RECOMMANDATIONS**

1 – Il est suggéré à la commune de Villate d'associer les riverains au traitement des accès, afin de trouver un équilibre entre usage automobile et loisir.

2 – Il est suggéré à la commune de Villate, de choisir entre remise à niveau de la salle des fêtes ou construction d'une nouvelle, les deux solutions s'excluant, pour d'évidentes raisons financières, contrairement à ce que laisse supposer la commune dans son mémoire en réponse.

3 – Il est recommandé à la commune de Villate, de définir des règles claires et précises concernant les piscines par rapport aux limites de propriétés.

Pibrac, le 02 avril 2022.

Le commissaire enquêteur

Michel AZIMONT

4 PRISE EN COMPTE DES AVIS

4.1 AVIS DES SERVICES DE L'ETAT – DDT – 08/11/2021

AVIS FAVORABLE, sous réserve de la prise en compte des points formulés

Les services de l'Etat rapportent que le projet de PLU propose un scénario d'accueil de population cohérent avec le contexte communal et intercommunal, qu'il présente un diagnostic de bonne qualité et un PADD aux propositions cohérentes, mais qui reste à rendre plus ambitieux (...)

Les réserves sont synthétisées en 4 points :

Le projet de développement communal nécessite ainsi d'être revu sur les points suivants :

- **reconsidérer les secteurs d'extension urbaine 2 AU et 3AU en fonction de la valeur agronomique des sols, des enjeux paysagers et patrimoniaux et de la cohérence avec le tissu urbain existant ;**
- **maintenir en zone Ah le domaine de Carrière et préserver la coupure urbaine entre Pins-justaret et Villate ;**
- **réévaluer la consommation foncière en extension dans le sens de la Loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets et privilégier des formes urbaines plus denses en accord avec le tissu urbain existant, les besoins d'accueil de population et les impératifs de lutte contre le changement climatique ;**
- **détailler les OAP pour qu'elles intègrent toutes les composantes d'un aménagement durable y compris le traitement des lisières urbains et les zones de non traitements.**

⇒ 1) Reconsidérer les secteurs d'extension urbaine 2AU et 3AU

En réponse au rapport de synthèse de la DDT, la commune a décidé de reclasser la majeure partie des zones 2AU et 3AU en zone agricole :

- Les zones 2AU et 3AU au lieudit « Carrière » sont reclassées en zone agricole A
- Les zones 2AU et 3AU au lieudit des « Graves » ne présentent aucun intérêt agricole, et leur classement sera maintenu

⇒ 2) Maintenir en zone Ah le domaine de Carrière et préserver la coupure urbaine entre Pins-Justaret et Villate

- Le domaine de Carrière a cessé toute activité agricole. Il comprend une habitation occupée par le propriétaire, un corps de ferme en partie loué en habitation, et des hangars occupés par les véhicules des locataires. Ces anciens bâtiments agricoles pourraient être réhabilités en appartements. Par ailleurs, la constructibilité de la zone est limitée du fait de son classement partiel en élément de paysage à protéger, et le pastillage Ah n'est plus d'actualité (loi Macron). Le classement est maintenu en zone UB.

- La zone 3AU de « Carrière » est reclassée en zone agricole. Ce reclassement en zone A préserve une coupure urbaine entre Pins-Justaret et Villate. Toutefois, le paysage agricole actuel de l'entrée de ville est trompeur : l'opération urbaine projetée sur la commune de Pins-Justaret est censée occuper tout l'espace limitrophe, avec une densité urbaine conséquente. A moyen terme, c'est bien la vocation urbaine du secteur qui semble s'imposer.

➔ 3) Réévaluer la consommation foncière en extension

La consommation foncière liée aux extensions urbaines est réévaluée :

- Les zones 2AU et 3AU de « Carrière » sont reclassées en zone agricole,
- Dans le PLU approuvé, les zones à urbaniser ouvrables (AU et 2AU) ne représentent plus que 5,45 ha au lieu des 7 ha initialement pressentis dans le PADD débattu
- En conséquence, les densités attendues sur les zones AU2 et 2AU ont été augmentées, de 15 à 18 logements par ha, pour privilégier des formes urbaines moins consommatrices d'espace et plus conformes aux objectifs de la transition écologique.

➔ 4) Détailler les OAP pour intégrer les composantes d'un aménagement durable

- Les OAP ont été complétées pour mieux illustrer les attentes qualitatives des projets d'aménagement : principes d'implantation, formes urbaines, liaisons inter-quartiers.

4.2 AVIS DE LA COMMISSION DEPARTEMENTALE DE PRESERVATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS (CDPENAF) 11/10/2021

AVIS FAVORABLE sur l'économie générale du projet, sous réserve de réexaminer les points formulés

AVIS DEFAVORABLE sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A

Un avis favorable sur l'économie générale du projet de PLU **sous réserve de :**

- Ré examiner la densité dans le but de l'augmenter significativement,
- Requestionner les zones 3AU, en les supprimant et en les classant en A,
- Protéger les boisements existants de façon plus poussée, en particulier au travers de l'outil L 151-23 du CU. Pour cela, amender le règlement écrit de réelles prescriptions.

Recommandation : Le règlement écrit prévoit en secteur NI une emprise totale cumulée de 250 m². En cas de projet de bâtiment, il est nécessaire de créer un STECAL pour une potentielle construction dans ce secteur et dans ce cas modifier le règlement écrit (prévoir une emprise uniquement sur un secteur plus resserré).

Détail des suffrages (13 votes) : favorable sous réserve : 12 voix
défavorable : 1 voix

⇒ **Réexaminer la densité dans le but de l'augmenter significativement**

- L'effort de limitation de consommation foncière est poursuivi : augmentation des densités de construction dans les zones proches des équipements publics.
- Les densités des zones AU2 et 2AU sont réévaluées, (voir 3.1- Prise en compte de l'avis DDT) ainsi que la densité attendue dans la zone UB, tout en préservant la cohérence du scénario d'accueil de population, construit sur la base d'un taux moyen de croissance annuelle d'environ 1,8%, en parfaite compatibilité avec le PLH du Muretain Agglo.

⇒ **Requestionner les zones 3AU, en les supprimant et en les classant en A**

- Les zones 2AU et 3AU du quartier « Carrière » sont rendues à l'espace agricole. Cette réduction des zones urbanisables permet d'envisager une densité plus élevée sur les autres secteurs ouverts à l'urbanisation.

⇒ **Protéger les boisements existants de façon plus poussée**

- Tous les arbres isolés et les boisements existants ont été identifiés et classés au titre de l'article L.151-23 en tant qu'éléments de paysage à protéger.

⇒ **Créer un STECAL pour une potentielle construction dans le secteur NL**

- Dans le PLU approuvé, un STECAL « Loisirs » est créé au nord de la mare des Graves pour accueillir des constructions à l'usage exclusif d'équipements de loisirs, ne devant pas dépasser 200 m² de surface de plancher.
- Les OAP du PLU esquissent les grandes orientations du futur projet d'aménagement : restauration de la végétation riveraine de la mare, requalification en plan d'eau accessible au public, maillage du réseau de déplacements doux, création d'un boisement à l'est. Les études pour définir un projet d'aménagement ne sont pas encore lancées, elles sont envisagées à moyen terme.

Un avis défavorable à l'unanimité sur les dispositions visant à encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes en zone A aux motifs que :

- La surface de plancher totale maximale (existante et extension) et l'emprise maximale au sol totale ne doit pas dépasser 200 m².
- La surface de plancher de l'extension doit être réglementée à hauteur de 30 % maximum.
- La surface maximale de plancher totale des annexes doit être réglementée à 50 m².
- L'implantation des annexes par rapport à tous points de la construction principale doit être prévue dans un rayon de 30 m.
- La hauteur des annexes doit être réglementée à 4 m maximum.

Détail des suffrages (13 votes) : défavorable à l'unanimité.

➤ Mieux encadrer les extensions et les annexes des habitations existantes

➔ Ces dispositions ont été intégrées au règlement de la zone A

4.3 AVIS DE L'AGENCE REGIONALE DE SANTE OCCITANIE (ARS)

AVIS FAVORABLE, avec recommandations :

- Un projet inclusif au service de son appropriation par la population
- Renforcer la lutte contre les effets du changement climatique
- Contenir l'usage des pesticides
- Lutter contre la prolifération des ambrosies
- Prévenir l'implantation du « moustique tigre »

➔ Les dispositions prises dans le PLU approuvé prennent en compte les PMR et contribuent à la lutte contre les effets du changement climatique : reclassement des zones 2AU et 3AU de Carrière en zone agricole, augmentation des densités préconisées sur les zones constructibles, promotion de formes urbaines économes en consommation foncière...

4.4 AVIS DE LA CHAMBRE D'AGRICULTURE – 29/09/2021

AVIS DEFAVORABLE

La Chambre d'Agriculture n'ayant pas présenté une synthèse de son avis, ce document reprend la totalité de l'avis. Les élus ont répondu précisément à chacune des observations.

Objet : Avis sur le projet de PLU de Villate

Monsieur le Maire,

Par courriel en date du 20 juillet 2021, vous nous avez adressé le projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal le 19 juillet 2021.

Vous trouverez ci-dessous nos remarques et avis sur ce dossier.

Observations

Rapport de présentation :

Volet agricole du diagnostic :

Le contenu du diagnostic agricole (p. 22 à 26) est basé sur les données du recensement agricole (RGA) de 2010 et du RPG et sur une enquête réalisée auprès des exploitants agricole en 2018.

p. 23 il est indiqué que les terres agricoles de la commune sont exploitées par 3 agriculteurs, la carte localisant le parcellaire des exploitations mentionne 5 exploitants. Ces données doivent être vérifiées et mises en cohérence.

p. 26 la carte représentant le RPG 2016 et localisant les 7 ha en friche est également à rectifier, les surfaces identifiées « en friche » sont toutes déclarées au RPG en 2016 et en 2019. Ces surfaces ne sont donc pas en friche.

p. 27 la carte qui présente la valeur agronomique des terres est basée sur les dires des exploitants. Il conviendrait de compléter cette donnée par une carte de la valeur agronomique basée sur des données physiques.

Le diagnostic présente un état des lieux, dont **certaines données** (mentionnées ci-dessus) **devront être vérifiées et corrigées. Il devra être complété** par :

- des données sur le profil des exploitants, (âge, ...) et sur l'économie : nombre d'emplois généré par l'agriculture, ...
- un volet « qualitatif » issu des enquêtes auprès des exploitants : éventuelles problématiques, besoins et projets des exploitations
- une synthèse faisant ressortir les enjeux agricoles à prendre en compte dans le PLU.

➔ Rapport de présentation - Volet agricole du diagnostic

Les compléments suivants ont été apportés par la commune :

➔ Page 23

L'exploitant n°2 sur la carte est en fait 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.

➔ Page 26

Les parcelles sont dites « en friche » car elles ne sont pas cultivées. Elles ne sont pas semées, seule l'herbe qui pousse naturellement est fauchée.

➔ Page 27

« Les exploitants connaissent mieux que quiconque la valeur de leur terre, ils l'assolent et la travaillent depuis des dizaines d'années, c'est la raison pour laquelle nous leur faisons confiance. Nous ne possédons d'ailleurs aucune autre donnée « physique ».

Exploitant n°1 : âgé de 60 ans, il travaille seul et lorsqu'il prendra sa retraite, personne de sa famille n'a émis le souhait de reprendre l'activité.

Exploitant n° 4 : retraité

Les autres exploitants n'habitent pas la commune, et seul le N°5 est propriétaire de ses terres et ne les cultive plus.

Analyse de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers, et capacité de densification des espaces urbanisés :

Entre 2010 et 2019, l'extension urbaine a généré la consommation de 5.2 ha pour la réalisation de 150 logements, soit une densité moyenne de 29 log./ha.

Au cours de cette période, 44 logements ont été réalisés en renouvellement urbaine (démolition reconstruction, dents creuses et divisions parcellaires).

Soit un total de 190 logements produits entre 2010 et 2019.

Le fichier Sitadel fait état de 176 logements produits entre 2009 et 2018 (cf. p. 18 du rapport de présentation)

Depuis 2013 (T0 du SCOT), 146 logements ont été produits entre 2013 et 2018 d'après des données Sitadel.

Le dossier ne précise pas le nombre de permis de construire pour la création de logements autorisés entre 2018 et 2020.

Le SCOT prévoit la production de 315 logements entre 2013 et 2030. Le nombre maximum de logements à produire entre 2019 et 2030 est d'environ 125 ($315 - 146 - 44 = 125$).

Les capacités de densification des espaces urbanisés :

- Le potentiel brut est de 6.19 ha, dont 1.74 ha en dents creuses et 4.45 ha en division parcellaires.
- Le potentiel net est estimé à 2.20 ha, dont 0.87 ha en dents creuses et 1.33 ha en division parcellaire. Le nombre de logement envisagé est de 25, soit une densité moyenne de 11.4 log./ha.

Cette estimation nous semble sous-évaluée.

Pour mémoire : entre 2010 et 2019 : 44 logements ont été créés en densification sur une emprise totale de 2.27 ha, soit une densité de 19,4 log./ha.

Les capacités de densification des espaces bâtis doivent être revues et optimisées pour limiter la consommation d'espaces.

- Nombre de permis de construire accordés entre 2018 et 2020 : 40 permis
- Les prévisions du SCOT sont de 315 logements entre 2013 et 2030 , ce qui autorise 18,5 logements par an. Les prévisions du PLU se terminent en 2032 donc 2 ans de plus que le SCOT, soit 37 logements de plus. Il reste donc $125+37=162$ logements. Le PADD en prévoit 150, le bilan du PLU approuvé en compte 147, réhabilitations comprises.
- Entre 2010 et 2019, 45 logements ont été réalisés en renouvellement urbain pour une consommation foncière de 2,59 ha (rapport p.37) soit 17,3 log/ha. Cependant, plus du tiers de ces logements ont été réalisés lors d'opérations de démolition/reconstruction, générant une très faible consommation foncière.
- Dans l'évaluation du projet d'accueil, la densité retenue pour le renouvellement urbain en zone U (dents creuses et divisions de parcelles) est portée à 15 logements par hectare. (le SCOT préconise 10 log/ha)

PADD :

Objectif communal en termes d'accueil démographique et besoins en logements correspondants :

La commune projette de ne pas dépasser 1 550 habitants en 2032, et la construction de 12 log./an en moyenne.

L'estimation de la croissance démographique est faite sur une estimation de 1 250 habitants en 2021 (cf. p. 13 du rapport de présentation).
En 2018 la commune compte 943 habitants (INSEE).

Aucune donnée ne justifie l'accroissement de 307 habitants supplémentaires entre 2018 et 2021, qui correspondrait à la construction d'environ 115 logements.

Cette estimation doit être mieux justifiée ou corrigée.

L'objectif de développement à l'horizon 2030, inscrit dans le PADD prévoit :

- La construction de 150 logements,
- L'accueil de 300 habitants supplémentaires,
- La consommation de 10 ha, dont 7 ha en extension et 3 ha en renouvellement urbain.

Cet objectif est supérieur au seuil plafond prévu par le SCOT : 315 logements entre 2013 et 2030, dont environ 190 réalisés entre 2013 et 2019.

⇒ Estimation de la croissance démographique

- L'accroissement d'environ 115 logements entre 2018 et 2021 est dû essentiellement à l'opération de 110 logements réalisée au nord de la commune (quartier Villanova) qui comprend des logements sociaux en location et des logements en accession à la propriété.

⇒ Conformité de l'objectif de développement à l'horizon 2032

- Le seuil supérieur du SCOT 2013 – 2030 est de 315 logements, mais l'objectif du PLU est à l'horizon 2032 (soit +2ans),
- Les 150 logements prévus dans les objectifs chiffrés du PADD ne dépassent pas les préconisations du SCOT.
- Suite au reclassement des zones AU et 2AU en zone agricole, le bilan du PLU approuvé ne prévoit plus qu'une centaine de logements dans les zones à urbaniser.

Objectifs chiffrés de modération de consommation des espaces naturels agricoles et forestiers :

Rappel : l'article L 151-5 du code de l'urbanisme stipule que le PADD « fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Le projet communal ne prévoit pas de modération de la consommation d'espaces par rapport à la période précédente :

- **Entre 2010 et 2019 : 194 logements** ont été produits (intensification et extension urbaine) pour une consommation foncière de **5.2 ha**.
- **Entre 2021 et 2030** : la commune projette la production de **150 logements** (intensification et extension urbaine) pour une consommation foncière de **10 ha**.

Aucun objectif de modération de la consommation d'espace n'est précisé.

Pour mémoire, le SCOT prévoit une réduction de 50 % de la consommation d'espace.

➤ Modération de la consommation d'espace

- ➔ Entre 2010 et 2019, 150 logements ont été construits, pour une consommation totale de 5,2 ha, soit une densité moyenne de 29 logements par hectare. Ce dernier chiffre doit être pris avec précaution : à elle seule l'opération Villanova a produit 110 logements sur 2,6 ha (presque 42 logements par ha) ; une opération au caractère exceptionnel, conçue pour répondre à un besoin de logements sociaux. Ainsi, mis à part cette opération, la densité moyenne des dix dernières années n'atteindrait que 15,6 logements par ha (40 logements pour 2,56 ha).
- ➔ La commune de Villate (classée en développement mesuré par le SCOT) n'a pas vocation à généraliser ce type d'opération à très forte densité. Elle doit trouver un juste équilibre entre l'obligation de modérer sa consommation foncière et la volonté de préserver sa structure villageoise.
- ➔ **Après reclassement des zones 2AU et 3AU des Graves en zone agricole, la surface disponible en extension représente 5,4 ha, sensiblement égale à celle consommée dans la décennie précédente.**
- ➔ Le SMEAT n'a pas émis de remarques défavorables sur le projet de PLU. La réduction de la consommation d'espace sera jugée à l'échelle du Muretain, et non à celle d'une petite commune.

OAP :

OAP zone AU1 de la Cépette : emprise de 2.2 ha, 45 log. prévus, densité de 20 log./ha.

Cette zone jouxte la zone UB du secteur de Villeneuve qui comprend 2 dents creuses d'une surface totale de 1.37 ha (parcelles n° 17 et 93).

Ces 2 parcelles doivent être intégrées à l'OAP afin d'optimiser les voiries existantes et d'assurer les continuités urbaines. L'ajout de ces 2 parcelles permettrait une capacité de 70 logements.

➤ **Zone AU1 de la Cepette**

- ➔ Dans les projets en cours, 45 logements sont attendus en AU1, et 27 logements (16 + 11) sur les deux parcelles classés UB, soit un total de 72 logements sans modifier l'OAP (Pour mémoire densité de 20 log/ha)

OAP zone AU2 des Graves : emprise de 2.57 ha, 39 log. prévus, densité de 15 log./ha.

Nous demandons que soit prévue dans cette OAP une densité de 20 log./ha comme pour l'OAP de la Cépette, pour augmenter la capacité de la zone qui sera de 50 logements.

➤ **Zone AU2 des Graves**

- ➔ La densité sera augmentée à 18 logements par ha. Un changement de densité de 15 à 18 log/ha entraîne un surplus de 7 logements (de 39 à 46)

Les zones 2 AU disposent d'OAP de principe qui ne sont pas opposables. Ces 2 zones sont situées à proximité immédiate des équipements scolaires. Un **emplacement réservé n° 1** d'une emprise de 1.1 ha est prévu sur une partie de la zone 2AU pour la réalisation d'équipements publics lié au groupe scolaire. Cet emplacement réservé **devra être précisé et justifié.**

➤ **Emplacement réservé zone 2AU**

- ➔ Cet emplacement réservé est supprimé, et la zone 2AU est reclassée en zone agricole A.

L'OAP centre du village prévoit 2 secteurs d'aménagement du bourg intégrant une dent creuse en zone UA destinée à être bâtie, le nombre de logement prévu sur cet espace n'est pas précisé dans l'OAP.

Une **dent creuse, en zone UB**, située au nord de la mairie (parcelles n° 43 et 63) d'une surface d'environ 0.65 ha, **doit être intégrée dans l'OAP du centre du village** afin d'assurer un aménagement cohérent et une densité suffisante. Cette dent creuse représente un potentiel d'une vingtaine de logements minimum.

➤ OAP centre

- ➔ Place du 19 Mars, il sera autorisé un bâtiment comprenant 2 ou 3 commerces en RDC et 3 à 5 logements en étage.
- ➔ La dent creuse située au nord de la mairie (6500 m²) est comptabilisée dans le projet d'accueil : elle représente un potentiel de 10 logements pour une densité de 15 log/ha. Mais elle ne possède pour le moment pas d'accès.

Plan de zonage :

La commune a fait le choix de maintenir en zones AU0 délimitées dans le PLU en vigueur en les classant en zone 3 AU dont l'urbanisation n'est pas prévue ni justifiée dans le cadre du projet de PLU. Ces zones représentant 7.19 ha, les surfaces concernées sont en quasi-totalité valorisées par l'agriculture.

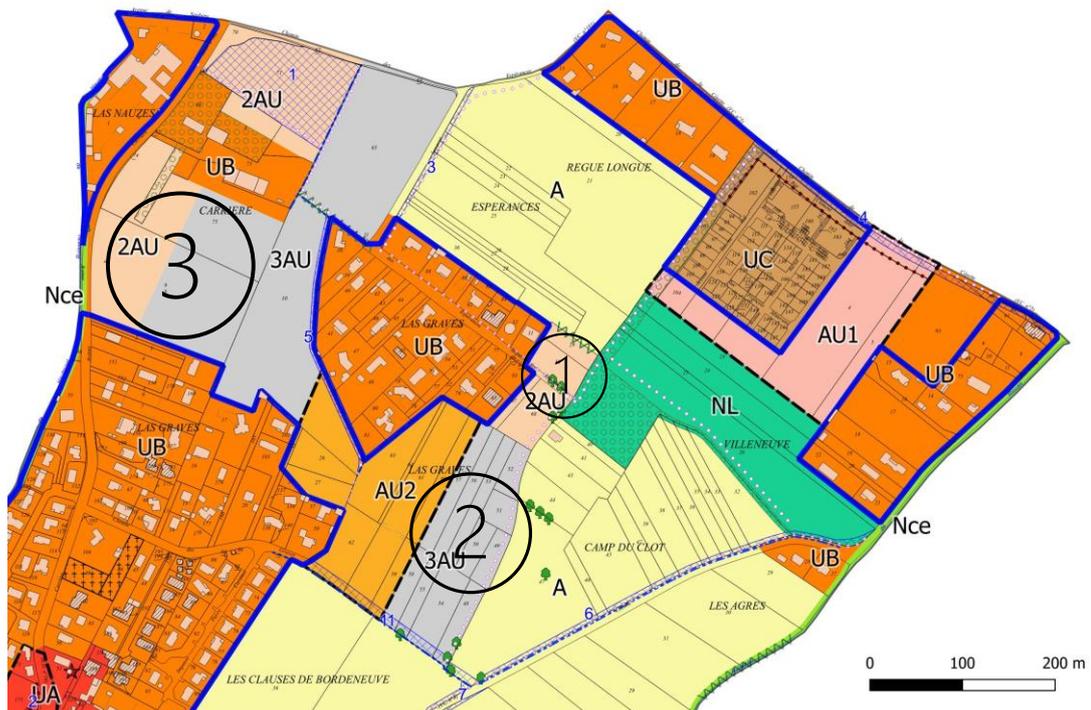
Nous demandons que ces espaces soient classés en zone agricole.

La zone 2AU des Espérances doit également être classée en zone agricole, les capacités d'accueil des zones AU ouvertes et de la zone AU de Carrières sont largement suffisantes pour permettre le développement communal au cours des 15 prochaines années.

Le secteur NI, d'une emprise de 3.6 ha, au sein duquel les constructions et installations à usage d'équipements de loisirs sont autorisées sur une emprise au sol maximale de 250 m². Ce secteur qui autorise des constructions doit être qualifié de STECAL. Il est insuffisamment justifié et impacte des surfaces agricoles. **Nous demandons que ce secteur NI soit supprimé et reclassé en zone agricole.**

Au nord de la commune les bâtiments agricoles identifiés dans le diagnostic agricole sont classés en zone UB, ce classement est de nature à compromettre le maintien et le développement de l'activité agricole en place.

Nous demandons que ces installations agricoles soient classées en zone agricole.



➤ Les zones 2AU et 3AU

Les zones 3AU étaient classées en AU0 dans la version précédente du PLU. La commune tient à préciser qu'elles sont loin d'être « *en quasi-totalité valorisées par l'agriculture* » comme l'affirme la Chambre d'agriculture :

- ➔ **La zone 3 AU des « Graves »** (n°2) est couverte de ronces et de petits arbustes, la qualité de cette terre est médiocre (la chambre d'agriculture en avait convenu lors d'une visite sur le terrain en présence des élus). Le classement 3AU est conservé dans le PLU approuvé
- ➔ **Les zones 2AU et 3AU de « Carrière »** (n°3) ne sont que partiellement cultivées. La plus grande partie est seulement entretenue par fauchage de la végétation naturelle. Ces zones sont reclassées en zone agricole dans le PLU approuvé
- ➔ **La zone 2AU** des Espérances (n°1) est en partie couverte de ronces, et de qualité agricole médiocre. Elle sert pour partie de dépôt de terre et d'espace de retournement pour les camions. Le classement 2AU est conservé dans le PLU approuvé

➤ Le secteur NL

- ➔ **Le secteur NL** comporte un étang bordé de grands arbres appelé à être valorisé en zone de loisirs à l'usage des habitants de la commune, notamment ceux qui logent dans les collectifs proches et ne possèdent pas de jardin. L'étang et le fossé qui le longe en direction du chemin de Villeneuve délimitent une frontière naturelle avec l'espace agricole au sud.

- Dans le PLU approuvé, les constructions ne sont pas autorisées dans le secteur NL, et un STECAL est créé à cet effet.

Le domaine de Carrière au nord de la commune a cessé toute activité agricole. Les terres cultivables ont été vendues ou données en fermage. Il comprend une maison d'habitation occupée par le propriétaire, un corps de ferme en partie loué comme habitation, et des hangars en partie occupés par les véhicules des locataires. Ces anciens bâtiments agricoles méritent d'être réhabilités en appartements.

4.5 AVIS DU CONSEIL DEPARTEMENTAL DE HAUTE-GARONNE (CD31) – 23/10/2021

AVIS FAVORABLE avec observations

- Le projet d'aménagement de la rue des Tisserands en voie urbaine sera soumis pour avis aux services du Département
- Le nom des routes départementales sera reporté sur l'ensemble des documents graphiques

4.6 AVIS DE LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION MURETAIN AGGLO (CAM) – 05/10/2021

AVIS FAVORABLE

4.7 AVIS DU SYNDICAT MIXTE DES TRANSPORTS EN COMMUN (TISSEO) – 09/11/2021

AVIS FAVORABLE avec observations

4.8 AVIS ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

*Le commissaire enquêteur considère, en toute indépendance et impartialité, que le projet de révision du PLU de la commune de Villate peut être approuvé et **EMET UN AVIS FAVORABLE** sur ce projet.*

*L'avis du commissaire enquêteur est assorti de deux **RESERVES** et trois **RECOMMANDATIONS**.*

➤ **RESERVES**

- 1- La commune de Villate est invitée à prendre en compte l'observation RD22, concernant la situation du parking afin d'assurer la sécurité des enfants se rendant à l'école.
- 2- La commune de Villate est invitée à traiter le problème des accès de l'OAP des Graves, qui ne doit pas être renvoyé à un prochain PLU mais traité dans celui-ci.

➞ **RESERVE N°1 - Prise en compte de l'observation RD22 – Emplacement réservé parking des Ecoles**

- ➔ Le PLU approuvé a pris en compte les observations. L'emplacement réservé est supprimé, et la zone à urbaniser 2AU a été reclassée en zone agricole.

➞ **RESERVE N°2 – Accès de l'OAP des Graves**

- ➔ Dans un premier temps, l'accès à la zone 2AU, se fera par le chemin des Graves, qui en a la capacité. Par la suite, les connexions au chemin de Villeneuve et au chemin des Espérances seront possibles concomitamment aux futures opérations d'aménagement des zones 2AU ou 3AU voisines.

➤ **RECOMMANDATIONS**

1 – Il est suggéré à la commune de Villate d'associer les riverains au traitement des accès, afin de trouver un équilibre entre usage automobile et loisir.

2 – Il est suggéré à la commune de Villate, de choisir entre remise à niveau de la salle des fêtes ou construction d'une nouvelle, les deux solutions s'excluant, pour d'évidentes raisons financières, contrairement à ce que laisse supposer la commune dans son mémoire en réponse.

3 – Il est recommandé à la commune de Villate, de définir des règles claires et précises concernant les piscines par rapport aux limites de propriétés.

⇒ **RECOMMANDATION N°1 – Accès de l'OAP des Graves**

- La commune a engagé des rencontres avec les riverains pour les associer aux décisions concernant l'urbanisation du secteur et le traitement de ses accès.

⇒ **RECOMMANDATION N°2 – Salle des fêtes**

- Le CAUE a été consulté sur les projets de requalification du centre bourg. C'est avec son concours que le projet sera concrétisé.

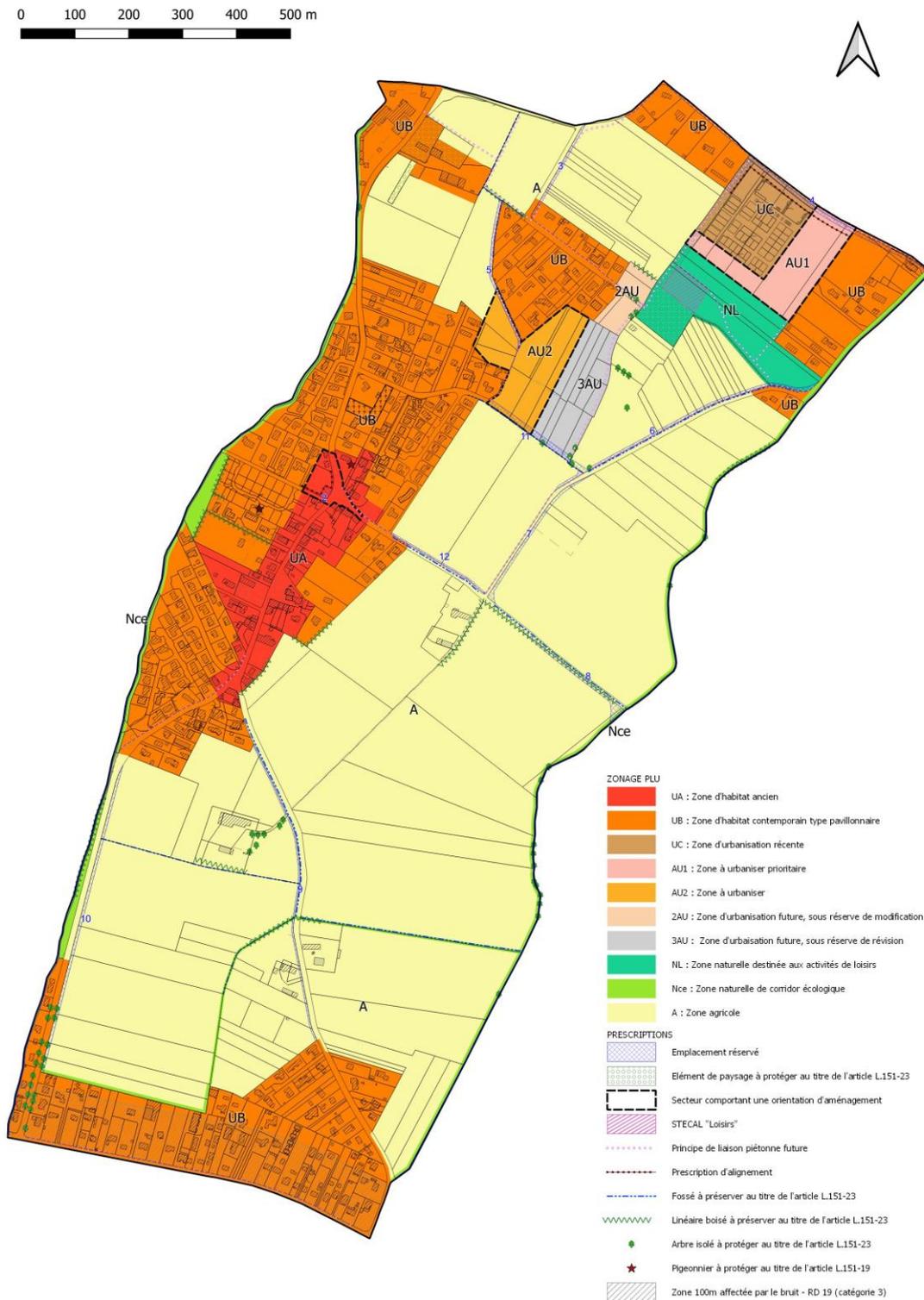
⇒ **RECOMMANDATION N°3 – Implantation des piscines**

- Le règlement est clair : Les fosses des piscines non couvertes doivent être implantées à une distance des limites séparatives supérieure à 1 m, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la fosse.

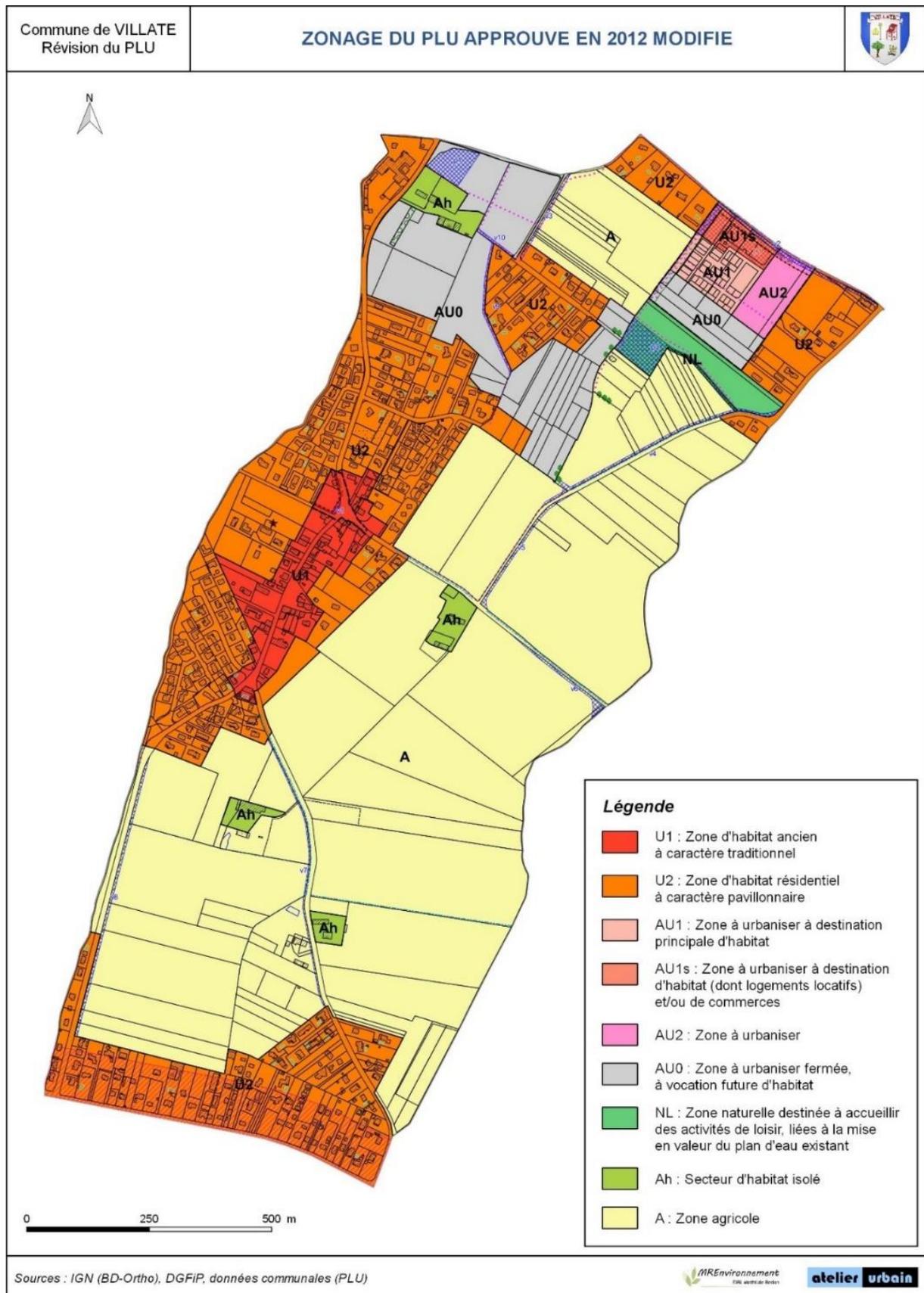
Il s'agit de préserver un recul minimum pour limiter les risques de nuisances le long des limites séparatives : éclaboussures, gênes diverses... Par ailleurs, autoriser l'implantation de la fosse contre une limite séparative expose ladite fosse à un risque de désordre dans le cas où des travaux seraient entrepris en limite séparative sur le fonds voisin, c'est-à-dire contre la fosse de la piscine. Le recul de 1 m, quoique minime, protège aussi de ce risque.

5 ANNEXES

5.1 LE ZONAGE APPROUVE LE 02 JUIN 2022



5.2 LE ZONAGE PRECEDENT, APPROUVE EN 2012



5.3 LE BILAN DU ZONAGE APPROUVE

PLU PRECEDENT	(ha)	%
ZONES U	56,21	30,9%
U1	5,82	
U2	50,39	
ZONES AU ouvrables	19,41	10,7%
AU1	2,70	
AU2	1,46	
AU0	15,26	
ZONES A	103,77	57,0%
A	101,01	
Ah	2,76	
ZONES N	2,61	1,4%
NL	2,61	
TOTAL	182,00	100%

PROJET DE PLU	(ha)	%
ZONES U	57,30	31,5%
UA	5,82	
UB	47,45	
UC	2,70	
ZONES AU ouvrables	5,71	3,1%
AU1	2,29	
AU2	2,71	
2AU	0,72	
3AU	2,03	1,1%
ZONES A	109,32	60,1%
ZONES N	7,64	4,2%
NL	3,64	
Nce	4,01	
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. A l'inverse, la zone agricole a « cédé » 4 ha à la zone Nce dans la mise en place des corridors écologiques.

Le bilan d'accueil chiffré du PLU approuvé

Hypothèses :

- Population 2020 : 1 250 habitants
 - Nbre de personnes par logement : 2,5
 - Desserrement des ménages : 30 log.
- Population 2032 = 1 250 + (147-30)x2,5

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.

Le bilan d'accueil

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

5.4 LE STECAL « LOISIRS »

