

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 Renouveau 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

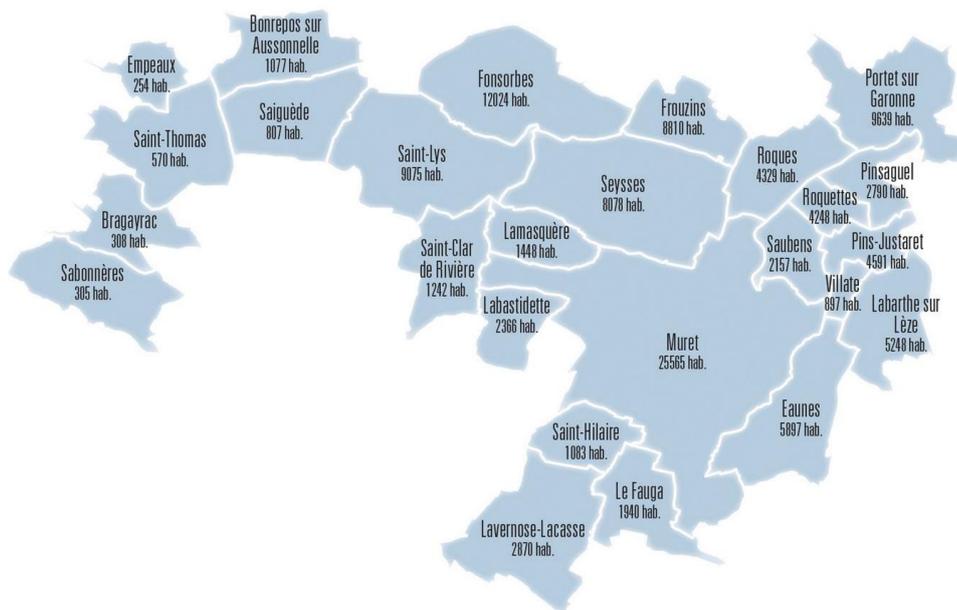
Depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté d'agglomération du Muretain réunit 26 communes aux portes de la métropole toulousaine : Empeaux, Saint-Thomas, Bragayrac, Sabonnères, Saiguède, Fonsorbes, Saint-Lys, Bonrepos-sur-Aussonnelle, Saint-Clar-de-Rivière, Lamasquère, Labastidette, Seysses, Frouzins, 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**.

- Toulouse Métropole : 37 communes
- CA du Sicaud : 36
- CA le Muretain : 16
- CC de la Save ou Touch : 8
- CC Axe Sud : 4
- CC des Coteaux Bellevue : 7
- CC Rurales des Coteaux du Savès et de l'Aussonnelle :
- Muretain Agglo : 26 (au 1^{er} Janvier 2017)



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.

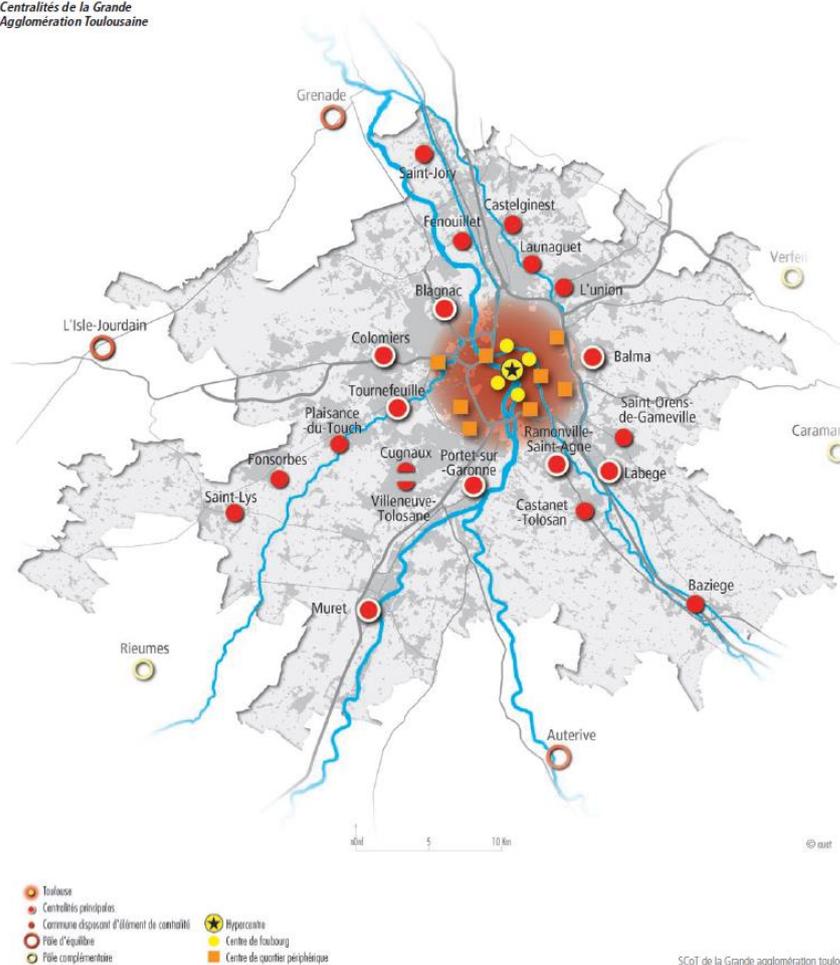
Muret constitue un centre de services pour la partie sud du département. On y trouve, sans avoir à se rendre à Toulouse, une offre d'équipements et de services importante et diversifiée.

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 « Innométo », 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.

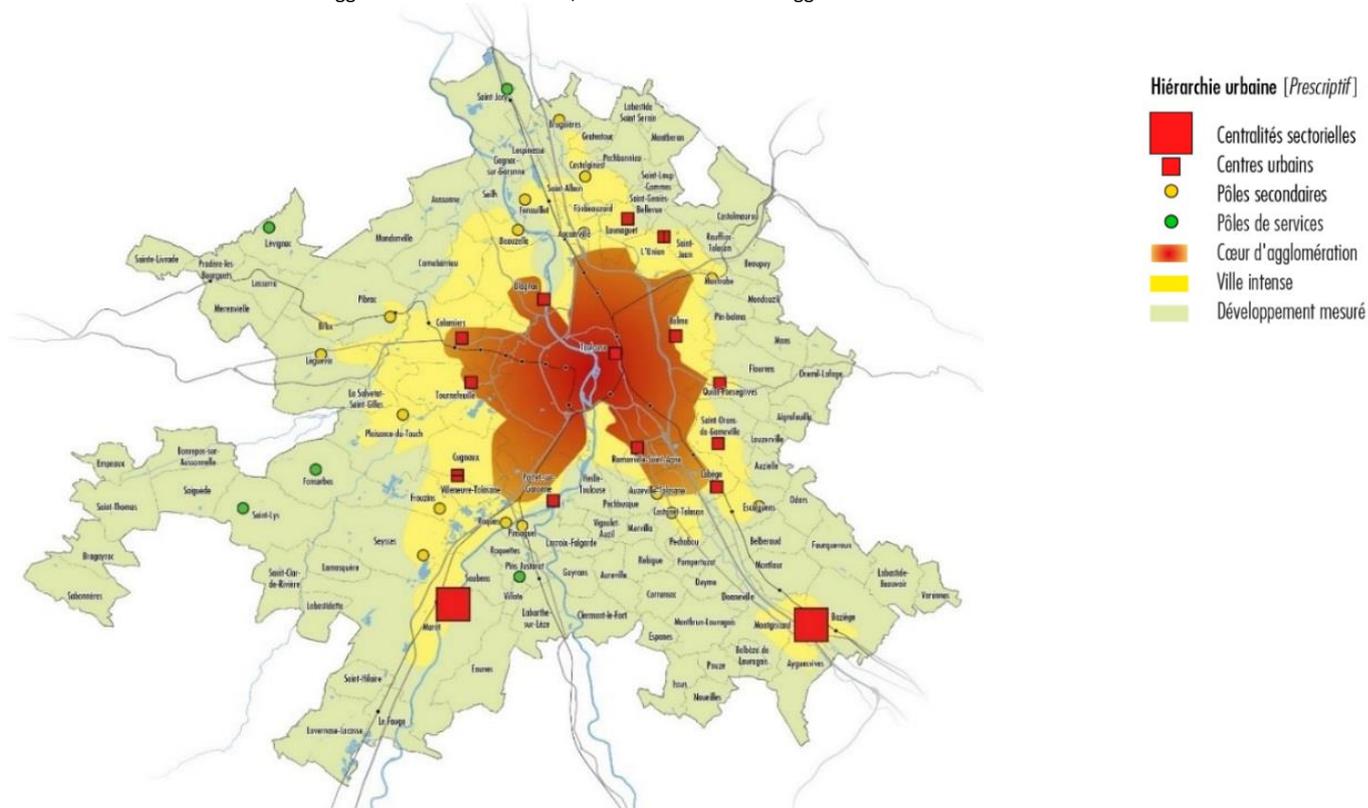
Des enjeux hiérarchisés

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.

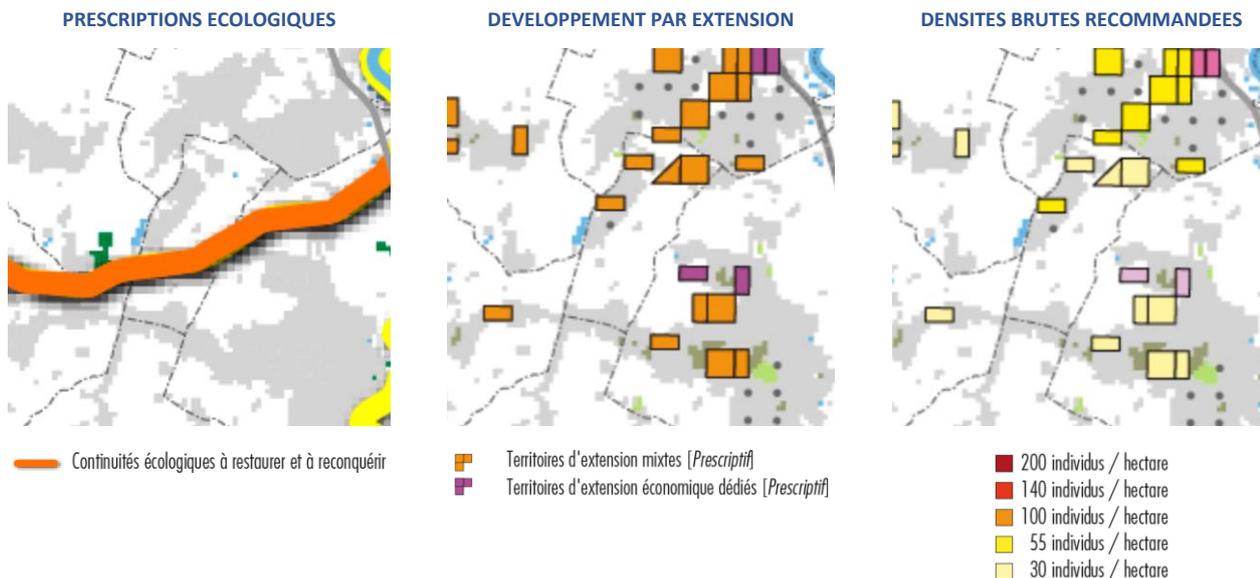
Hiérarchie urbaine de la Grande Agglomération toulousaine ; SCOT de la Grande Agglomération toulousaine.



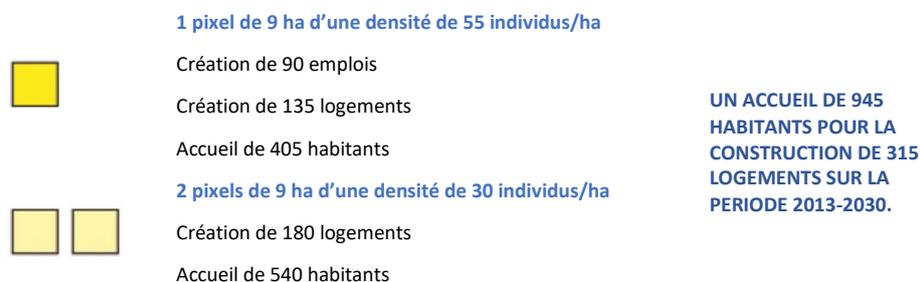
Territoires mixtes	Densité individus* / Ha	Nombre de logts / Ha	Nombre d'emplois / Ha	Mode	Zone d'influence (de part et d'autre de l'axe)
Cœur d'agglomération	200 Densités moyennes	70	45	Tous modes	
Ville intense (hors cœur d'aggl.)	200 Densités moyennes	70	45	Métro	600 m
	140 Densités moyennes	50	30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

* Habitant + emploi.

1.1.4 Les données de cadrage pour Villate



L'échéance du SCoT est fixée à 2030, avec un T₀ 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 :



- 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

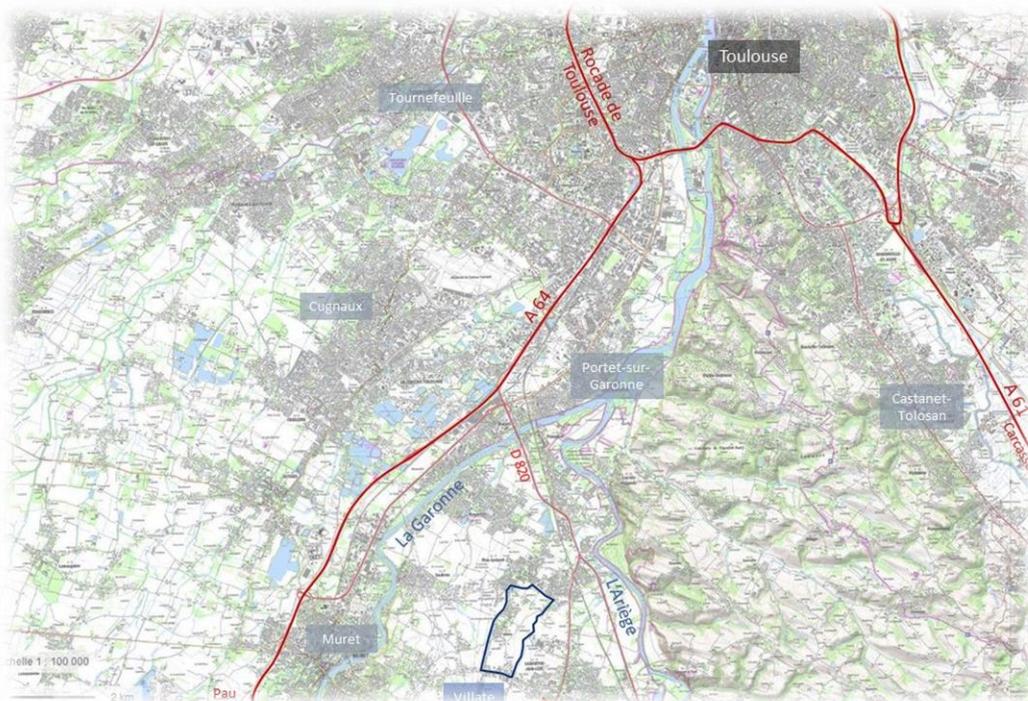
SDAGE

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

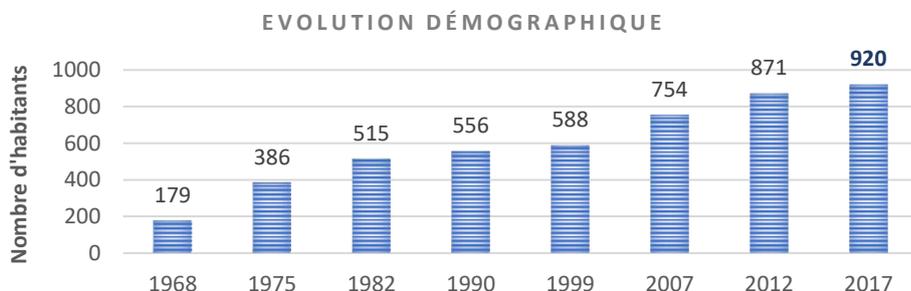


- Un territoire sous influence métropolitaine, un accès facilité aux grands axes de circulation convergeant vers Toulouse (A64, D4, D820)
- La communauté d'agglomération du Muretain : un territoire à dominante résidentielle, constituant un réservoir d'actifs pour le pôle urbain toulousain
- Muret : un 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



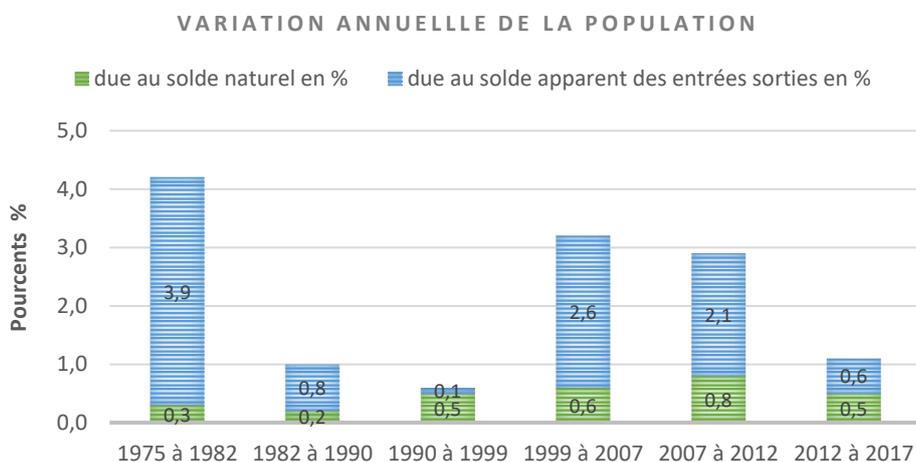
L'évolution démographique entre 1968 et 2017 ; Données Insee 2017

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

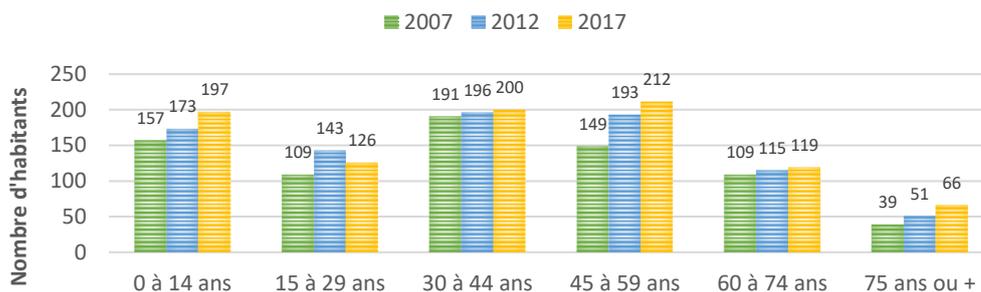
Une population qui rajeunit et se renouvelle

- 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

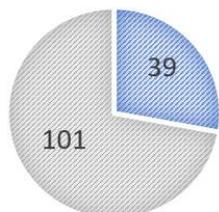


L'évolution récente de la population par classe d'âge ; Données Insee 2017

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 séniors est passé de 148 à 185, soit une croissance de 25 %.

Un solde naturel positif

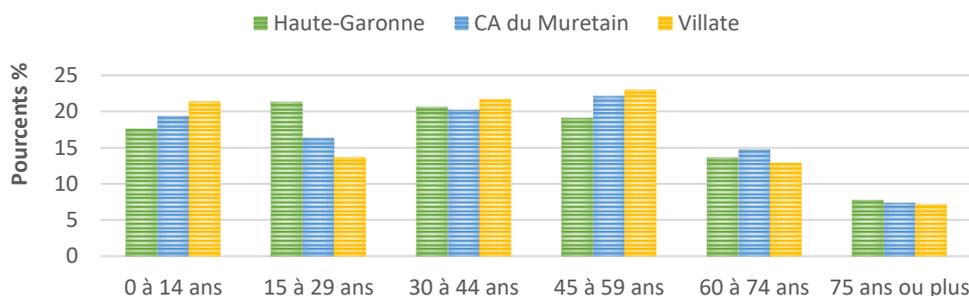
■ Décès ■ Naissances



Naissances-décès entre 2007 et 2017

+ 62 habitants dus au solde naturel entre 2007 et 2017

RÉPARTITION DE LA POPULATION PAR CLASSE D'ÂGE EN 2017



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

Une population relativement jeune et familiale

Une population familiale :

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

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.

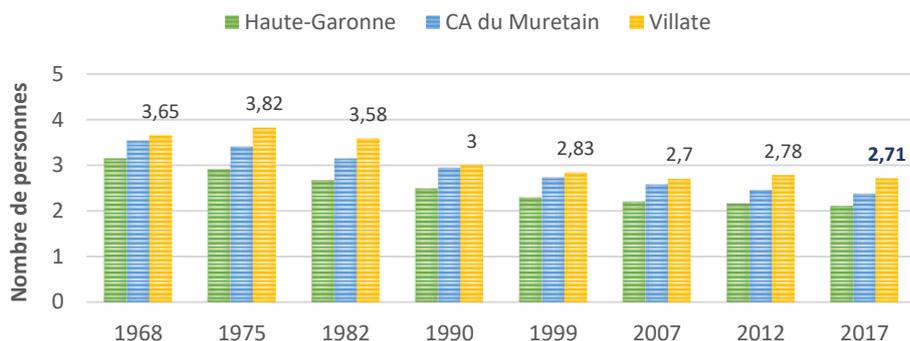
La Communauté d'agglomération du Muretain a, en proportion, plus de séniors, ce qui peut s'expliquer par le poids démographique de communes urbaines comme Saint-Lys, Fonsorbes ou encore Muret³, où les personnes âgées ont accès à une gamme plus complète de services de proximité et une offre diversifiée 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.

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

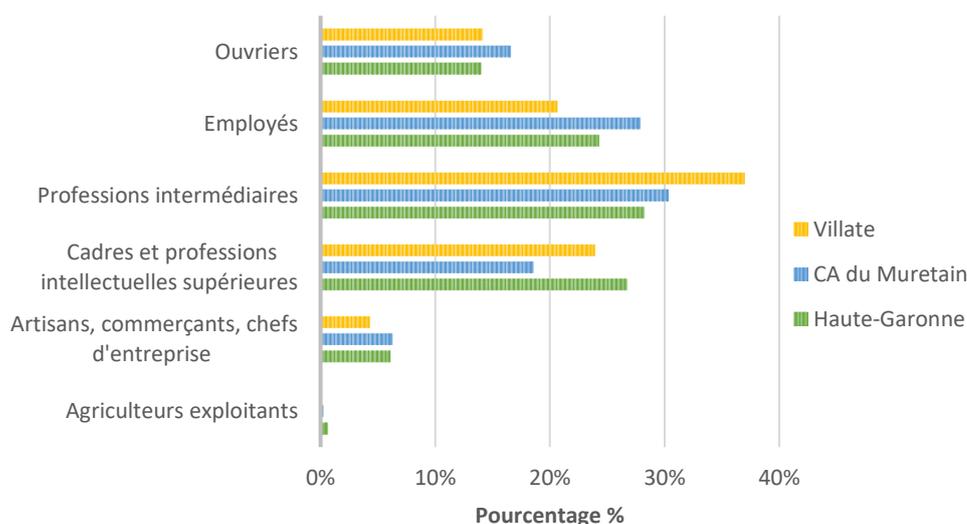
Des actifs aux revenus moyens

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

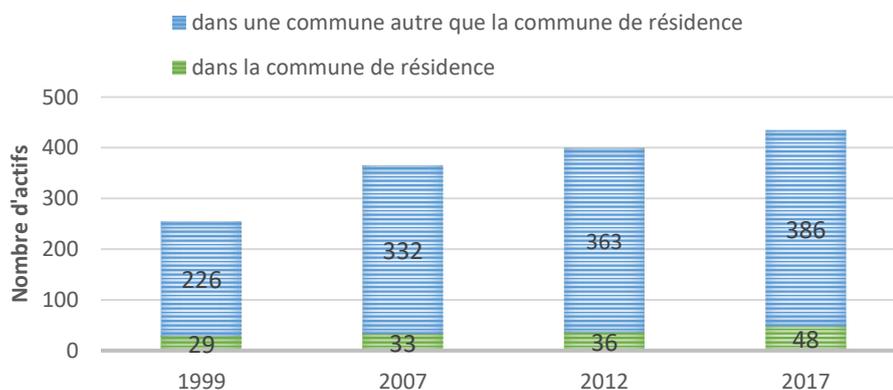


Répartition des actifs ayant un emploi selon leur catégorie socio-professionnelle ; Données Insee 2017

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

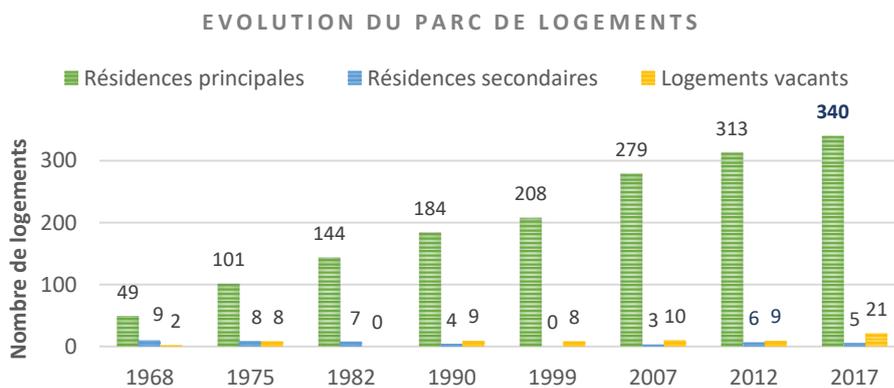
Un parc très jeune

	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

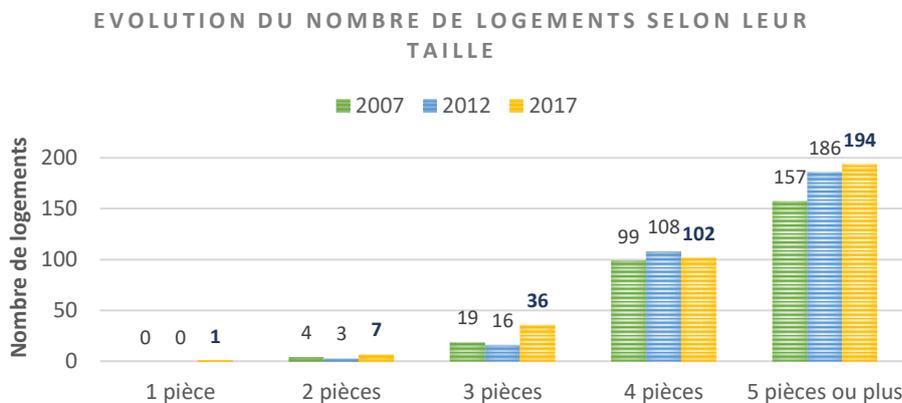
Plus de 80 % du parc de résidences principales a été construit après 1971, sans compter les nombreuses opérations des dernières années. En comparaison, sur la Haute-Garonne, 70 % du parc de résidences principales date d'après 1971.

Un modèle dominant : les résidences principales de grande taille



Evolution du parc de logements ; Données Insee 2017

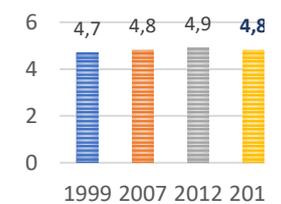
Entre 1999 et 2017, il s'est construit en moyenne **8 nouveaux logements par an**. Dans le même temps, le nombre de résidences secondaires et de logements vacants est resté relativement bas.



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.

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

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 m ²			2 / 8			
80 m ² à 110 m ²		1	6 / 36	2 / 11		
110 à 150 m ²				7 / 10	2	
150 à 200 m ²			2	6	5	2
Plus de 200 m ²						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

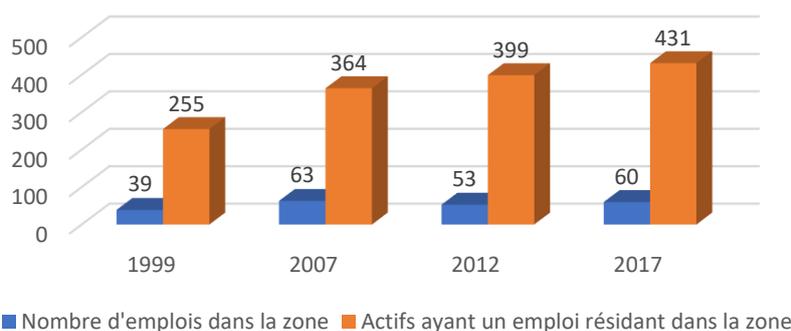
Les études menées en 2004 dans le cadre du Projet d'agglomération du Muretain ont souligné un profil économique contrasté. Le Muretain y apparaît comme un pôle d'activité créateur d'emplois, mais qui reste largement dépendant du reste de l'agglomération toulousaine. En 2004, le confluent Ariège-Garonne 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 %

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

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).

- **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

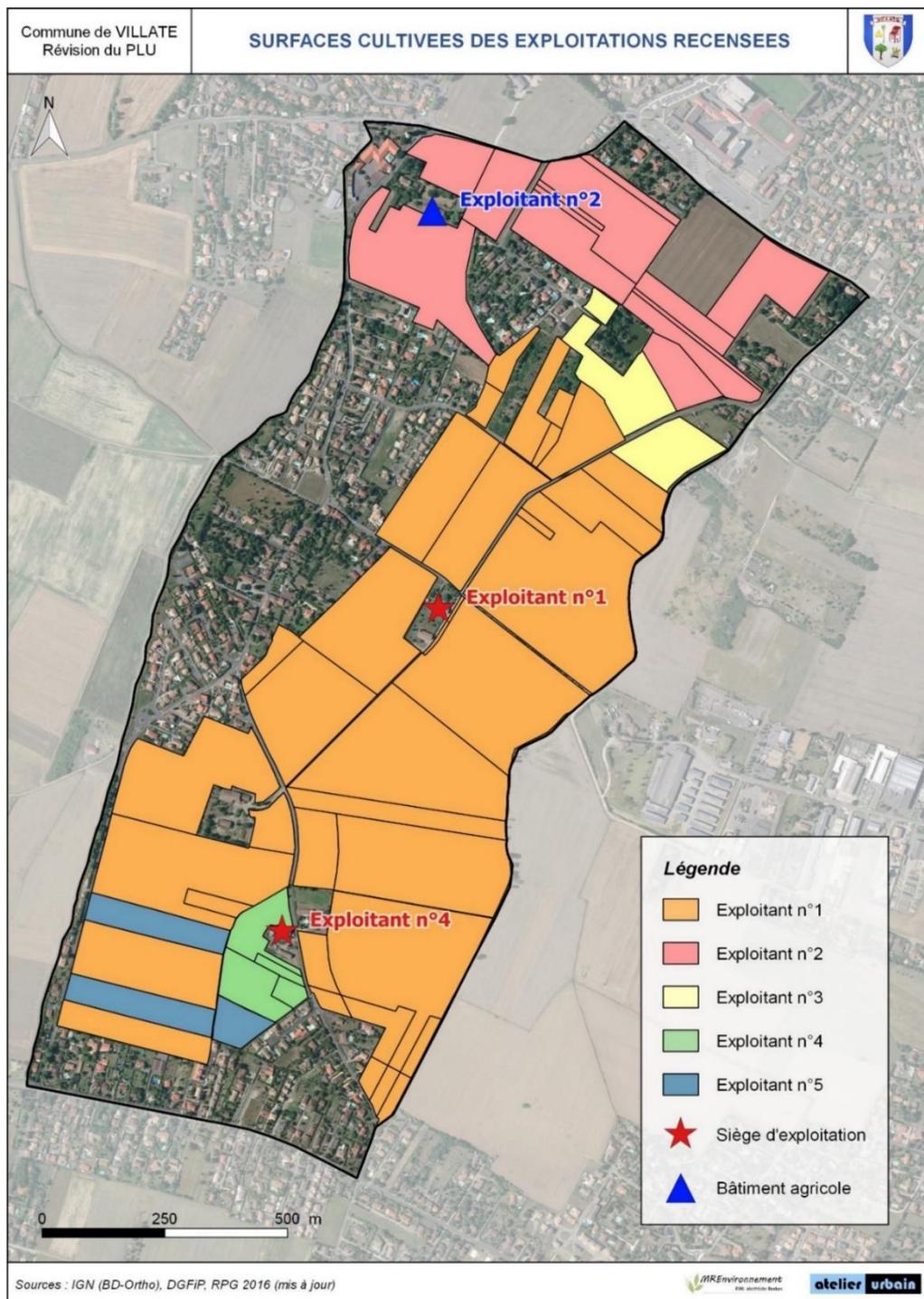
Notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous abri, jardins familiaux...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers...).

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

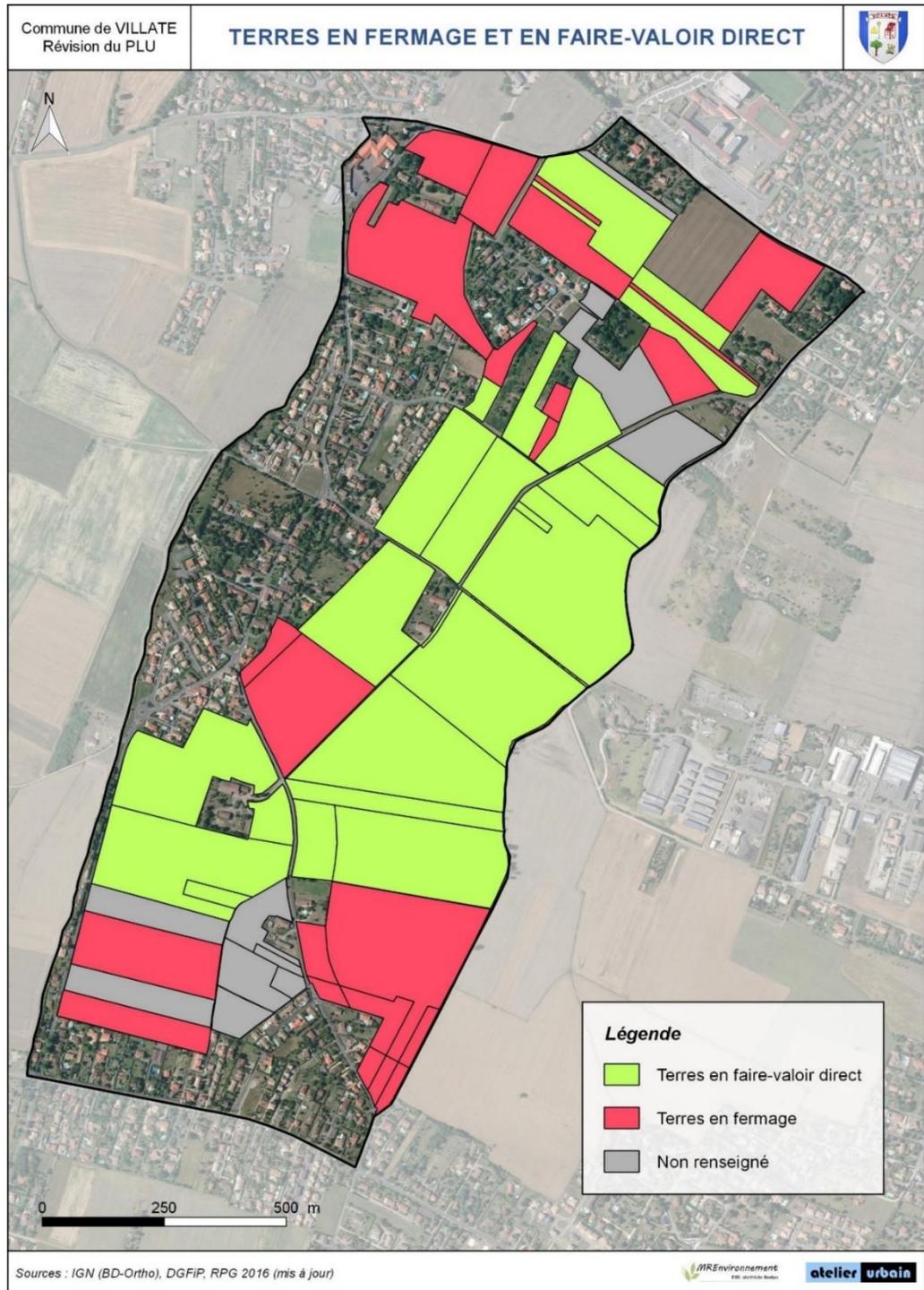
Sur la carte précédente :

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.



Sources : IGN (BD-Ortho), DGFiP, RPG 2016 (mis à jour)

MREnvironnement
EIR, Aurélien Rodin

atelier urbain

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, gites, etc.) et n'ont pas en projet de développer cette activité.

Des sites agricoles peu nombreux

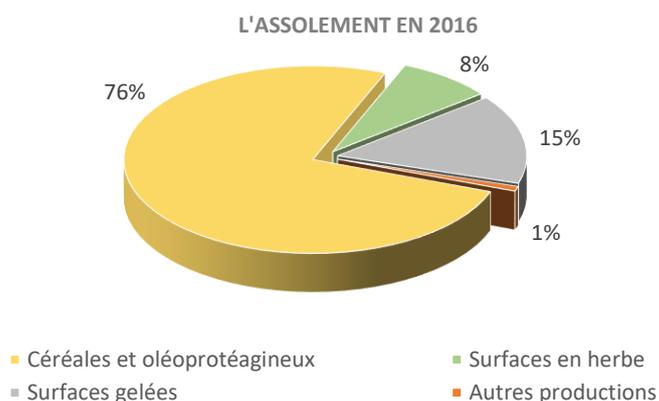
Outre les deux sièges d'exploitation communaux, un exploitant extérieur possède un hangar de stockage sur la commune. Aucun site lié à la présence d'élevage n'est recensé sur la commune.

• 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

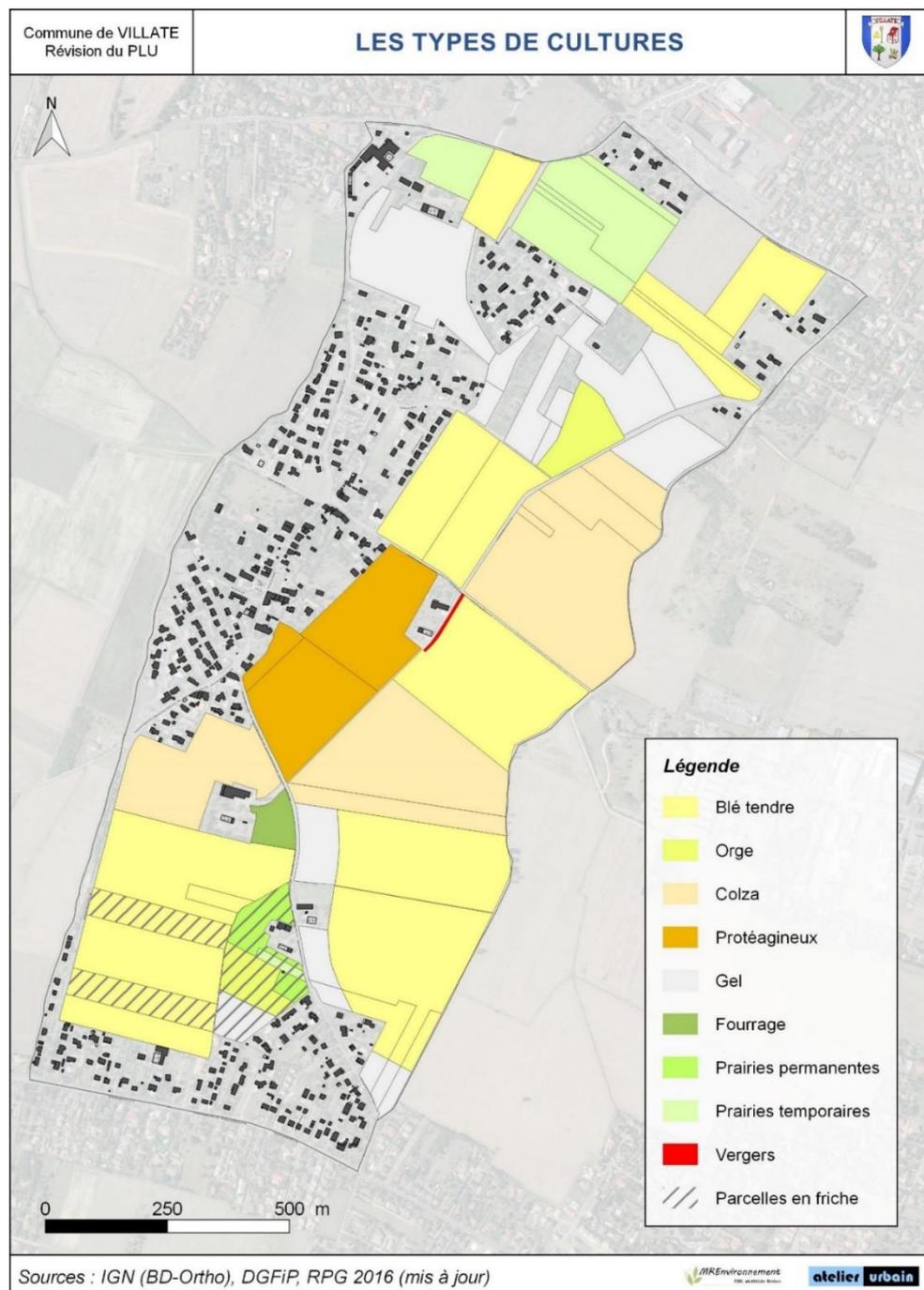
Aucune infrastructure de ce type n'est présente sur le territoire communal.

Effluents

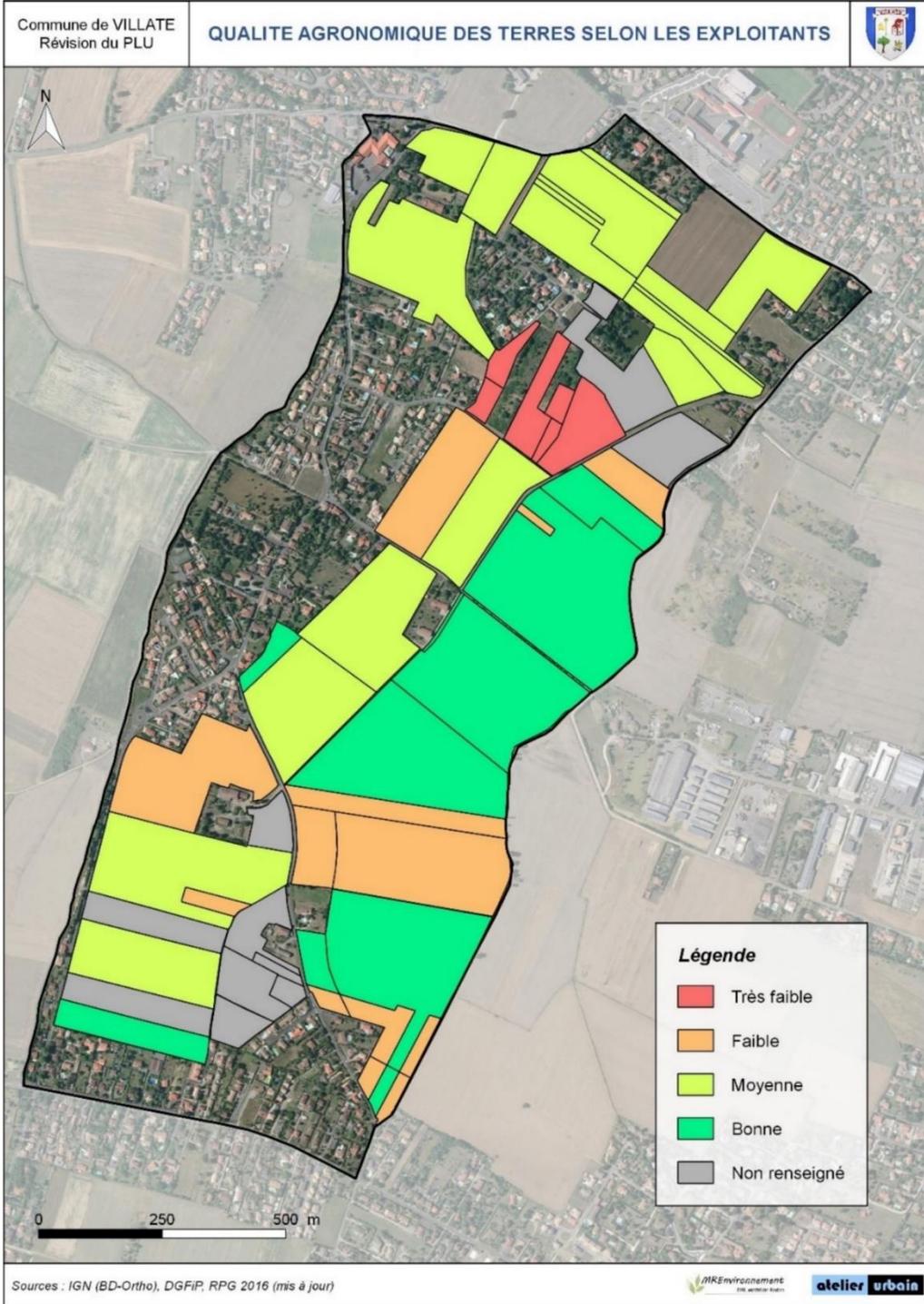
D'après l'enquête agricole, la majeure partie des terres communales reçoit des effluents d'élevage dans le cadre d'un plan d'épandage.

Plus de 7 ha en friche

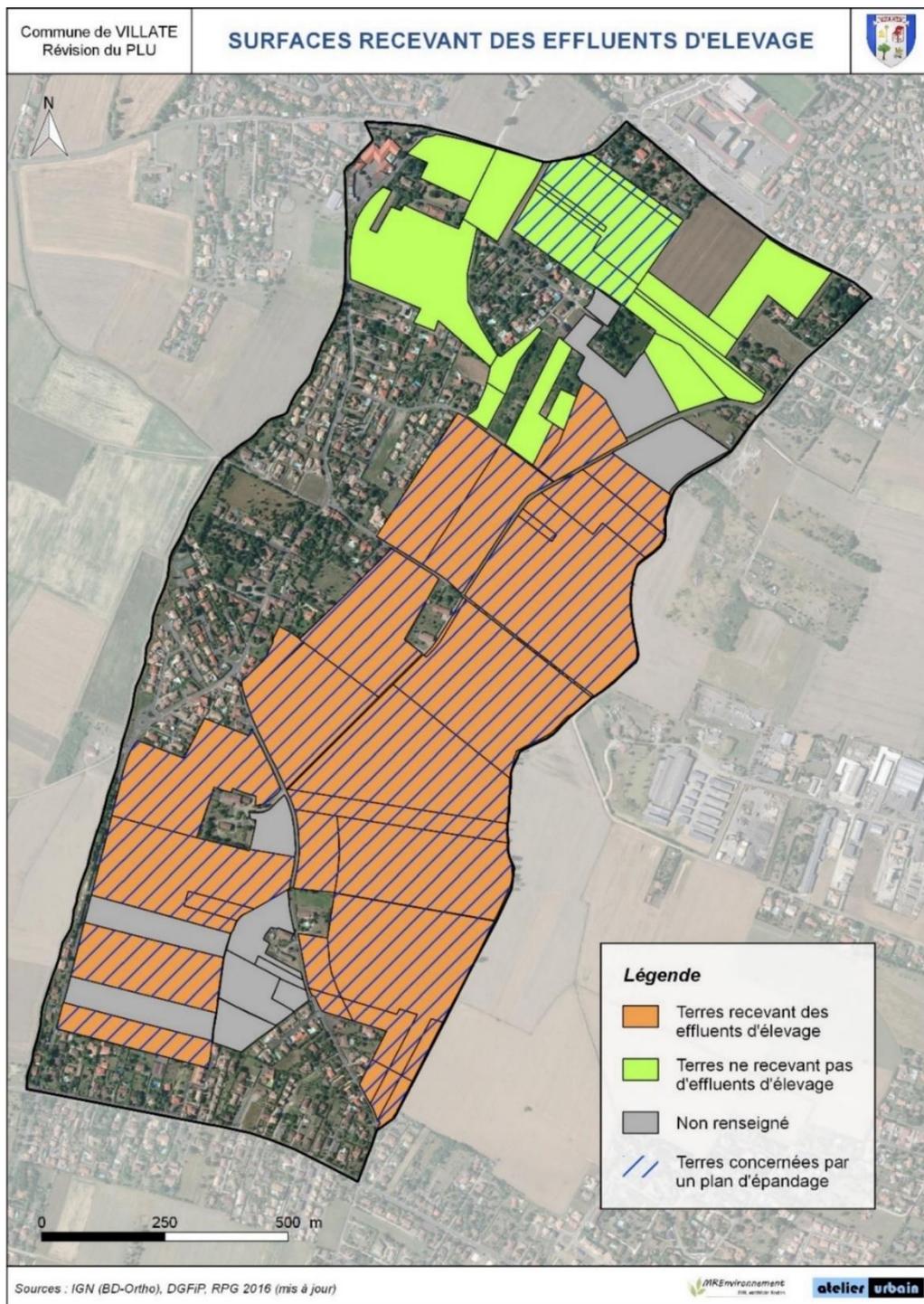
Le diagnostic agricole fait état de plus de 7 ha de terres agricoles en friche au sud de la commune, entre le hameau Belfort et l'avenue des Platanes. Sept parcelles agricoles appartenant à 4 exploitants agricoles ont été identifiées comme telles. Elles sont représentées en liserés gris sur la carte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



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



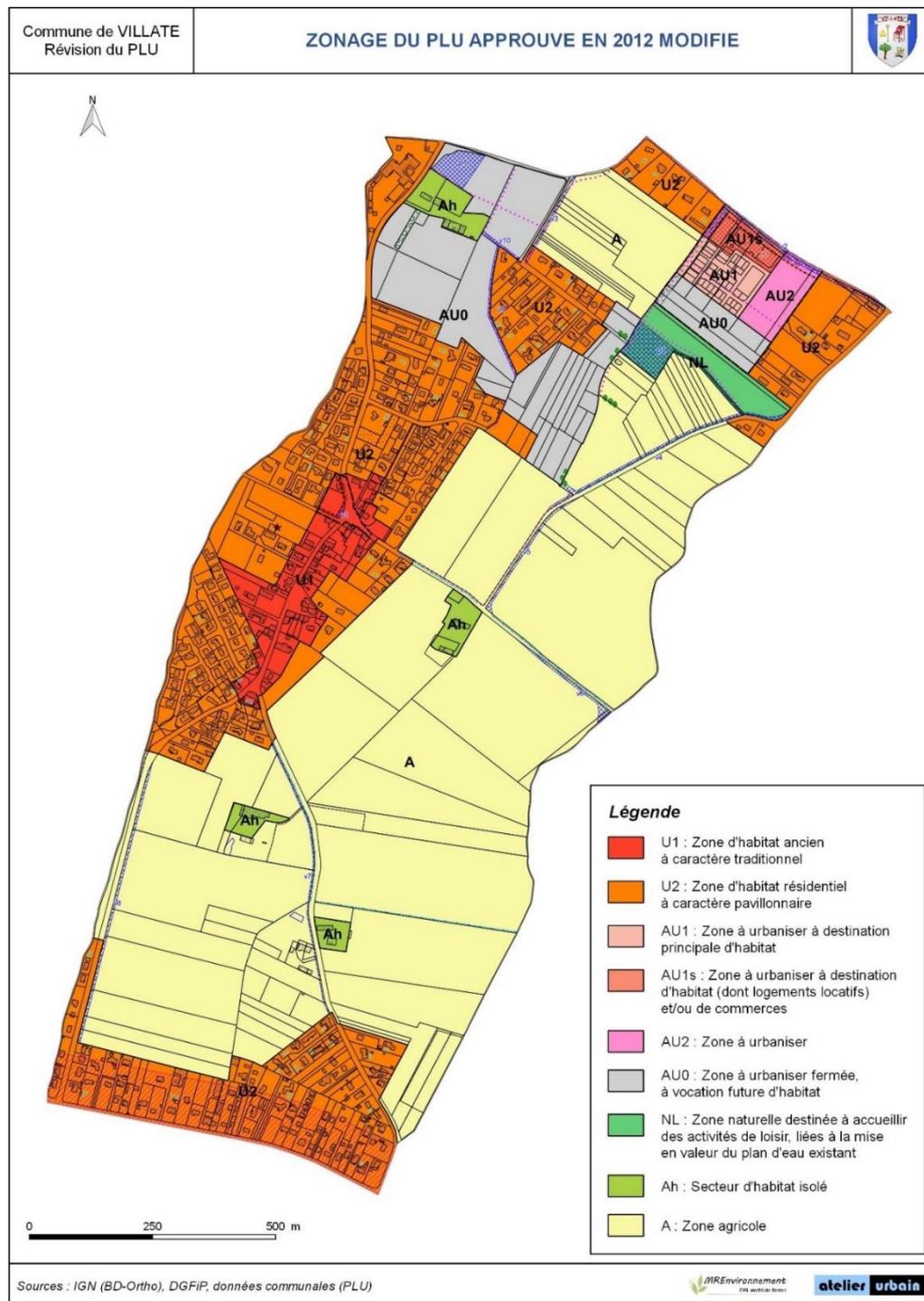
Carte de la qualité agronomique des sols selon les exploitants ; Données issues du questionnaire agricole



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

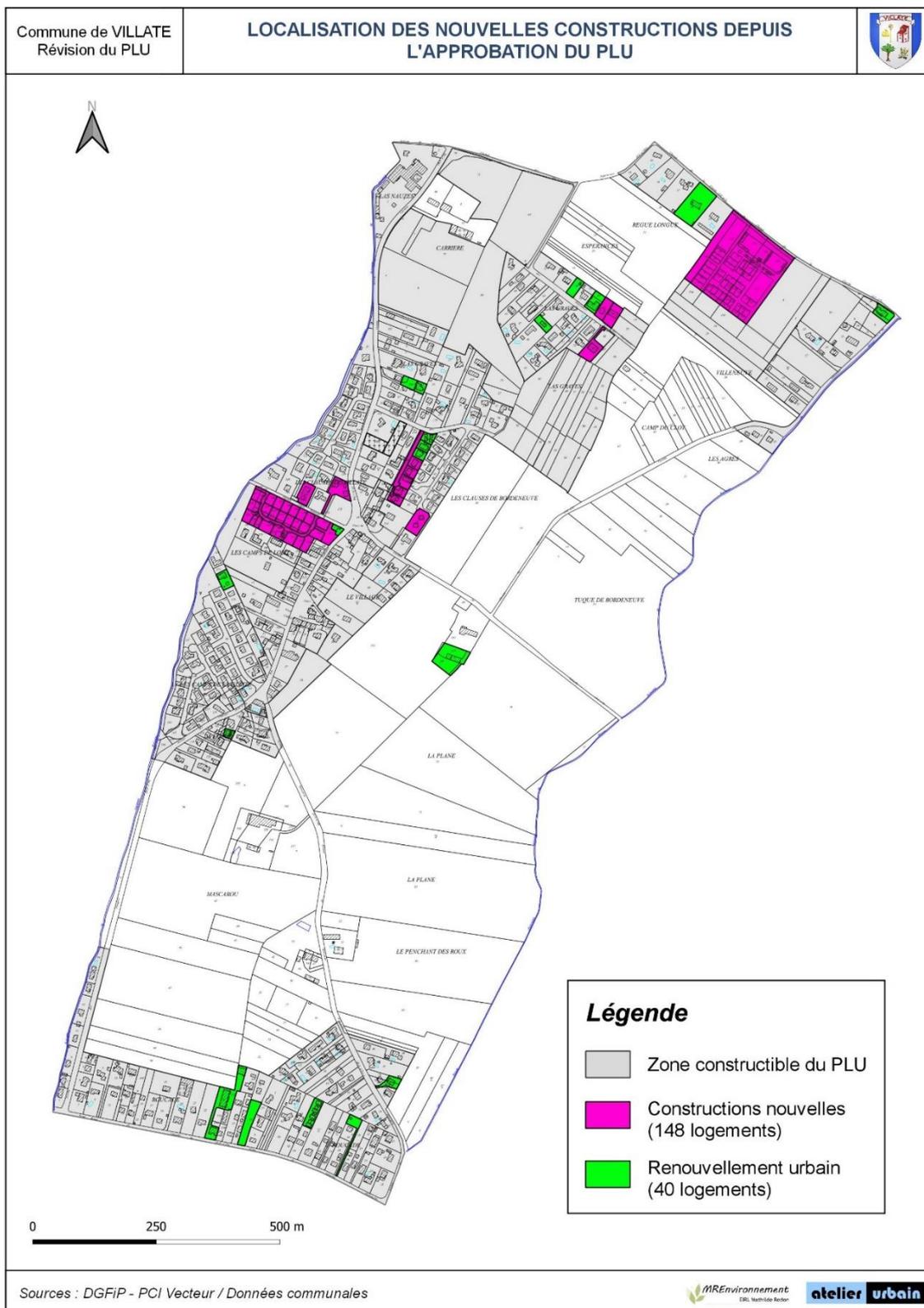
Zone	Capacités d'urbanisation « dents creuses »	Capacités d'urbanisation « divisions parcellaires »	Extensions urbaines	Capacités d'urbanisation totales
U1	0,24 ha	0,45 ha	--	0,69 ha
U2	1,50 ha	3,99 ha	1,91 ha	7,40 ha
AU1	--	--	--	--
AU1s	--	--	--	--
AU2	--	--	1,46 ha	1,46 ha
AU0	--	--	14,93 ha	14,93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

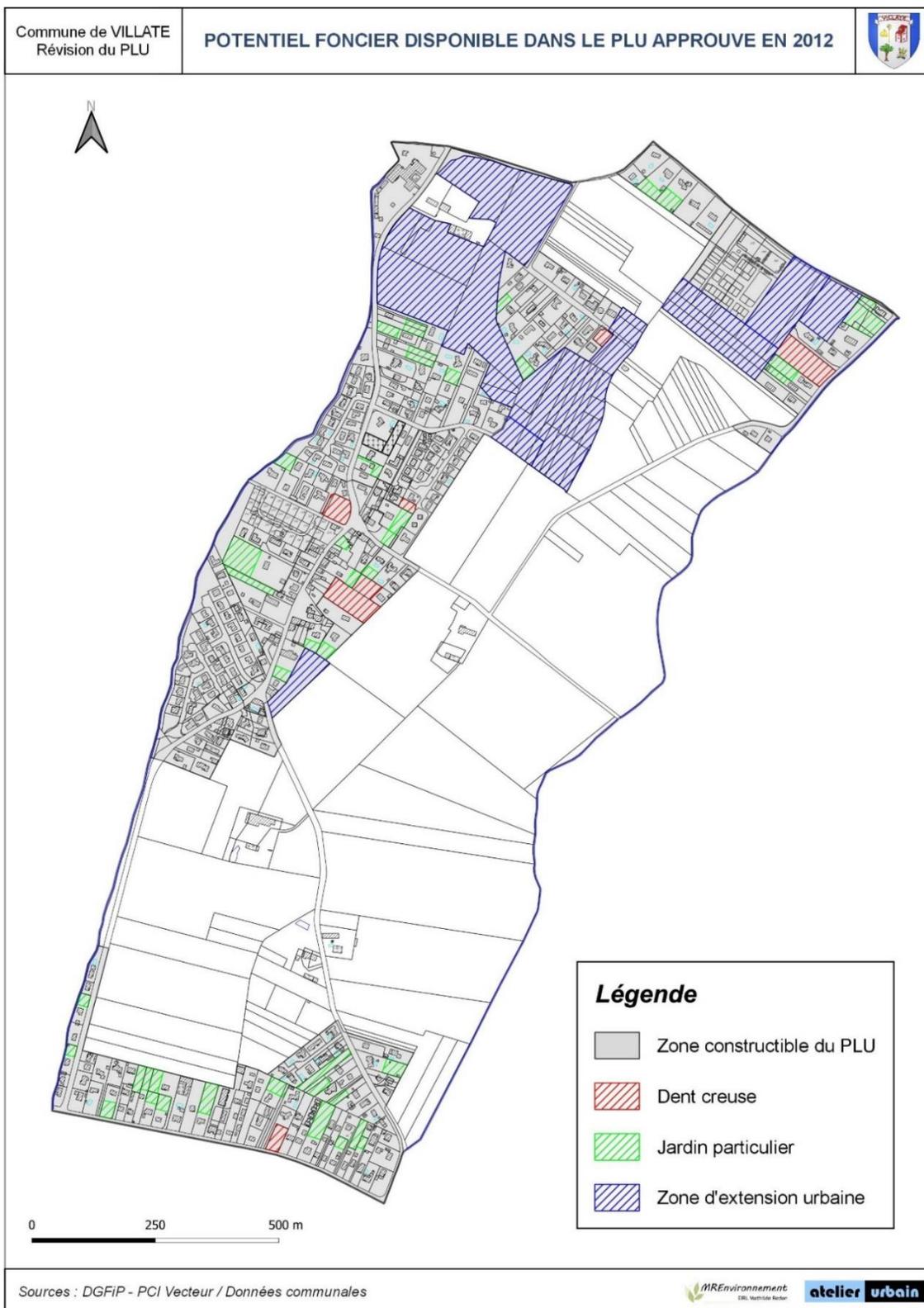
- Environ 18 ha par extension urbaine,
- Environ 7 ha par renouvellement urbain (dents creuses, divisions parcellaires...)

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.

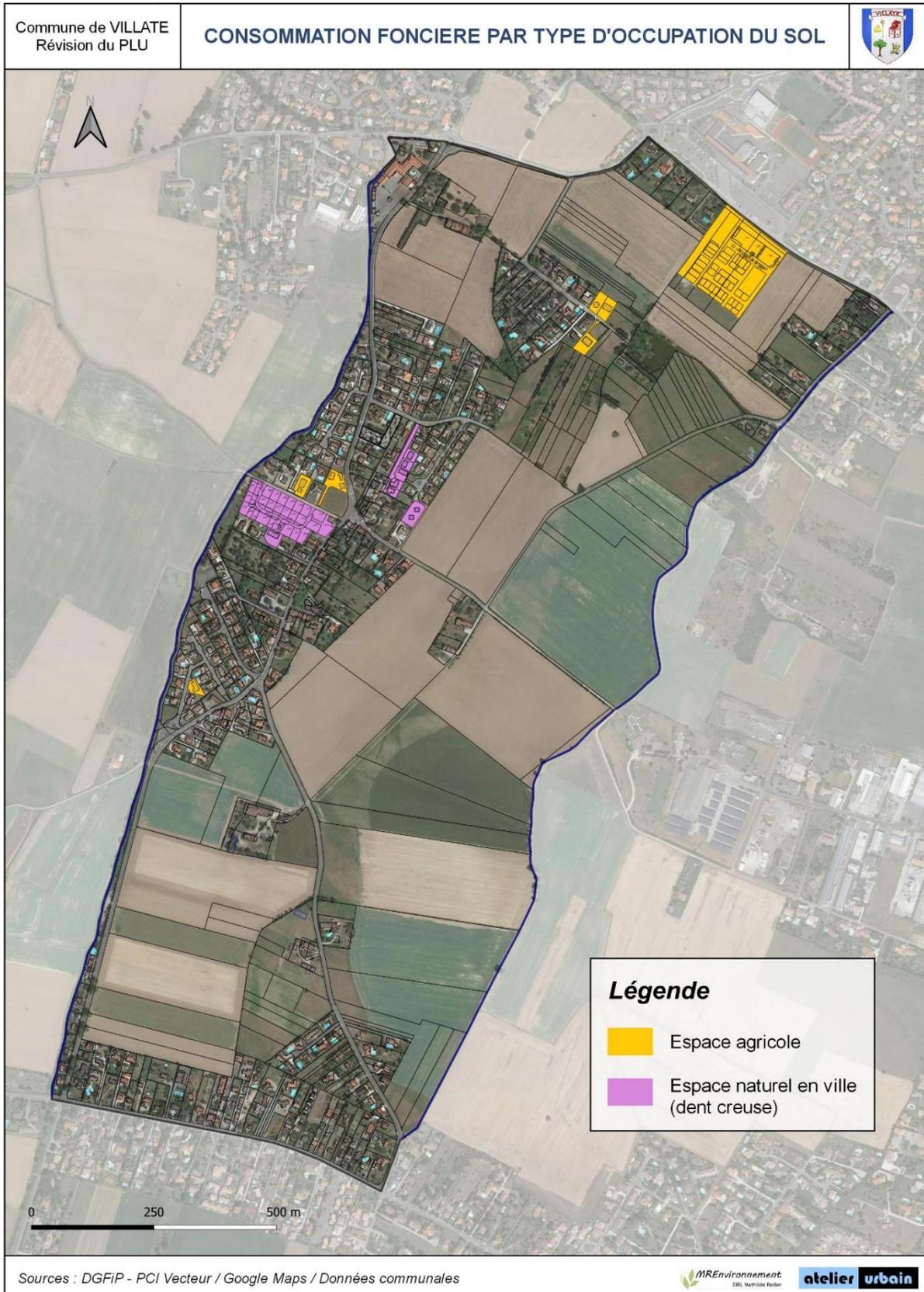
En 10 ans, hors renouvellement urbain, l'urbanisation a consommé 5,2 ha, essentiellement à destination d'habitat.

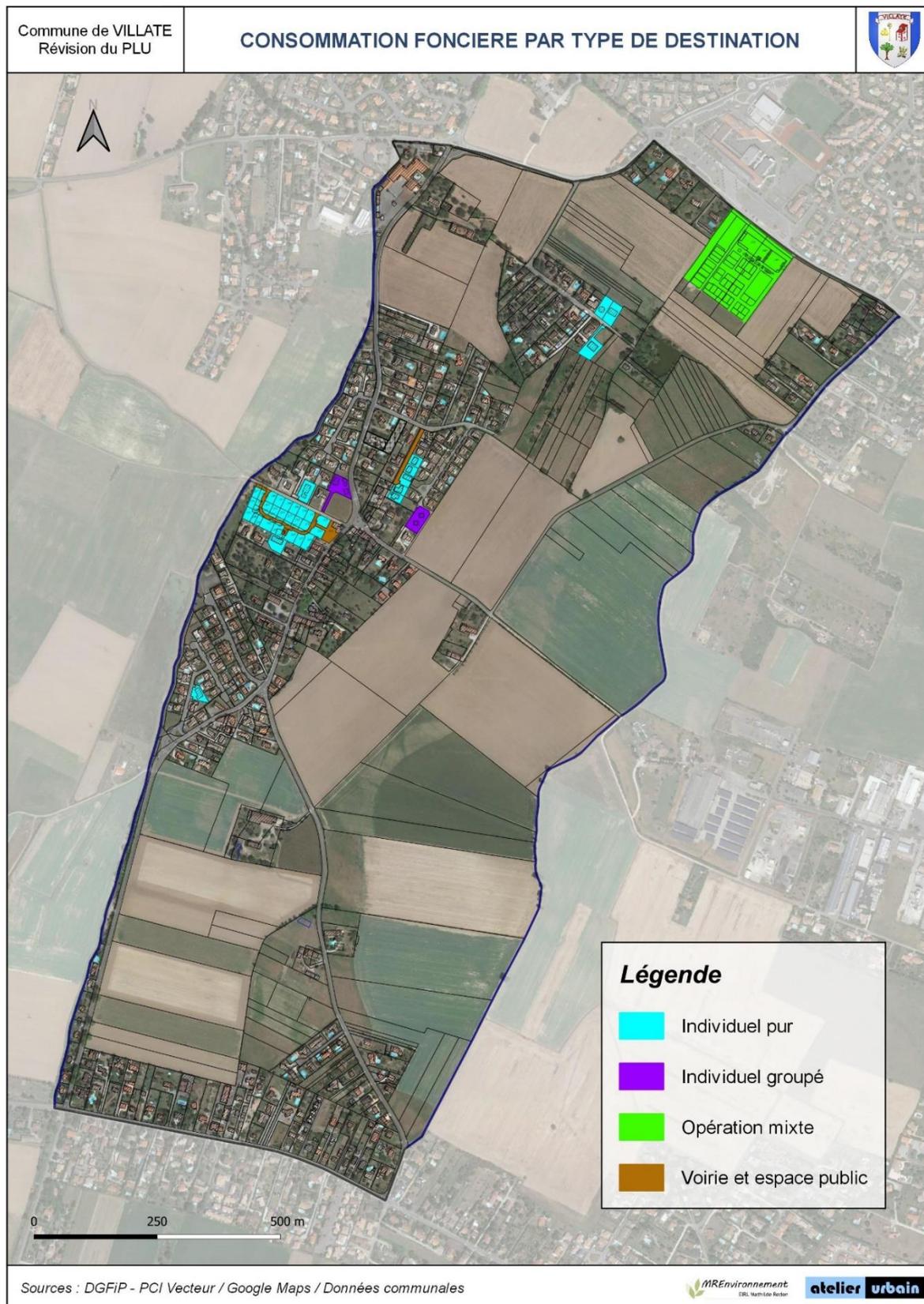
Cette consommation foncière a permis la réalisation de 150 nouveaux logements, répartis en différentes typologies (individuels / collectifs / locatifs / sociaux) contribuant à une gestion plutôt économe des sols puisque la densité moyenne observée atteint pratiquement 29 logements par ha. A elle seule, 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.

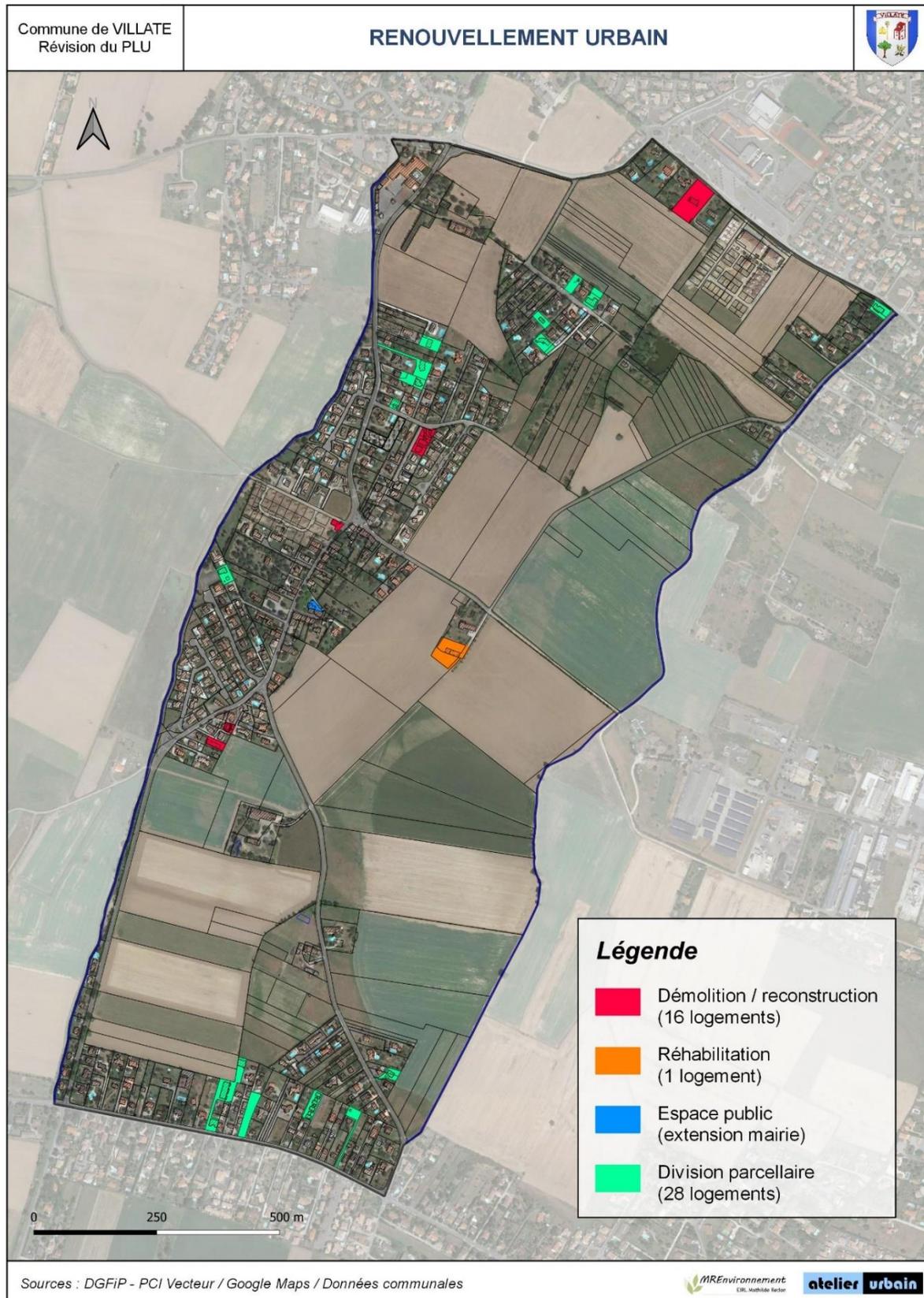
- **5,2 ha consommés et 150 nouveaux logements en 10 ans.**
- **Une densité moyenne de 28,8 logements par hectare.**
- **Près des 2/3 des nouveaux logements ont consommé de l'espace agricole.**

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





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.

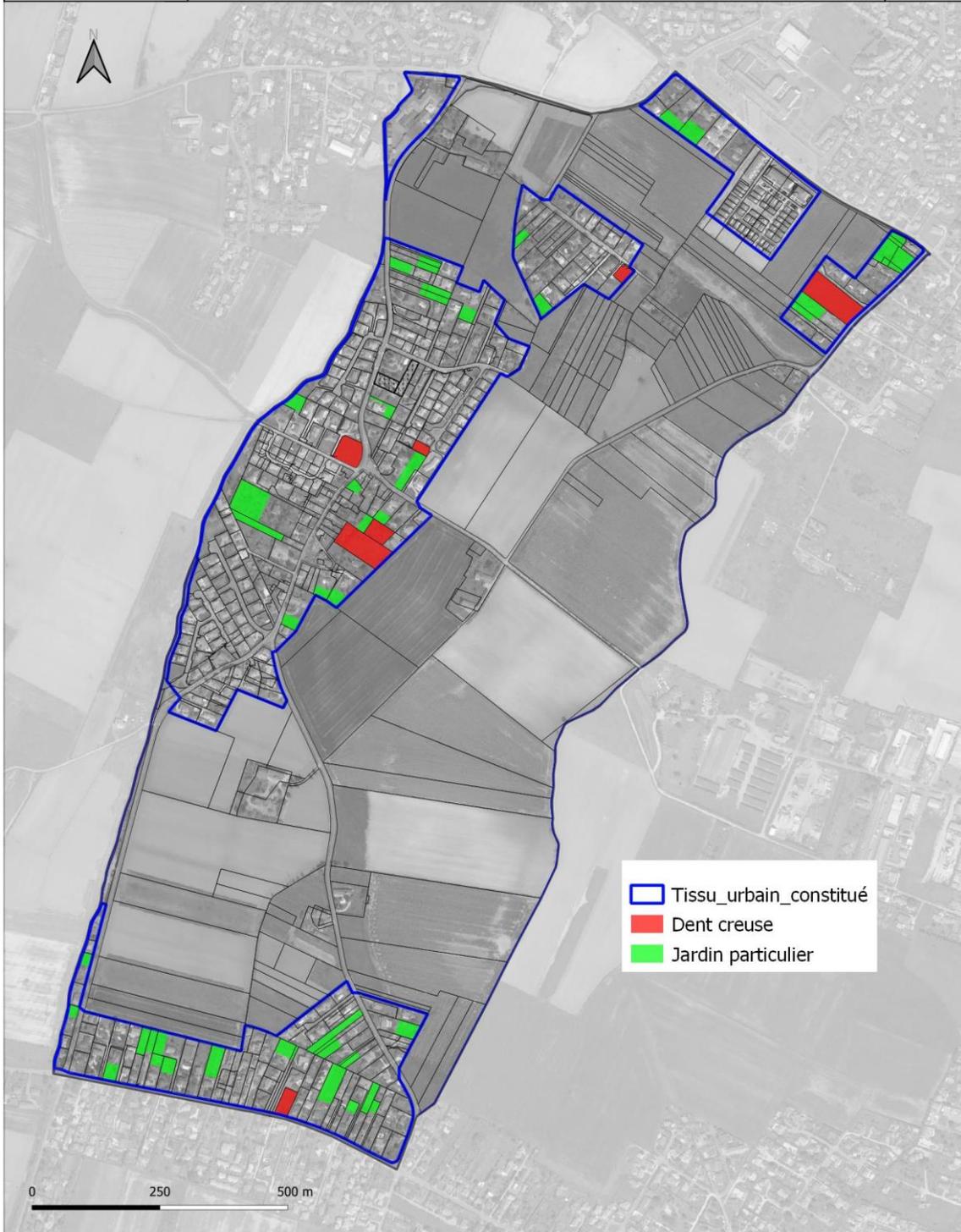


Tissu urbain constitué

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
EIR, SAS (RCS Roden)

atelier urbain