

4 Justification des choix retenus

4.1 La compatibilité avec le SCoT de la Grande Agglomération toulousaine

Le SCoT présente :

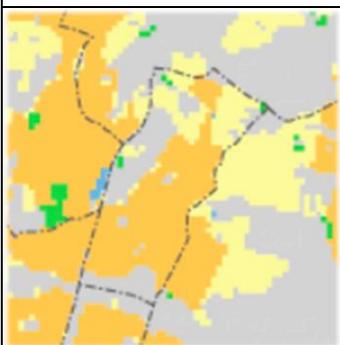
- un ensemble de prescriptions qui précisent la mise en œuvre des orientations opposables au PLU ;
- des recommandations qui sont des mesures incitatives et n'ont pas de caractère opposable.

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

4.1.1 Maîtriser l'urbanisation

- Révéler en préalable les territoires naturels et agricoles stratégiques

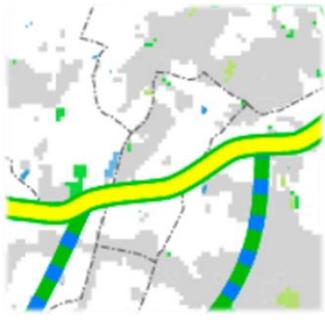
PRIVILEGIER LA MISE EN CULTURE DES ESPACES AGRICOLES	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
<p>P2 : Pour les espaces agricoles, les changements d'occupation en faveur d'espaces de nature sont autorisés. Aucune urbanisation nouvelle n'est autorisée en dehors des territoires identifiés à la P48, sauf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

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

PROTEGER ET CONFORTER LES ESPACES DE NATURE	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
 <p>P5 : Au sein des espaces naturels, aucune nouvelle urbanisation n'est autorisée en dehors des territoires identifiés à la P48, sauf exceptions prévues à la P96 ou autorisation liée à la P25.</p>	<p>Les espaces naturels de la commune identifiés par le SCOT sont relictuels mais ont tous un caractère inconstructible :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le domaine de Carrière : classé en zone UB, le bâti, son parc ainsi que l'alignement d'arbres sont identifiés comme éléments de paysage à préserver ; - l'étang des Graves : classé en zone NL et en élément paysager à préserver, il a pour vocation à être valorisé en tant qu'espace naturel de loisirs ; - le secteur non construit en bordure du ruisseau du Haumont : la parcelle a été intégrée au secteur Nce de corridor écologique.

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

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

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

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

Préserver les ressources

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

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

- **Préserver et améliorer la santé publique**

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

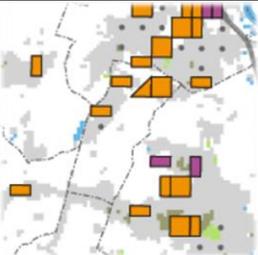
AMELIORER LA QUALITE DE LA RESSOURCE EN EAU	
Prescriptions du DOO	Dispositions du PLU
P36 / P37 : Améliorer les performances des réseaux de collecte d'eaux usées et des stations d'épuration	Le règlement du PLU impose le recours à un système séparatif pour l'évacuation des eaux usées et des eaux pluviales.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

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

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

4.1.2 Polariser le développement

• Les territoires d'accueil du développement

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

• L'accueil des habitants

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

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

• L'accueil de l'activité économique

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

- **L'implantation des équipements**

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

4.1.3 Relier les territoires

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

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

4.2 Les choix retenus dans le PADD

Une démarche qualitative pour succéder à une phase de croissance soutenue

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

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

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

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

- **Protéger les milieux naturels**

Les enjeux environnementaux

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

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

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

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

Des cours d'eau artificialisés, des milieux naturels résiduels

Les orientations du PADD :

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

• **Préserver et mettre en valeur les paysages**

Les enjeux

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

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

Les orientations du PADD :

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

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

• **Conforter la pérennité des activités agricoles**

Les enjeux

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

Les orientations du PADD :

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

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

- **Valoriser le patrimoine architectural et urbain**

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

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

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

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

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

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

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

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

- **Anticiper une croissance démographique mesurée**

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

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

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

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

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

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

Population 2011 : 836 habitants

Population 2021 : 1250 habitants estimés

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

Les enjeux identifiés dans le diagnostic

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

Les objectifs chiffrés du
PADD débattu

10 ha
consommés

7 ha en extension
urbaine
3 ha
renouvellement
urbain

150
logements
créés

+ 300
habitants

Le scénario retenu dans les objectifs d'accueil du PADD

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

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

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

Le potentiel foncier disponible global

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

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

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

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

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

Le potentiel de renouvellement urbain pris en compte

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

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

Hypothèses retenues pour évaluer la densification potentielle du tissu urbanisé :

- **Dents creuses : 50%, soit environ 19 constructions**
- **Fonds de jardins : 30%, soit environ 20 constructions**
- **Réhabilitations de vacants : 30% soit environ 5 réhabilitations**
(tableau de synthèse ci-joint)

Bilan d'accueil du PLU approuvé

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

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

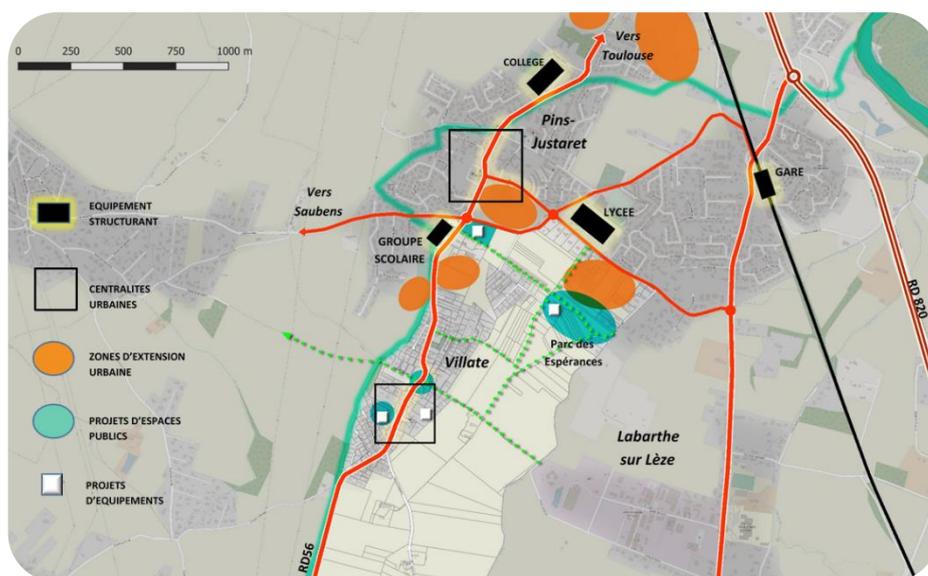
Tableau de synthèse du PLU approuvé

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

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

• Les enjeux identifiés

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



• Les orientations du PADD

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

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

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

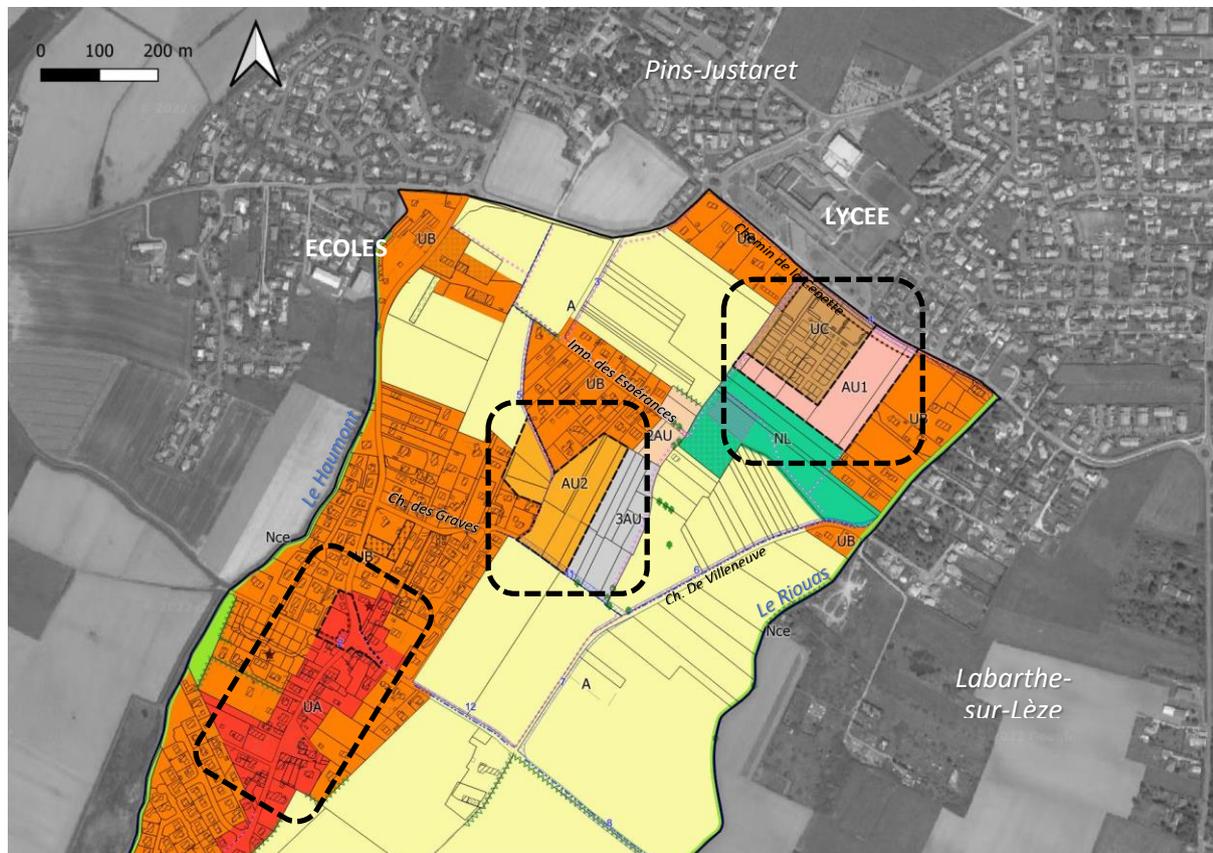
Mettre en œuvre un projet d'ensemble qui conforte la centralité du village

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

4.3 Les choix retenus dans les OAP

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

Les 3 secteurs des OAP dans les zones U et AU



4.3.1 Les zones à urbaniser

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

Vue d'ensemble, programmation et phasage

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

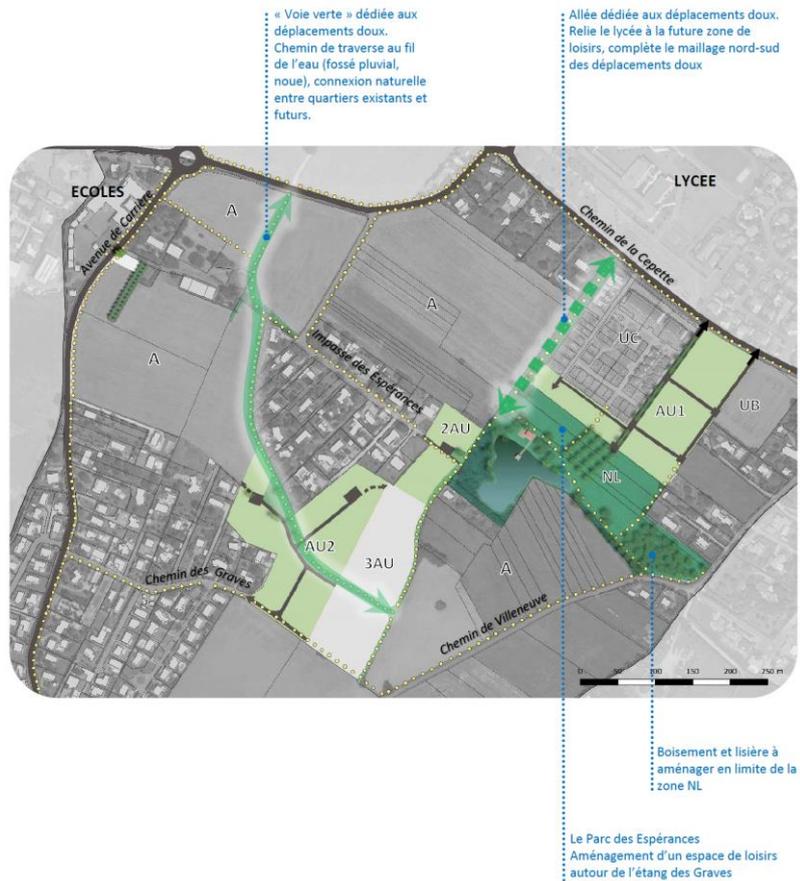
- **Zones de type AU (AU1, AU2):** ouvertes à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement menées conjointement ou successivement, devant aboutir à un aménagement d'ensemble compatible avec les OAP.
- **Zone de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

Schéma général de desserte – déplacements doux

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

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

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

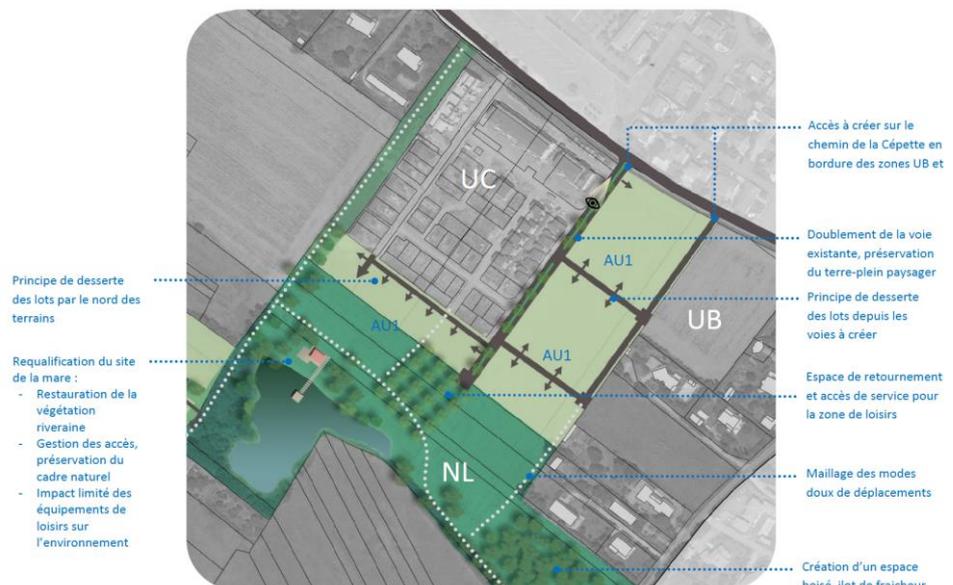


4.3.2 La zone AU1 de la Cépette

Schéma extrait de l'OAP ↘

L'urbanisation de la zone AU1 de la Cépette

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



Desserte des terrains par les voies et réseaux

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

Insertion paysagère et qualité environnementale

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

Insertion architecturale, mixité fonctionnelle et sociale, formes urbaines

Insertion architecturale et urbaine

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

Typologies architecturales

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

Mixité fonctionnelle et sociale

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



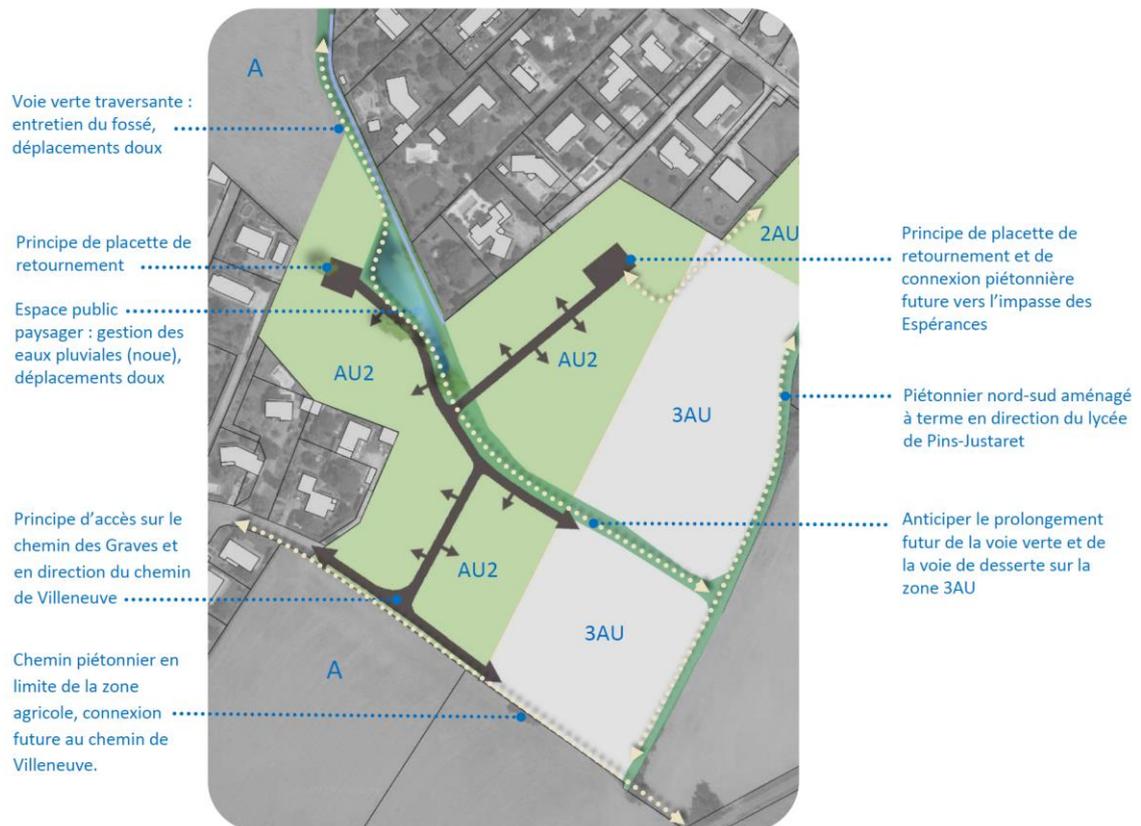
Une typologie d'habitat diversifiée : petit collectif en façade urbaine sur le chemin de la Cépette, lots individuels en cœur de zone

Projet en cours d'étude partie Est :

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

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

4.3.3 La zone AU2 des Graves



Desserte des terrains par les voies et réseaux

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

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

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

Insertion paysagère et qualité environnementale

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

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

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

L'urbanisation de la zone AU2 des Graves

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

Insertion architecturale, mixité fonctionnelle et sociale, formes urbaines

Typologies architecturales

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

Insertion architecturale et urbaine

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

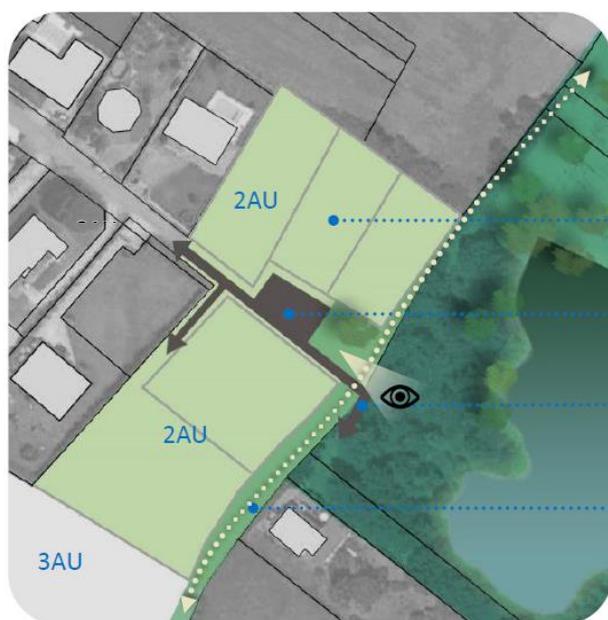
Mixité fonctionnelle et sociale

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



4.3.4 La zone 2AU

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



Implantation de lots individuels dans la continuité de l'urbanisation existante impasse des Espérances

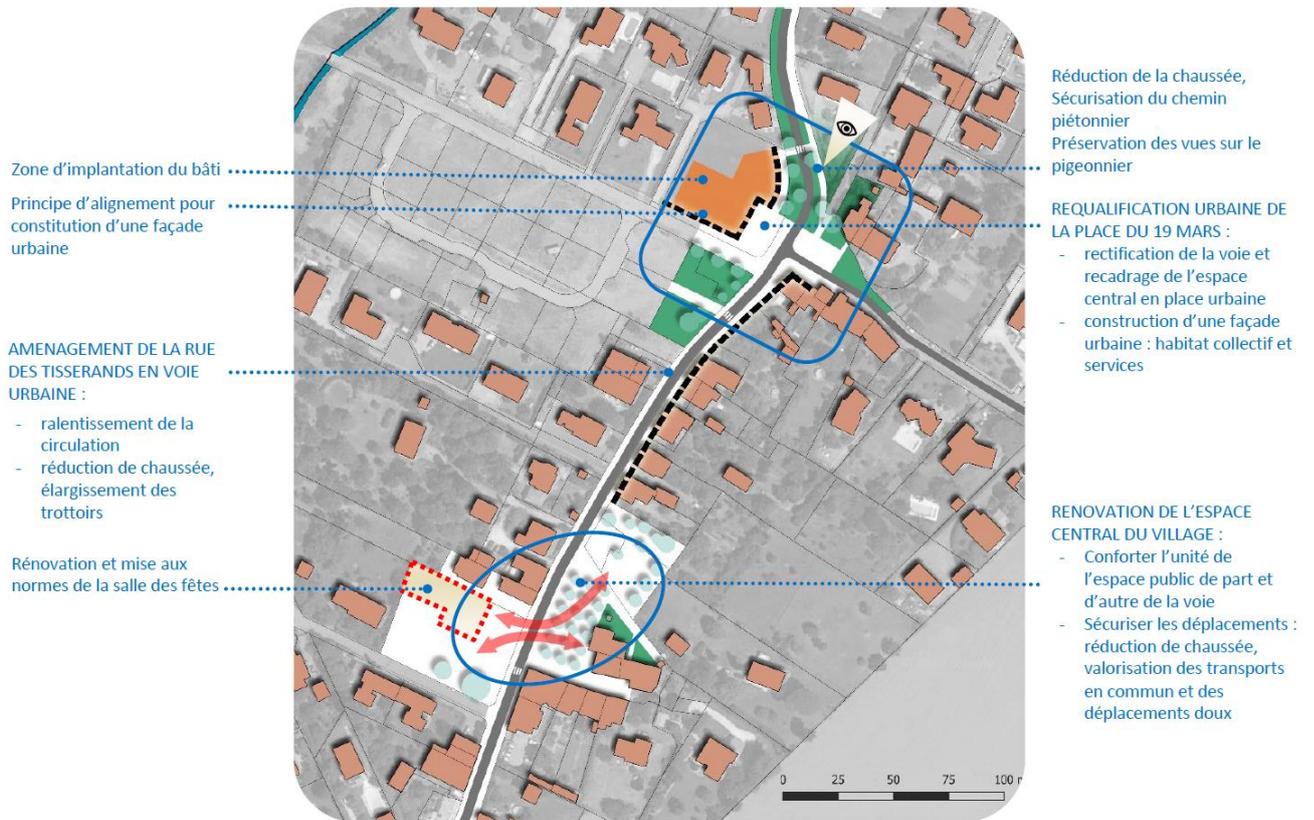
Placette / jardin en fond d'impasse, fenêtre paysagère sur le plan d'eau

Préserver l'accès existant à l'habitation isolée

Assurer la continuité du piétonnier en limite de l'opération

4.3.5 Le centre du village

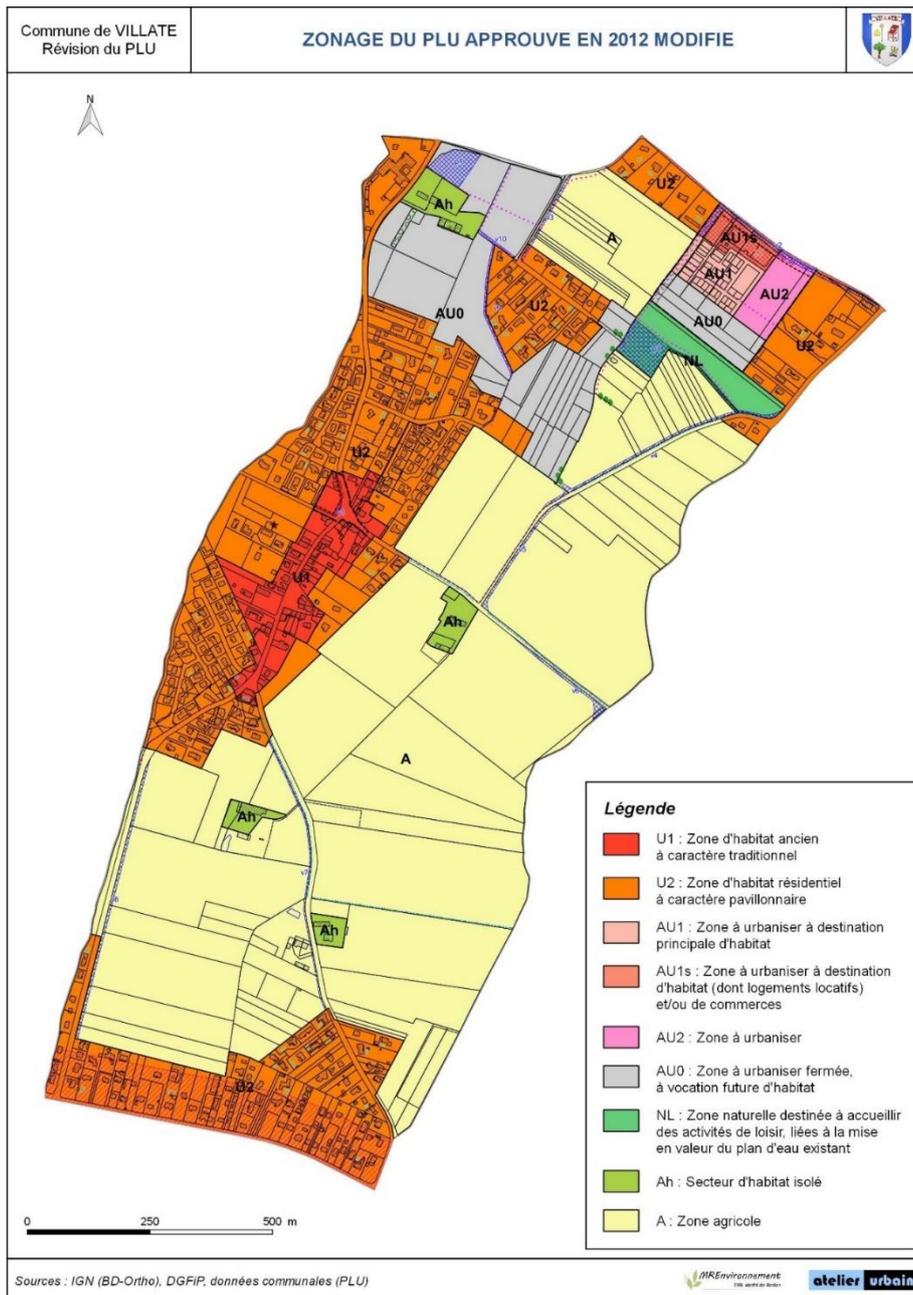
Cette OAP s'attache à la requalification des espaces publics centraux, conformément à l'objectif N°3 du PADD : *CONFORTER LE CADRE DE L'ARMATURE URBAINE*, et plus précisément l'orientation 3.2.1 - *Requalifier les espaces publics centraux : place du 19 mars, place de l'Eglise.*



4.4 Les choix retenus dans les délimitations du zonage

4.4.1 Le zonage approuvé en 2012

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

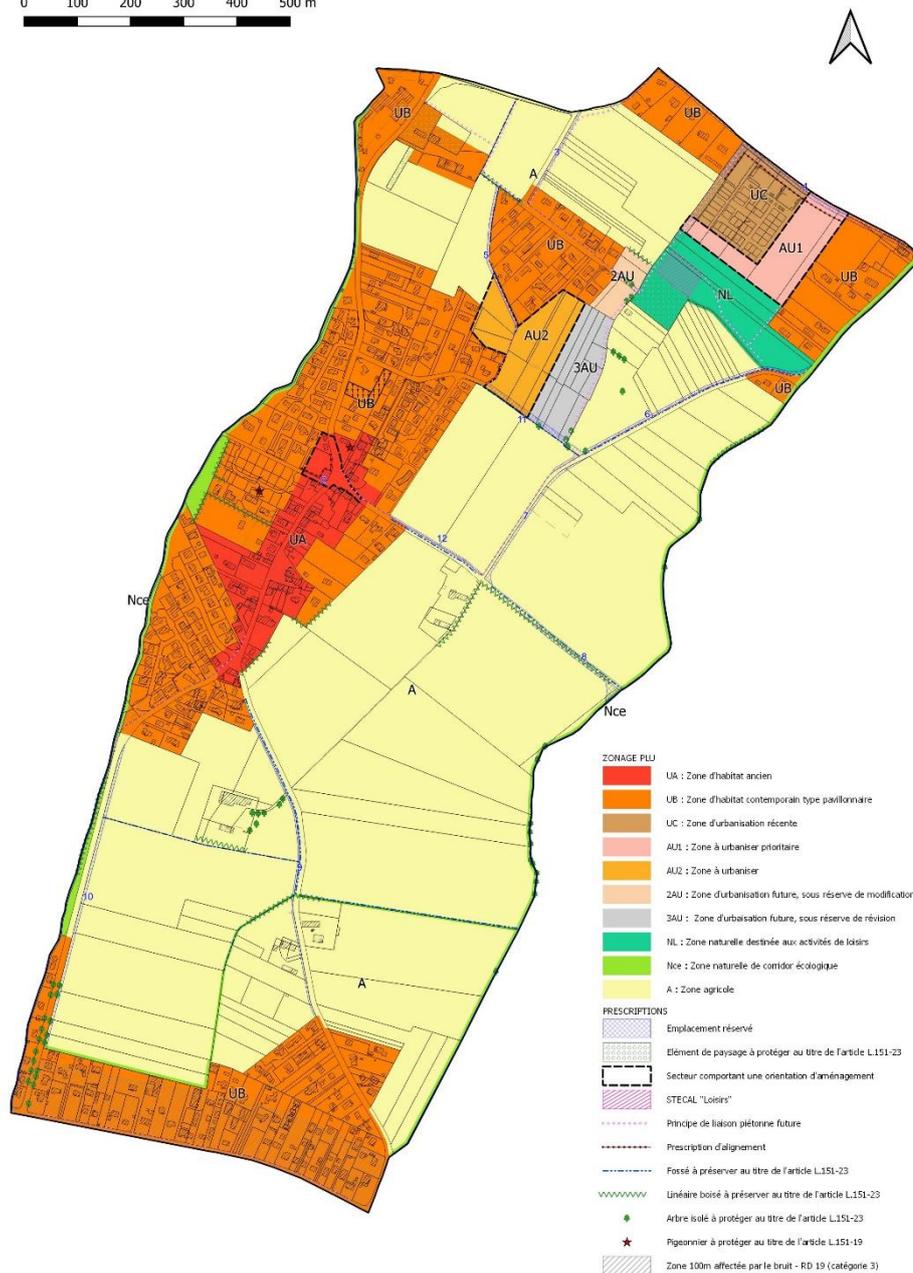


En 2020, le PLU dispose encore d'environ 25 ha constructibles, à destination d'habitat :

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

4.4.2 Le zonage approuvé en 2022

0 100 200 300 400 500 m



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

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

(Tableau de synthèse p. 83)

Le nouveau zonage traduit les objectifs principaux du PADD :

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

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

4.4.3 La zone urbaine

• La zone U

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

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

4.4.4 Les zones à urbaniser

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

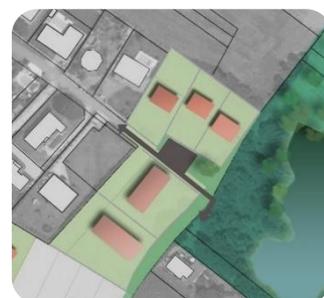
Il s'agit des zones AU1 et AU2.

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

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

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

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



Esquisse pour une future OAP
Impasse des Espérances

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

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

4.4.5 La zone agricole

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

4.4.6 La zone naturelle

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

4.4.7 Le bilan du zonage

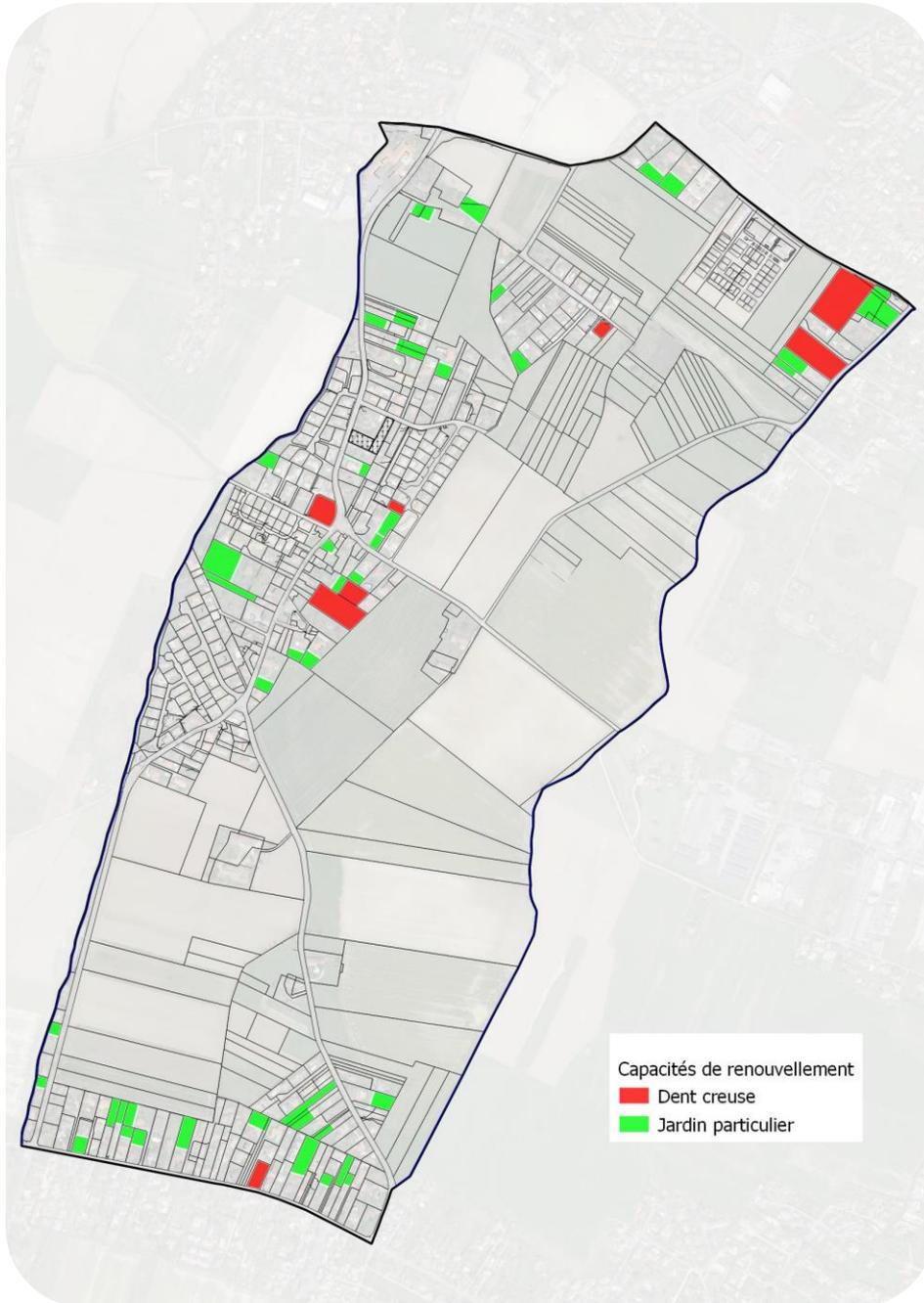
PLU PRECEDENT	(ha)	%	PROJET DE PLU	(ha)	%
ZONES U	56,21	30,9%	ZONES U	57,31	31,5%
U1	5,82		UA	5,82	
U2	50,39		UB	48,78	
			UC	2,70	
ZONES AU ouvrables	19,41	10,7%	ZONES AU ouvrables	5,72	3,1%
AU1	2,70		AU1	2,29	
AU2	1,46		AU2	2,71	
AU0	15,26		2AU	0,72	
ZONES A	103,77	57,0%	3AU	2,03	1,1%
A	101,01				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

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

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

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

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



Les capacités prises en compte dans le PLU approuvé :

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

4.5 Les règles applicables à chaque zone

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

- **La zone U**

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

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

Sont notamment interdites :

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

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

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

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

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

- **La zone AU**

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

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

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

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

Identiques aux limitations de la zone U

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

- **La zone 2AU**

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

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

- **La zone A**

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

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

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

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

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

Autres conditions particulières

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

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

- **La zone N**

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

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

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

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

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

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

4.5.2 Caractéristiques urbaines, environnementales et paysagères

B1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **La zone U**

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

B1-1 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

B1-2 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

UA	<p>Cas général : implantation à l'alignement des voies ou des constructions voisines</p> <p>Place du 19 mars : dans le respect des OAP (constitution d'une façade urbaine, requalification de l'espace du carrefour en place urbaine).</p>	<p>Promouvoir une occupation du sol respectueuse de l'identité locale, Préserver la continuité du paysage urbain</p> <p>Conforter la qualité de l'espace public et valoriser l'entrée du village</p>
UB	<ul style="list-style-type: none"> - A au moins 10 m de l'emprise de la RD19, - A au moins 6 m de l'emprise des autres voies départementales, de l'avenue de Mascarou RD 56c, du chemin des Espérances VC 101, du chemin de La Cepette VC 5, du chemin de Villeneuve VC 6, et à au moins 3 m pour les garages, abris de jardins et piscines, - A au moins 3m de l'emprise de la rue Julien Maurette et des autres voies ouvertes à la circulation générale 	<p>Limiter l'exposition aux nuisances liées à la circulation routière</p> <p>Adapter les reculs aux différents types de voirie</p>

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

	Règles d'implantation	Motivations
UA	<p>Toute construction nouvelle devra être implantée soit contre la limite séparative, soit à une distance de la limite au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 m..</p>	<p>Faciliter la densification du bâti, à l'image du tissu traditionnel, autoriser la mitoyenneté sans l'imposer</p>
UB, UC	<p>Limites séparatives internes ou limitrophes d'une zone U ou AU</p> <p>Toute construction nouvelle devra être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit contre la limite séparative, à condition que la construction implantée contre ladite limite soit de plain-pied, que sa longueur implantée contre ladite limite ne dépasse pas 10 m, que sa hauteur maximale contre ladite limite ne dépasse pas 3,50 m hors tout, - soit à une distance de la limite au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3m. <p>Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance des limites séparatives supérieure à 1 m, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la fosse.</p> <p>Limites séparatives limitrophes d'une zone naturelle ou agricole (lisière urbaine)</p> <p>Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance de la limite au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3m.</p> <p>Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance des limites séparatives supérieure à 1 m, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la fosse.</p>	<p>Permettre une densification mesurée du tissu en préservant le caractère résidentiel du secteur, en autorisant la mitoyenneté sans l'imposer</p> <p>Prendre en compte un aménagement durable des lisières urbaines</p>

- **La zone AU**

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

B1-1 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

B1-2 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

	Règles d'implantation	Motivations
AU1, AU2	<p>Limites séparatives internes à la zone AU ou limitrophes d'une zone urbaine Toute construction nouvelle devra être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit contre la limite séparative, à condition que sa longueur implantée contre ladite limite ne dépasse pas 10 m, - soit à une distance de la limite au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3m. <p>Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance des limites séparatives supérieure à 1 m, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la fosse.</p> <p>Limites séparatives limitrophes d'une zone naturelle ou agricole (lisière urbaine) Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance de la limite au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3m.</p> <p>Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance des limites séparatives supérieure à 1 m, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la fosse.</p>	<p>Faciliter la densification du bâti, autoriser la mitoyenneté sans l'imposer</p> <p>Prendre en compte un aménagement durable des lisières urbaines</p>

- **La zone A**

B1-1 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

B1-2 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

	Règles d'implantation	Motivations
A	<p><i>Limites séparatives internes à la zone</i></p> <p>Toute construction nouvelle devra être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit contre la limite séparative, à condition que la construction implantée contre ladite limite soit de plain-pied, que sa longueur ne dépasse pas 10 m, que sa hauteur maximale contre ladite limite ne dépasse pas 3,50 m hors tout, - soit en retrait de la limite, à une distance supérieure à 3 m et au moins égale à la moitié de sa hauteur. <p>Les fosses des piscines non couvertes seront implantées à une distance des limites séparatives supérieure à 1 m, comptée à partir de la face verticale intérieure finie de la fosse.</p> <p><i>Limites séparatives externes (limitrophes d'une zone U ou AU)</i></p> <p>Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance de la limite au moins égale à la hauteur de la construction et jamais inférieure à 3m.</p>	<p>Faciliter la densification du bâti, autoriser la mitoyenneté sans l'imposer</p> <p>Prendre en compte un aménagement durable des lisières urbaines</p>

- **La zone N**

B1-1 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

B1-2 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

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

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

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

B2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

- **La zone U**

B2-1 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

B2-2 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

B2-3 : DISPOSITIFS DE RACCORDEMENT ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

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

- **La zone AU**

B2-1 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

B2-2 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

B2-3 : DISPOSITIFS DE RACCORDEMENT ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

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

- **La zone A**

B2-1 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

B2-2 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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

B2-3 : DISPOSITIFS DE RACCORDEMENT ET INSTALLATIONS TECHNIQUES

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

- **La zone N**

B2-1 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

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

B3-1 : CLOTURES

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

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

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

B3-2 : ESPACES NON BATIS

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

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

ESPACES DE PLEINE TERRE

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

B4 – STATIONNEMENT

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

4.6 Les autres limitations règlementaires

4.6.1 Les emplacements réservés

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

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

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

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

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

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

4.6.2 Les éléments de paysage à préserver

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

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

Éléments du petit patrimoine (L151-19)

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

Éléments de la trame verte (L151-23)

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

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

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

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

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

Éléments de la trame bleue (L151-23)

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



4.6.3 Les principes de liaisons piétonnes futures

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

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

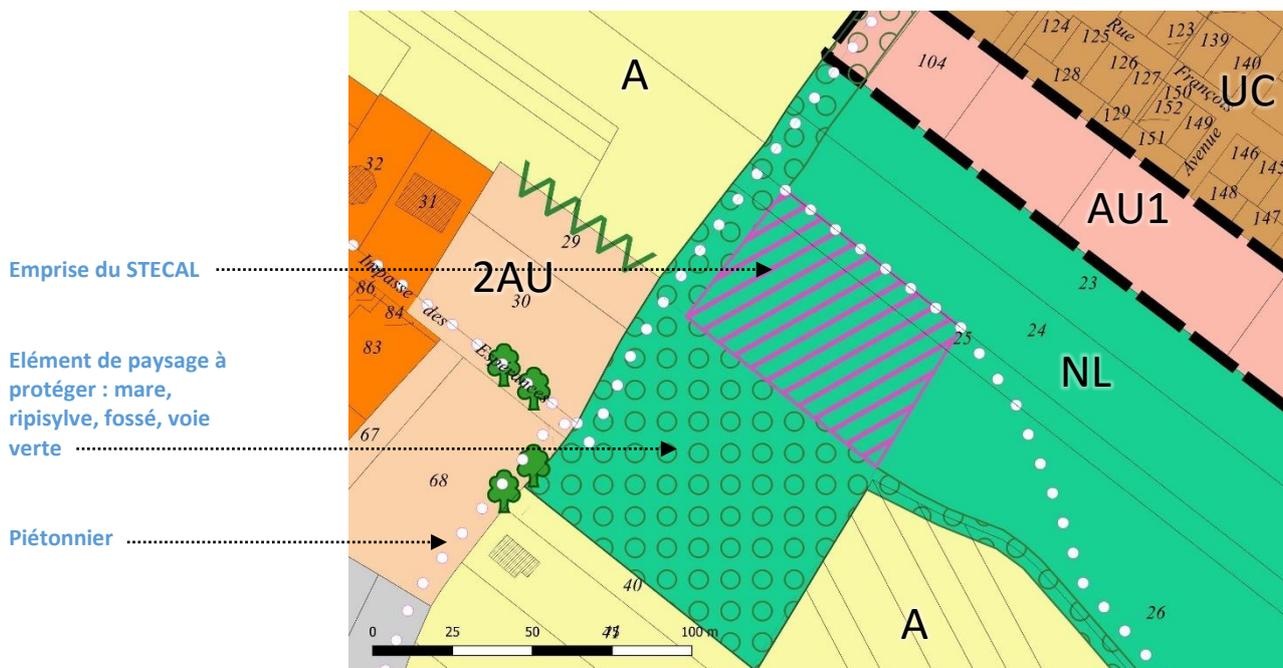
4.6.4 Les prescriptions d'alignement

Des prescriptions d'alignement ont été mises en place :

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

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

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



STECAL « Loisirs »

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

Constructions autorisées :

Constructions et installations destinées aux équipements de loisirs sous conditions :

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

