



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

PLU Arrêté le 19 juillet 2021

Approuvé le 02 juin 2022

2. PADD

Projet d'aménagement et de
développement durables



LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE	3
LE RESPECT DES POLITIQUES INTERCOMMUNALES	4
LES ENJEUX DU PADD.....	4
OBJECTIF 1 : PROMOUVOIR UN ENVIRONNEMENT DE QUALITE ET UN CADRE DE VIE PRESERVE	5
1.1 PROTEGER LES MILIEUX NATURELS	6
1.2 PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES.....	6
1.3 CONFORTER LA PERENNITE DES ACTIVITES AGRICOLES	7
1.4 VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN	7
1.5 LIMITER L’EXPOSITION DE LA POPULATION AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	8
1.6 DEVELOPPER UNE GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES	8
1.7 PROMOUVOIR UNE GESTION DURABLE ET PERFORMANTE DE L’ENERGIE	8
OBJECTIF 2 : ETABLIR LES CONDITIONS D’UNE CROISSANCE MAITRISEE ET SOUTENABLE.....	9
2.1 ANTICIPER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MESUREE	11
2.2 POURSUIVRE LA DIVERSIFICATION DE L’OFFRE EN LOGEMENTS	11
OBJECTIF 3 : CONFORTER LE CADRE DE L’ARMATURE URBAINE	12
3.1 CONFORTER L’ARMATURE URBAINE COMMUNALE AU SEIN DU BI-POLE PINS-JUSTARET – VILLATE.....	13
3.2 METTRE EN ŒUVRE UN PROJET D’ENSEMBLE QUI CONFORTE LA CENTRALITE DU VILLAGE.....	13

LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Le PLU prend en compte les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, à l'environnement, au paysage et aux déplacements. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le fondement du PLU : un cadre de référence et de cohérence qui définit les objectifs du développement et de l'aménagement de la commune pour les années à venir. C'est à partir de ces objectifs que sont établis les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que le règlement du PLU, qui précisent les conditions d'utilisation des sols et les principes de construction opposables aux tiers.

Le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, et répond aux grands principes instaurés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain complétés par les lois Grenelle et ALUR :

- ▶ L'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ...
- ▶ La qualité urbaine, architecturale et paysagère
- ▶ La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat
- ▶ La sécurité et la salubrité publiques
- ▶ La prévention des risques
- ▶ La protection des milieux naturels et des paysages
- ▶ La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement,

Article L151-5 du code de l'urbanisme

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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 ;

2° 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, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

LE RESPECT DES POLITIQUES INTERCOMMUNALES

Conformément au code de l'urbanisme, « les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions relatives à l'utilisation de l'espace ». Le PLU a l'obligation d'être compatible avec les documents d'intérêt communautaire dits d'ordre supérieur, et notamment avec le SCoT. Le DOO, Document d'Orientations et d'Objectifs, qui constitue le volet prescriptif du SCoT, définit quatre lignes directrices permettant d'orienter les politiques communales :

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

LES ENJEUX DU PADD

Un territoire sous influence métropolitaine. La communauté d'agglomération du Muretain, un territoire à dominante résidentielle, constituant un réservoir d'actifs pour le pôle urbain toulousain. La proximité de Muret, un relais important en matière d'offre d'emplois,

Une proximité avec les grands axes de circulation convergeant vers Toulouse (A64, D4, D820)

Un territoire agricole, globalement peu favorable à la biodiversité. 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.

Des dynamiques de développement très imbriquées avec Pins-Justaret : un fonctionnement en « bipôle » : mutualisation des équipements, partage des services, mitoyenneté des zones d'extension...

Villate a connu en deux décennies une croissance très soutenue : +3,84% de croissance annuelle moyenne démographique entre 1999 et 2019.

Le projet communal vise à présent une réduction significative du rythme de croissance, et privilégie une démarche qualitative pour conforter son niveau d'équipements, et valoriser son espace public.

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: accueil de nouveaux arrivants, diversification de l'habitat, production de logements sociaux, création d'équipements et de services... Le PADD, établi sur la base d'une croissance annuelle moyenne de population d'environ 1,8 % s'inscrit dans cette continuité.

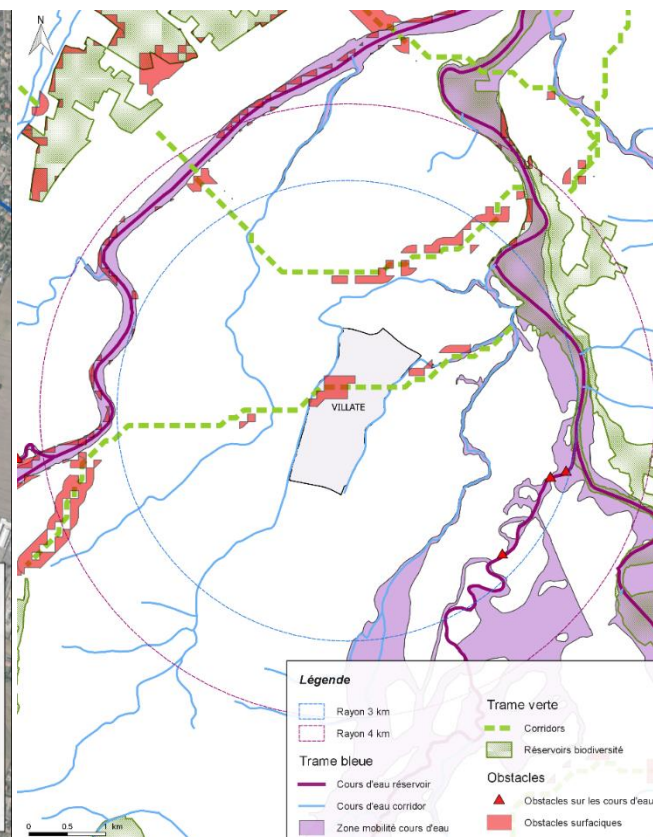
- **OBJECTIF 1 : PROMOUVOIR UN ENVIRONNEMENT DE QUALITE ET UN CADRE DE VIE PRESERVE**
- **OBJECTIF 2 : ETABLIR LES CONDITIONS D'UNE CROISSANCE MAITRISEE ET SOUTENABLE**
- **OBJECTIF 3 : CONFORTER LE CADRE DE L'ARMATURE URBAINE**

OBJECTIF 1 : PROMOUVOIR UN ENVIRONNEMENT DE QUALITE ET UN CADRE DE VIE PRESERVE

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



1.1 PROTEGER LES MILIEUX NATURELS

- 1.1.1** Intégrer les politiques de gestion de la région, et notamment les objectifs du schéma régional (SRADET) et du SDAGE
- 1.1.2** 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
- 1.1.3** Conforter les ripisylves du Haumont et du Riouas
- 1.1.4** 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

1.2 PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES

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

1.3 CONFORTER LA PERENNITE DES ACTIVITES AGRICOLES

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

1.4 VALORISER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET URBAIN

- 1.4.1** 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
- 1.4.2** 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
- 1.4.3** Valoriser le patrimoine rural (fermes, granges, pigeonniers) ,
- 1.4.4** Promouvoir les matériaux et ambiances témoins de l'identité locale (le village-rue, les vues ouvertes sur la plaine agricole)

1.5 LIMITER L'EXPOSITION DE LA POPULATION AUX RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

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

1.6 DEVELOPPER UNE GESTION INTEGREE DES EAUX PLUVIALES

- 1.6.1** 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
- 1.6.2** 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 ...



1.7 PROMOUVOIR UNE GESTION DURABLE ET PERFORMANTE DE L'ENERGIE

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

OBJECTIF 2 : ETABLIR LES CONDITIONS D'UNE CROISSANCE MAITRISEE ET SOUTENABLE ¹

Villate a connu en deux décennies une croissance très soutenue : +3,84% de croissance annuelle moyenne démographique entre 1999 et 2019.

Le projet communal vise à présent une réduction significative du rythme de croissance, et privilégie une démarche qualitative pour améliorer le cadre de vie et valoriser son espace public.

- **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**

¹ Ces objectifs ont été revus à la baisse dans le PLU approuvé dont le bilan fait état de 5,4 ha consommés en extension urbaine, et 2,6 ha en renouvellement urbain (comblement de dents creuses + densification du tissu existant)

Les capacités d'accueil du PLU en vigueur

26,5 ha constructibles,

essentiellement à destination d'habitat :

- 18 ha dans les zones d'extension urbaine
- 5 ha en densification
- 3,5 ha en dents creuses

+ 530 logements

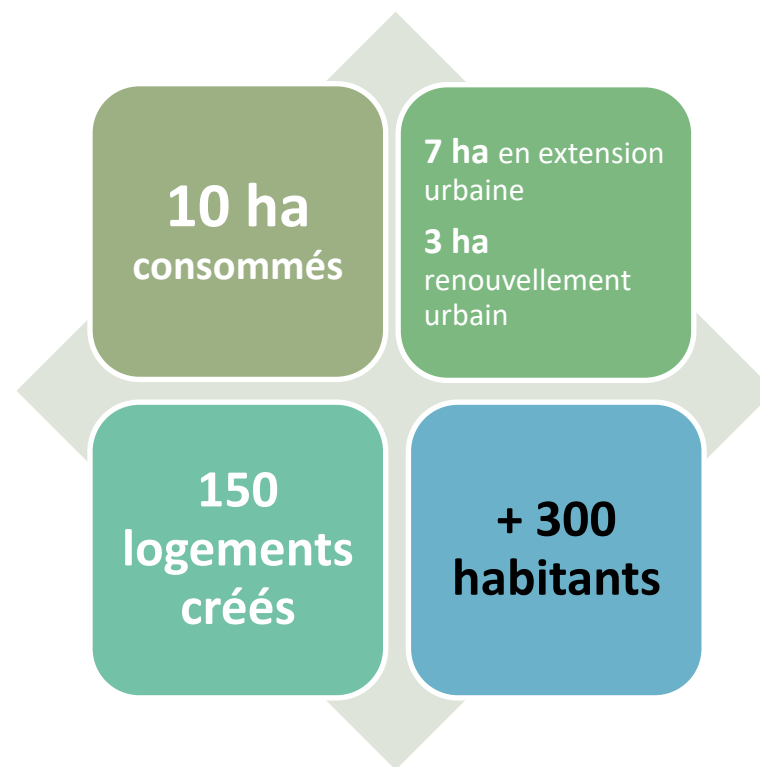
Potentiel brut au regard de la tendance
des dix dernières années

+ 1325 habitants

2,5 personnes par ménage 2030

2,65 personnes par ménage en 2018

Les objectifs d'accueil du projet de PLU



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

(1,5 % pour Muretain Agglo)

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

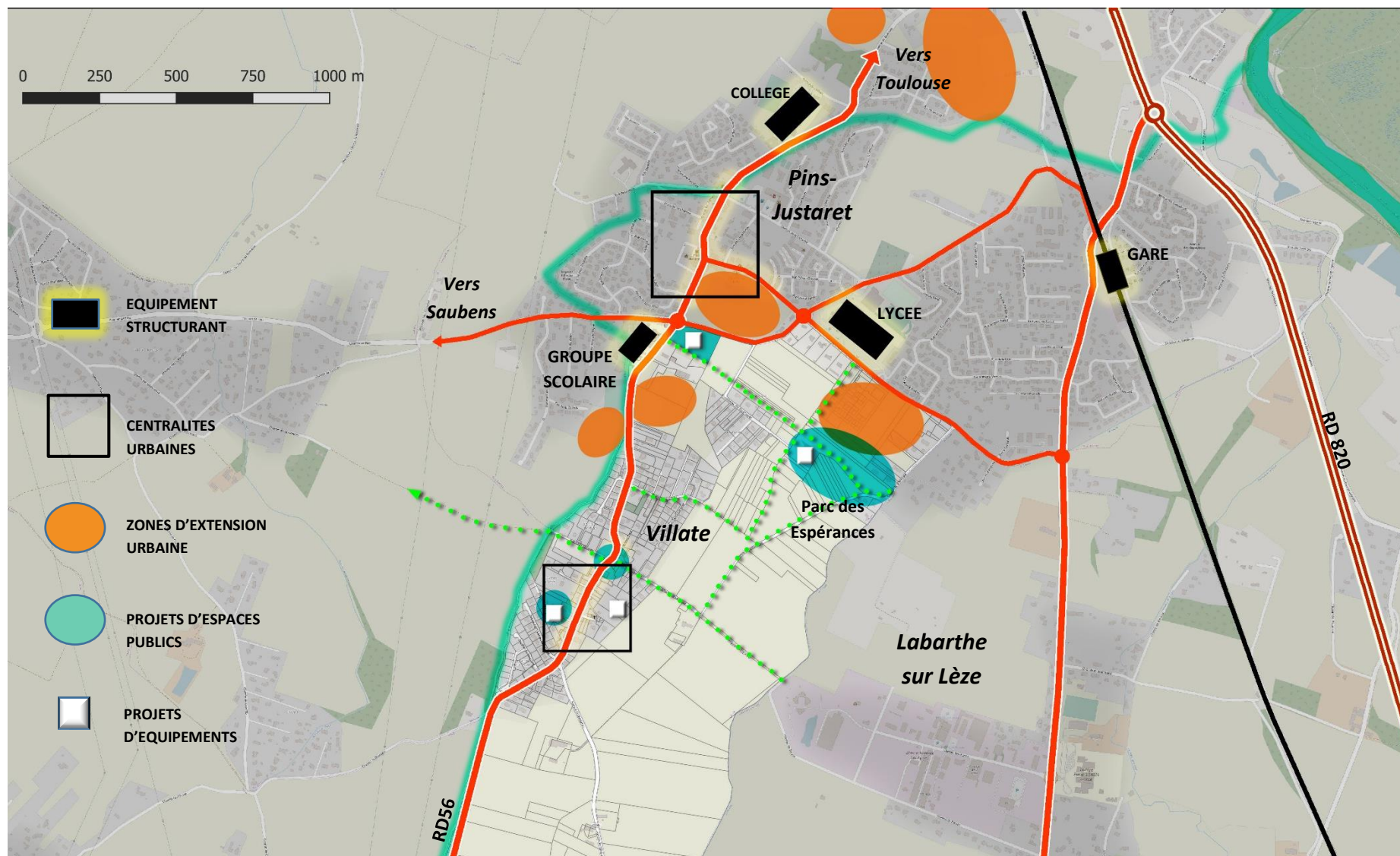
2.1 ANTICIPER UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MESUREE

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

2.2 POURSUIVRE LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

- 2.2.1** Entretenir la capacité de renouvellement de la population communale et promouvoir une mixité sociale et intergénérationnelle
- 2.2.2** Faciliter l'accueil des populations âgées et des seniors au sein des quartiers
- 2.2.3** 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

OBJECTIF 3 : CONFORTER LE CADRE DE L'ARMATURE URBAINE



3.1 CONFORTER L'ARMATURE URBAINE COMMUNALE AU SEIN DU BI-POLE PINS-JUSTARET – VILLATE

- 3.1.1** Consolider la mutualisation des services et des équipements avec la commune de Pins-Justaret, anticiper les capacités d'accueil du groupe scolaire
- 3.1.2** Développer le maillage intercommunal des mobilités douces : liaisons entre quartiers, accès aux services et aux équipements - gare, lycée, groupe scolaire...
- 3.1.3** 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
- 3.1.4** Aménager un espace de loisirs sur le site de la mare des Graves

3.2 METTRE EN ŒUVRE UN PROJET D'ENSEMBLE QUI CONFORTE LA CENTRALITE DU VILLAGE

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