

Département de la HAUTE - GARONNE

Commune de

VILLAUDRIC

PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce : 1

RAPPORT DE PRESENTATION

Dossier d'Approbation

Maître d'oeuvre :

SARL INTERFACES+

12 rue Louis Courtois de Viçose

Les Arches - Bâtiment 3

31100 TOULOUSE



Avril 2015

Sommaire

DIAGNOSTIC COMMUNAL	5
VILLAUDRIC DANS LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL	7
I / LE SCOT NORD TOULOUSAIN	8
II / VILLAUDRIC DANS LE PAYS TOLOSAN.....	16
PREMIERE PARTIE : ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT.....	19
I- LES COMPOSANTES PHYSIQUES	20
1.1 RELIEF – GEOLOGIE - PATRIMOINE	20
A / <i>Le relief</i>	20
B / <i>La géologie</i>	22
C / <i>Le climat</i>	24
1.2 HYDROGEOLOGIE.....	25
A / <i>Les eaux superficielles</i>	25
B / <i>Les eaux souterraines</i>	27
C / <i>Les objectifs du SDAGE (Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux)</i>	27
II- CONTRAINTES ET SERVITUDES DU TERRITOIRE	33
2.1 LES RISQUES ET LES NUISANCES	33
A / <i>Les risques naturels</i>	33
B / <i>Les risques technologiques</i>	34
C / <i>Les risques sanitaires et nuisances</i>	35
2.2 LES SERVITUDES D’UTILITE PUBLIQUE	36
A / <i>Les servitudes légalement constituées sur la commune</i>	36
B / <i>Autres informations</i>	43
DEUXIEME PARTIE – EXPOSITION DES DIAGNOSTICS	44
I- LES CARACTERISTIQUES NATURELLES ET PAYSAGERES	45
1.1 CONTEXTE PAYSAGER DEPARTEMENTAL	45
1.2 ENTITES PAYSAGERES COMMUNALES	46
A / <i>La plaine à dominante agricole (1)</i>	48
B / <i>Les coteaux boisés (2)</i>	49
C / <i>La crête urbanisée et la vallée du ruisseau de Villaudric (3)</i>	50
1.3 PERCEPTIONS ET SENSIBILITES PAYSAGERES	51
1.4 ENTITES NATURELLES	54
A / <i>Les sites de protection</i>	54
B / <i>Les trames verte et bleue</i>	58
II- FORMES URBAINES – ARCHITECTURE - PATRIMOINE.....	67
2.1 LES FORMES URBAINES.....	67
A / <i>Un tissu urbain dense et ancien</i>	68
B / <i>Un tissu pavillonnaire à petites parcelles en périphérie du centre</i>	69
C / <i>Un tissu pavillonnaire à grandes parcelles</i>	70
D / <i>Un tissu agricole isolé</i>	72
2.2 LES DYNAMIQUES URBAINES.....	73
A / <i>L’influence de l’agglomération Toulousaine sur le territoire du SCOT Nord Toulousain</i>	73
B / <i>Une dynamique urbaine locale en évolution</i>	76
2.3 LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES.....	80
A / <i>Architectures anciennes en centre bourg</i>	80
B / <i>Architectures récentes en continuité du centre bourg</i>	84
C / <i>Architecture mixte dans les hameaux et lieux dits</i>	85
2.4 LES ELEMENTS DU PATRIMOINE.....	88
A / <i>Le château de Villaudric</i>	88
B / <i>La maison Terrisse</i>	90
C / <i>L’église Saint Julien</i>	90

2.5 LE PETIT PATRIMOINE	91
III- DEPLACEMENTS - RESEAUX - EQUIPEMENTS.....	94
3.1 LES RESEAUX.....	94
<i>A / Les réseau de transport terrestre</i>	<i>94</i>
<i>B / Le réseau d'eau potable</i>	<i>97</i>
<i>C / La défense incendie.....</i>	<i>98</i>
<i>D / L'assainissement.....</i>	<i>98</i>
<i>E / Electricité, télécommunication, Gaz</i>	<i>99</i>
<i>F / La collecte des ordures ménagères</i>	<i>100</i>
3.2 LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES	101
IV- DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE	103
4.1 LA DEMOGRAPHIE	103
<i>A / Evolution démographique</i>	<i>103</i>
<i>B / Composition de la population</i>	<i>106</i>
<i>C / Composition des ménages.....</i>	<i>107</i>
4.2 LE LOGEMENT SUR LA COMMUNE	107
<i>A / Etat actuel du parc de logements</i>	<i>107</i>
<i>B / Dynamique de construction.....</i>	<i>110</i>
4.3 / ETAT DES LIEUX DU POS ET HYPOTHESE DE DEVELOPPEMENT	112
<i>A / Les espaces naturels et forestiers.....</i>	<i>112</i>
<i>B / Les espaces agricoles.....</i>	<i>112</i>
<i>C / Hypothèse de développement.....</i>	<i>115</i>
V. LES ACTIVITES ECONOMIQUES.....	117
5.1 / LA STRUCTURE DE L'EMPLOI ET DES ENTREPRISES.....	117
<i>A / La population active et l'emploi.....</i>	<i>117</i>
<i>B / La démographie des entreprises</i>	<i>118</i>
5.2 / ZOOM SUR L'ACTIVITE AGRICOLE	119
<i>A / L'occupation agricole et rurale</i>	<i>119</i>
<i>B / Les exploitations agricoles.....</i>	<i>122</i>
<i>C / Répartition de la surface agricole Utile</i>	<i>125</i>
<i>D / Les caractéristiques des exploitants agricoles</i>	<i>128</i>
<i>E / Les caractéristiques des sites agricoles</i>	<i>129</i>
<i>F / Enjeux d'urbanisation par rapport aux sites agricoles.....</i>	<i>134</i>
5.3 / LES AUTRES ACTIVITES ECONOMIQUES : COMMERCE ET SERVICES, TOURISME, ZONE D'ACTIVITE	135
<i>A / Une faible croissance des commerces et services</i>	<i>135</i>
<i>B / Le tourisme, une activité quasi inexistante</i>	<i>135</i>
<i>C / La zone d'activité artisanale.....</i>	<i>135</i>
TROISIEME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET DE PLU	137
I. LES OBJECTIFS DU PROJET DE PLU.....	138
1.1 EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT URBAIN ET DEMOGRAPHIQUE.....	138
<i>A / La croissance démographique et urbaine</i>	<i>138</i>
<i>B / Une croissance urbaine et démographique dans une perspective de développement durable.....</i>	<i>140</i>
<i>C / La prévision des équipements et services</i>	<i>145</i>
1.2 EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE.....	149
<i>A / Maintenir et préserver l'activité agricole</i>	<i>149</i>
<i>B / Encourager le développement des autres activités économiques.....</i>	<i>149</i>
1.3 EN MATIERE DE PRESERVATION DES ESPACES ET DES RESSOURCES.....	150
<i>A / Utilisation économe des espaces.....</i>	<i>150</i>
<i>B / Préservation des paysages</i>	<i>153</i>
<i>C / Préservation et protection des ressources naturelles</i>	<i>153</i>
<i>D / Prise en compte du patrimoine architectural et archéologique.....</i>	<i>154</i>
1.4 EN MATIERE DE PREVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES	154
1.5 LES SUPERFICIES CONSTRUCTIBLES DU PROJET DE PLU	156
II. LES CHOIX DU ZONAGE RETENU	158

2.1 LA DEFINITION DES ZONES	158
A/ Les zones urbaines	158
B/ Les zones à urbaniser.....	160
C/ Les zones agricoles	161
D/ Les zones naturelles.....	162
2.2 LES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA REVISION DU POS ET LA MISE EN PLACE DU PLU	163
A/ Les changements dans les dénominations et la répartition des zones.....	163
B/ Etat des lieux de la liste des emplacements réservés du POS	168
2.3 REPARTITION DES ZONES ET CAPACITES D’ACCUEIL DU PLU	169
III. LES CHOIX ORIENTANT L’UTILISATION DU SOL.....	170
3.1 LES MOTIVATIONS DU REGLEMENT	170
3.2 LES MOTIVATIONS DES AUTRES INFORMATIONS DU REGLEMENT DE PLU	174
3.3 LES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	177
IV/ LES INCIDENCES DU PLU	177
4.1 CONSEQUENCES DU PLU SUR LE MILIEU AGRICOLE	177
4.2 CONSEQUENCES DU PLU SUR L’ENVIRONNEMENT	180
4.3 CONSEQUENCES DU PLU SUR LE PAYSAGE.....	183
V/ LES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU	185

Diagnostic communal

La loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, complétée par le décret du 27 mars 2001, a créé le plan local d’urbanisme, document fédérateur de l’ensemble des règles d’urbanisme communales.

La loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, complétée par le décret du 9 juin 2004, a apporté des modifications, dans un souci de simplification des procédures.

Le plan local d’urbanisme traduit un projet fondé sur une analyse des composantes de la commune et sur l’expression d’une politique locale mais globale pour un aménagement et un développement cohérents sur l’ensemble du territoire communal.

Il fournit un cadre juridique et réglementaire nécessaire à la mise en œuvre du projet communal.

Il doit respecter les principes légaux fixés aux articles L110 et L121-1 du code de l’urbanisme.

L’article L110 du code de l’urbanisme définit le principe de gestion économe des sols et impose aux collectivités publiques d’harmoniser leurs décisions en matière d’utilisation de l’espace.

L’article L121-1 du code de l’urbanisme définit trois principes sur la notion de développement durable :

1° L’équilibre entre :

- *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
- *L’utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;*
- *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*

1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville ;

2° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l’habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d’habitat, d’activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d’intérêt général ainsi que d’équipements publics et d’équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d’amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ;

3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l’énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l’air, de l’eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La commune de Villaudric dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 18 mars 1998. Il a fait l'objet de trois procédures de modifications, et d'une révision approuvée le 22 mai 2001.

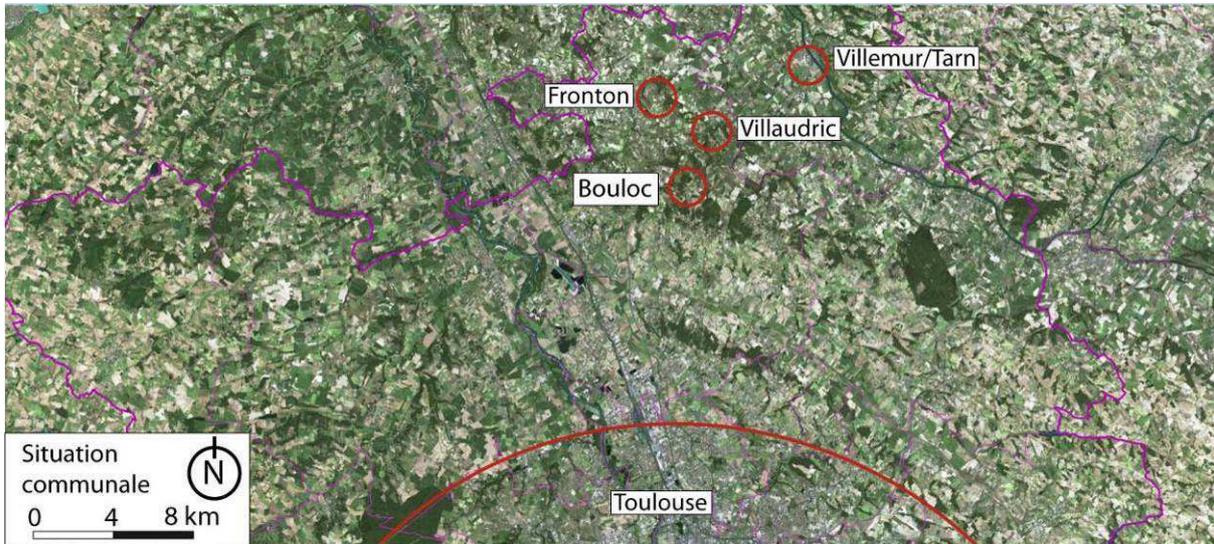
Par délibération du 10 mars 2010, le Conseil Municipal a prescrit la présente révision du POS, et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU), estimant que le document ne correspondait plus aux exigences actuelles d'aménagement spatial du territoire et qu'il était nécessaire d'envisager une redéfinition de l'affectation des sols et une réorganisation de l'espace communal.

La commune a choisi de mener un travail d'élaboration de la révision du POS en PLU prenant en compte les dispositions des lois Solidarité et Renouvellement Urbain de décembre 2000 et Engagement National pour l'environnement de 2010. Les études ont ainsi été conduites avec les objectifs suivants :

- Favoriser l'accueil de nouveaux habitants
- Permettre une expansion maîtrisée dans le temps et dans l'espace de l'urbanisation sur le territoire ;
- Préserver le potentiel agricole sur le territoire ;
- Protéger l'environnement ;
- Favoriser le développement des activités existantes.

VILLAUDRIC DANS LE CONTEXTE INTERCOMMUNAL

Le territoire communal de Villaudric s’étend sur une superficie de 1217 ha. Il se situe en région Midi Pyrénées, en limite nord du département de la Haute Garonne, à 30 kilomètres au nord de Toulouse. Villaudric est entourée par les communes de Fronton à l’ouest, Villemur sur Tarn à l’est et Bouloc au sud.



Source : Interfaces +, fond orthophoto - Carte de localisation de la commune de Villaudric



Source : SCOT Nord Toulousain - Carte du réseau viaire intercommunal

Villaudric fait également partie de la Communauté de Communes du Frontonnais créée depuis le 1^{er} janvier 2013, suite à l’arrêté préfectoral du 27 novembre 2012.

A ce jour l’intercommunalité regroupe à ce jour 10 communes. *« Elle a pour objectif de permettre un renforcement et une homogénéité de services sur l’ensemble du territoire. Il s’agit également de réaliser des économies par la mutualisation des moyens, de favoriser une meilleure solidarité financière et de créer de nouveaux équipements structurants (crèches, cuisine centrale, maison de l’emploi, service d’aides à la personne, zones d’activités. »*

C’est ainsi que les compétences de certains syndicats qui existent déjà seront dorénavant exercées par la communauté de communes : le SIVOM à la carte des communes du canton de Fronton (voirie, instruction des actes d’urbanisme, ...), SIVOM Fronton (ordures ménagères).

Le territoire communal de Villaudric est également intégré dans le périmètre du Pays Tolosan correspondant quasiment à celui du Schéma de Cohérence Territorial Nord Toulousain (SCOT). Il s’étend d’ouest en est des coteaux du Gers aux premiers sillons du Lauragais, du nord au sud de l’agglomération montalbanaise à l’agglomération toulousaine.

Dans un contexte économique assez florissant, l’attractivité de l’agglomération toulousaine a généré un boom démographique dans l’ensemble de l’aire urbaine. Les communes rurales du Frontonnais telle que Villaudric sont aussi bien touchés, mais gardent une majorité d’espaces ruraux et agricoles.

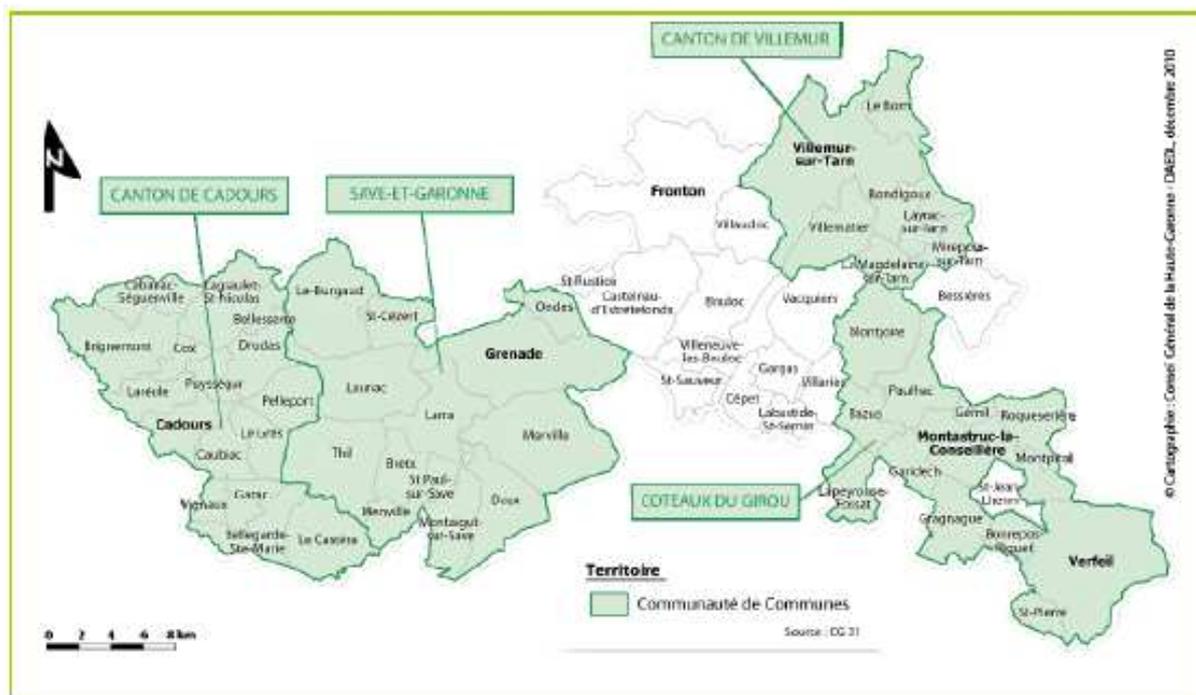
Ces dernières années, la commune de Villaudric a connu une croissance importante de sa population. Elle comptait 1112 habitants en 1999. Cette population a été estimée à 1420 habitants, population en vigueur au 1^{er} janvier 2011, soit une progression de près 27,7%.

La commune a bénéficié à cet égard de la proximité de l’A62 et du développement d’Eurocentre dont l’échangeur se situe à environ 5 kilomètres. Ainsi, la desserte aisée, rend le territoire de Villaudric très attractif, sous l’influence des bassins d’emplois de l’aire urbaine toulousaine.

I / LE SCOT NORD TOULOUSAIN

Le territoire du SCOT Nord Toulousain comprend 63 communes dont 49 font partie d’une des 4 communautés de communes du territoire. Le poids démographique de l’ensemble du SCOT s’élève à près de 87 500 habitants (données SCOT fin 2010).

Du fait de sa situation au nord de l’agglomération toulousaine, il s’agit d’un territoire à vocation résidentielle, dont les habitants ont des attentes fortes en termes d’équipements et de services.

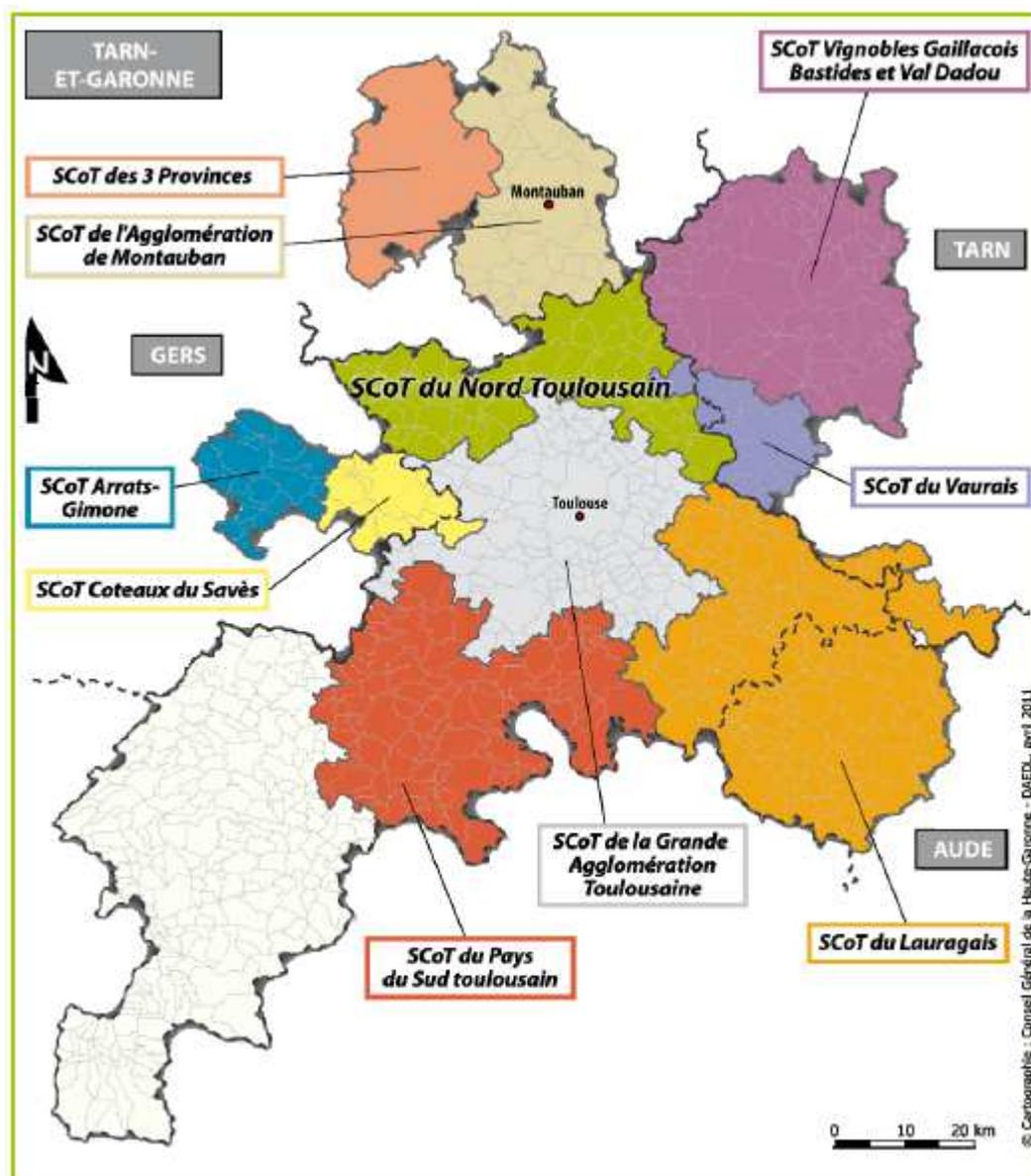


Source : Diagnostic SCOT Nord Toulousain - Les communautés de Communes sur le SCOT Nord Toulousain

Du fait de l'existence de trois autres SCOT autour de l'aire urbaine toulousaine, un groupement d'intérêt public **InterSCoT** a été mis en place afin d'assurer d'une part la cohérence de chaque SCOT grâce à une charte InterSCOT, et d'autre part de mutualiser les informations et de permettre un dialogue entre tous les acteurs. Le périmètre de l'InterSCOT comprend donc les SCOT Nord Toulousain, Sud Toulousain, Lauragais et Central. Au total, cela représente un territoire de 433 communes et 1 060 000 habitants (données InterSCOT mai 2006).

La charte InterSCOT (approuvée le 13 janvier 2005) prévoit ainsi de suivre 4 axes :

- Assurer l'autonomie des territoires dans la complémentarité. Le but est de réduire la dépendance de la grande couronne périurbaine vis à vis du pôle urbain toulousain, en valorisant les spécificités locales, suivant un fonctionnement en 3 systèmes (cœur d'agglomération, territoires d'équilibre du pôle urbain, bassins de vie du périurbain).
- Intégrer les habitants et garantir l'accès à la ville pour tous. Il s'agit d'offrir des espaces urbains répondant aux attentes des habitants, en termes d'équipements et de services et permettant également d'accueillir une population diversifiée grâce à un habitat diversifié.
- Organiser les échanges dans l'aire urbaine et avec les autres territoires. Il s'agit d'une part d'assurer une accessibilité pour tous à un réseau de transports multimodaux mais également d'assurer une bonne insertion de l'aire urbaine dans un système de transports à plusieurs niveaux (régional et européen).
- Valoriser les espaces naturels et agricoles, gérer de manière économe, les ressources (sol, air, eau, déchets...) et prévenir les risques majeurs.



Source : Diagnostic du SCOT Nord Toulousain (janvier 2010) - Les territoires d’élaboration de SCOT

L’ensemble des SCOT ceinturant l’agglomération toulousaine présente très souvent des caractéristiques et enjeux assez proches.

Plus particulièrement, le territoire du SCOT Nord Toulousain s’organise autour de bassins de vie et de pôles d’équilibre et complémentaires pour lesquels des objectifs en terme de croissance démographique, de nouveaux logements et emplois sont déclinés.

Le SCOT défini comme suit ces pôles :

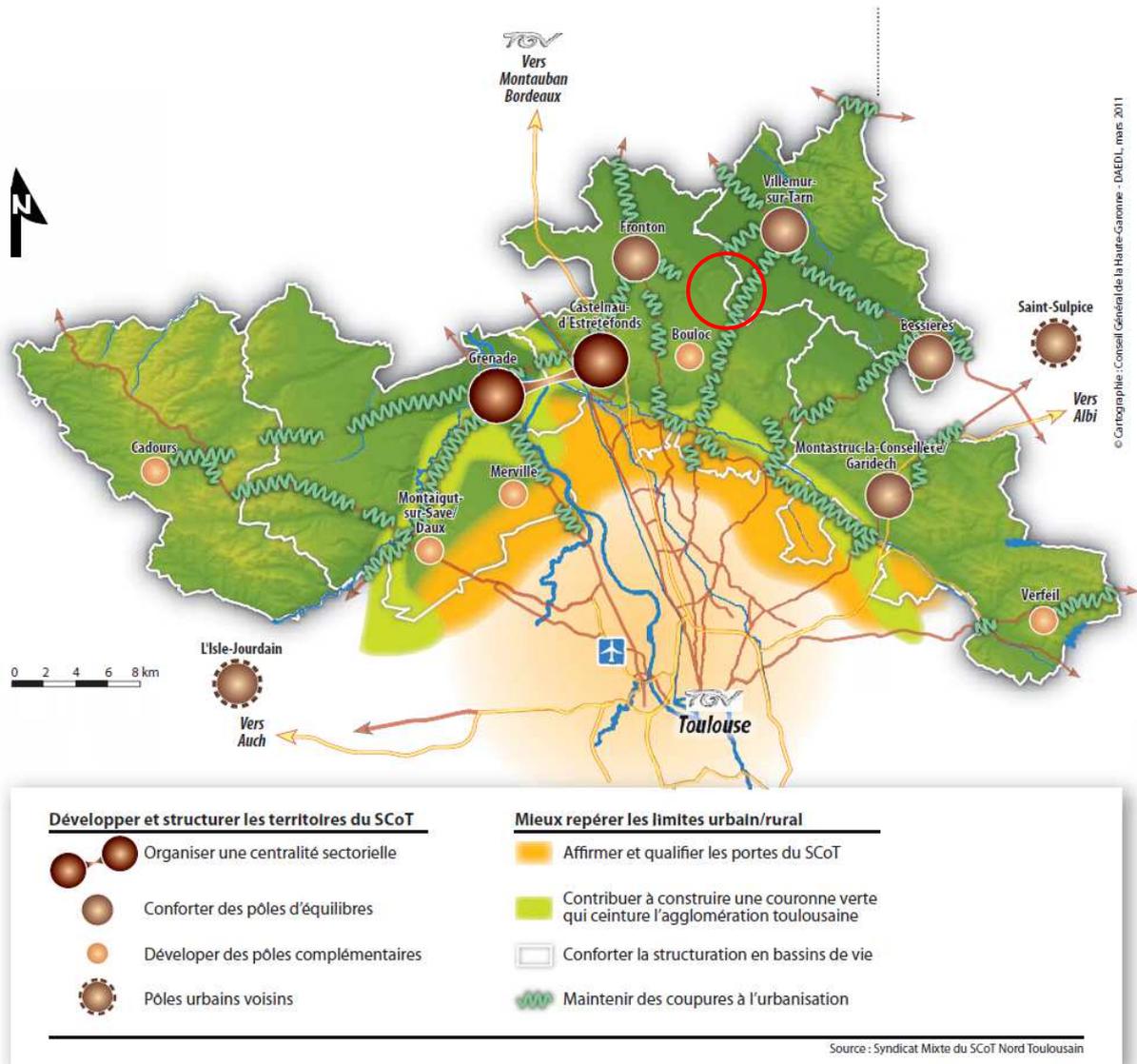
- ⇒ « Les pôles d’équilibre organisent les bassins de vie. Ils offrent des services, des équipements, des ressources qui permettent au bassin de vie d’être un « territoire vécu ». L’objectif du SCOT est de s’appuyer sur cette organisation préexistante et de la renforcer pour atteindre les différents objectifs stratégiques du SCOT (autonomisation du territoire, polarisation de la croissance, diversité des fonctions, rapprochement urbanisme/transports, ...) ».

⇒ « Les pôles complémentaires ont vocation, mais dans une moindre mesure, à devenir des lieux privilégiés pour l’accueil de nouveaux logements ou pour l’implantation d’activités nouvelles, d’équipements et de services. Il s’agit d’adapter le modèle urbain à la variabilité des situations sur les bassins de vie. Ainsi les objectifs seront adaptés et affinés en fonction de leur poids démographique, de leur structuration. »

La commune de Villaudric n’a pas été identifiée dans un de ces pôles par le SCOT, mais fait partie du Bassin de Vie du Frontonnais, et se situe à proximité de plusieurs d’entre elles : les pôles d’équilibre de Fronton, et Villemur sur Tarn, le pôle complémentaire de Bouloc.

Ainsi le PADD du SCOT a fixé 6 principes pour orienter le développement de ses territoires :

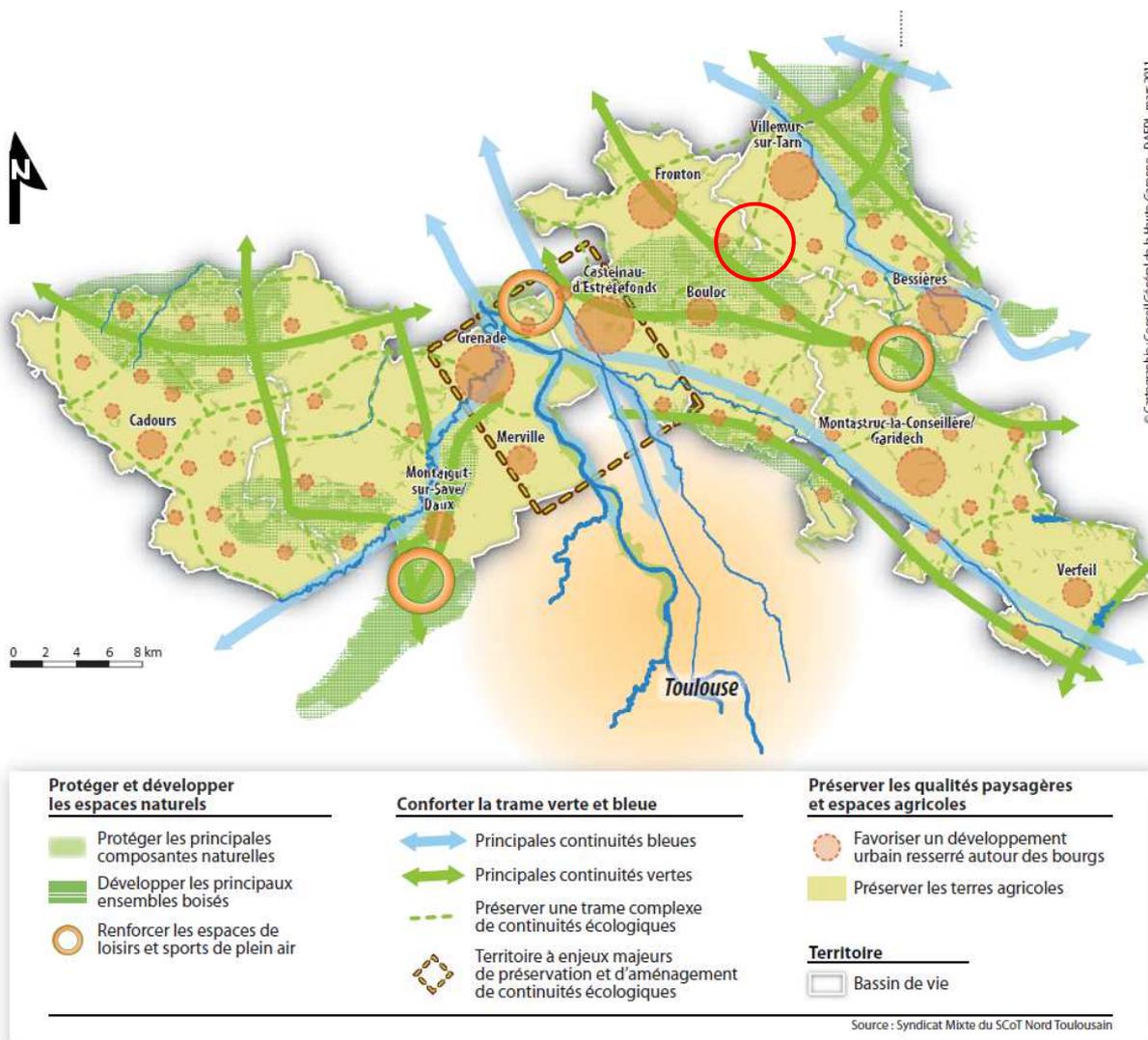
1- Accueillir en ménageant le territoire



Source : PADD du SCOT Nord Toulousain - les principes d'organisation urbaine et d'aménagement (juillet 2012)

2- Préserver richesse et identité rurale

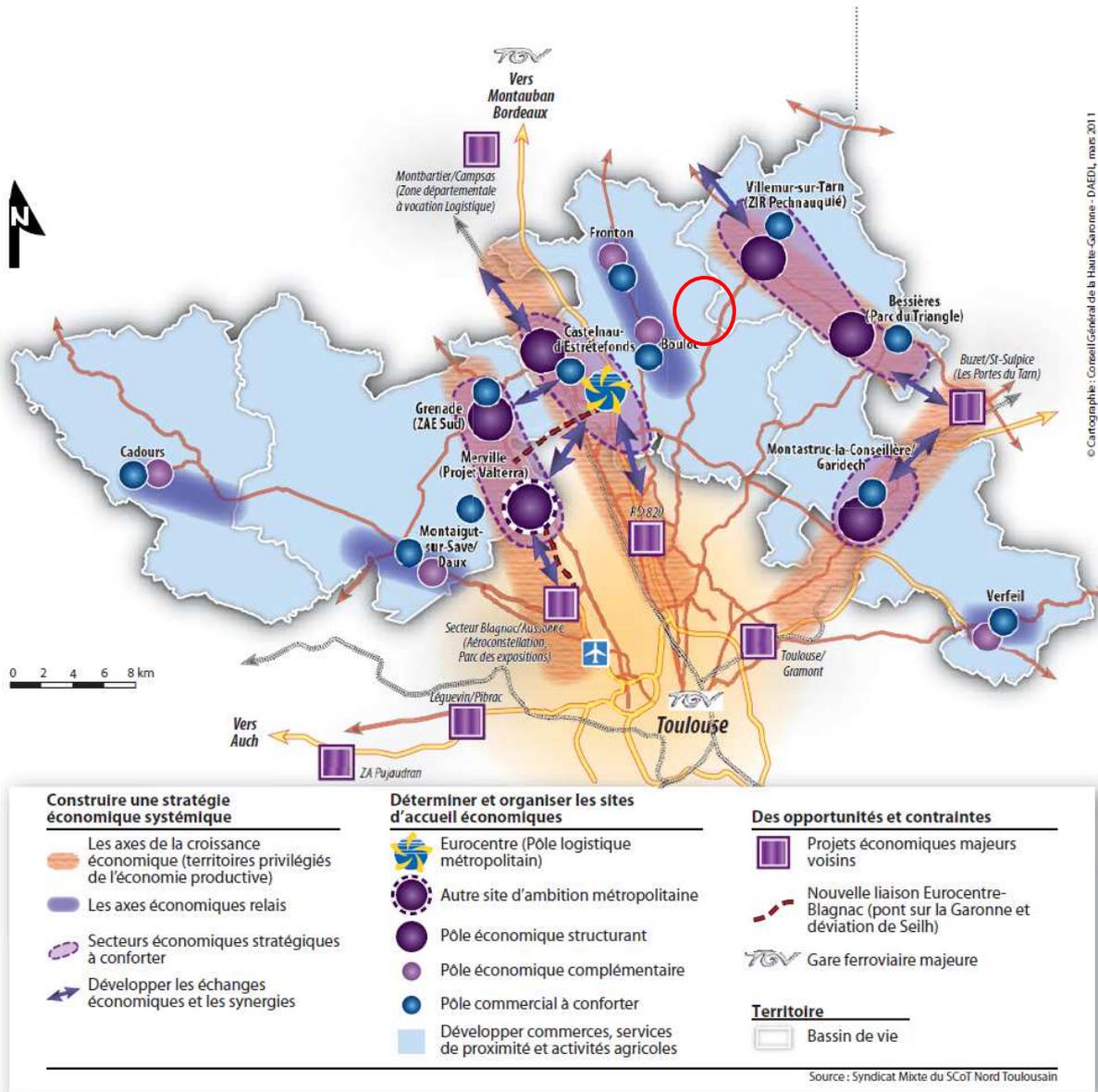
Le territoire du SCOT dispose d’espaces naturels nombreux mais plutôt dispersés. Il s’agit de développer et construire un maillage écologique et de préserver la place de l’agriculture.



Source : PADD du SCOT Nord Toulousain – Principes de valorisation et de préservation des richesses naturelles et agricoles (juillet 2012)

3- Renforcer les fonctions économiques sur le territoire

En terme d'emplois, le SCOT envisage de créer à l'échelle de chaque bassin de vie un nombre d'emplois supplémentaires d'ici 2030. Concernant le bassin de vie de Fronton 5600 emplois supplémentaires sont prévus afin d'atteindre le rapport d'1 emploi pour 3,1 habitants.



Source : PADD du SCOT Nord Toulousain – Principes de localisation et de stratégie du développement économique (juillet 2012)

4- Rendre le territoire attractif et accueillant pour tous

Croissance démographique

D'ici 2030, le SCoT Nord Toulousain prévoit d'accueillir 35500 habitants supplémentaires dont 12000 habitants pour le bassin de vie de Fronton (soit une augmentation de la population de 47% pour ce bassin de vie).

Logement

Le SCoT Nord Toulousain prévoit de créer à l'échelle du bassin de vie Fronton 6750 logements supplémentaires à l'horizon 2030 soit une augmentation de 68% du parc de logements. L'ensemble de ces logements doivent compter 2000 à 2500 logements locatifs, dont 1000 à 1200 logements locatifs sociaux, et ainsi participer aux objectifs de production de logements à destination locative du SCOT (40% de la production totale de logement neufs) Les pôles d'équilibre accueilleront 73% des nouveaux logements, soit 4950 logements et les 9 autres communes dont fait partie Villaudric, accueilleront 27% des nouveaux logements, soit 1800 logements.

5- Faciliter les déplacements et favoriser les usages non polluants

Plusieurs opportunités :

- Amélioration des déplacements et développement des usages alternatifs à la voiture particulière.
- Désenclavement des territoires et attractivité économiques.

6- Se doter de moyens de mise en œuvre du SCOT

- Favoriser les partenariats et les solidarités territoriales.
- Développer les moyens de mise en œuvre et de suivi du SCOT.

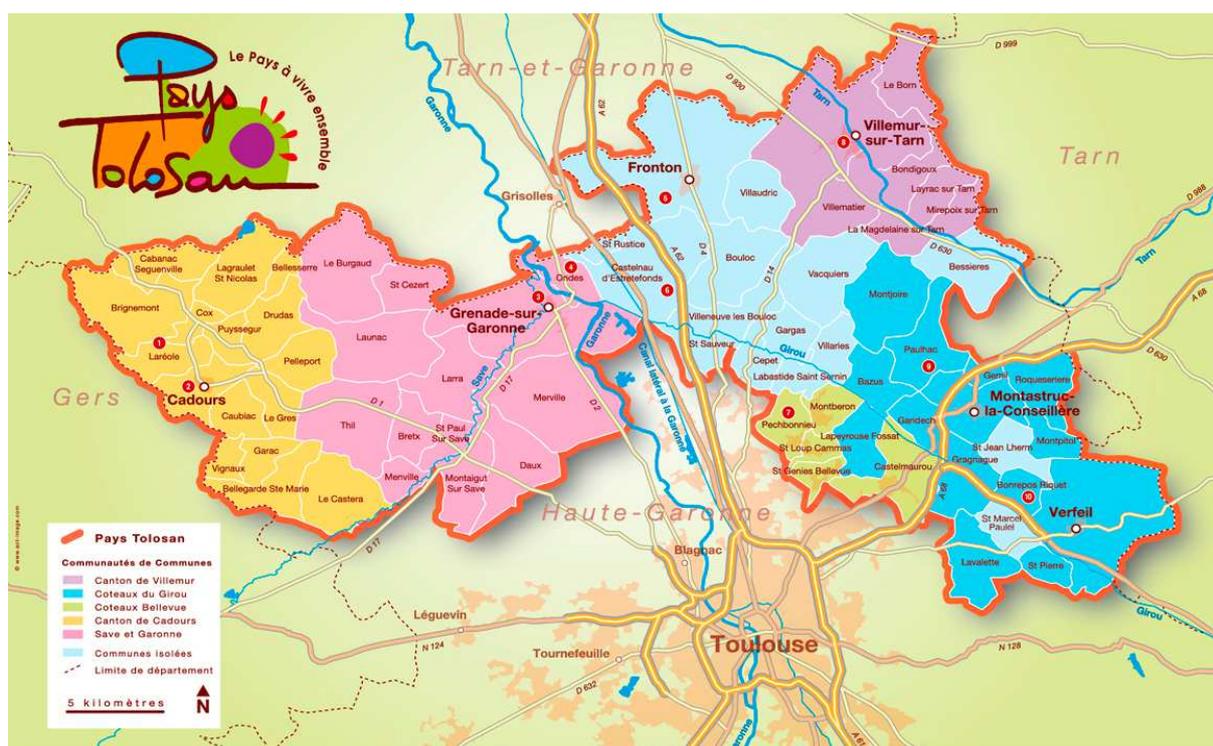
Le SCOT Nord Toulousain approuvé le 4 juillet 2012 n'identifie pas Villaudric comme un pôle urbain important pour le développement du territoire mais sa position entre Toulouse et Montauban, son accessibilité facilitée par le réseau routier (A62, D29, D4 et D14), la présence de pôles d'équilibre à proximité (Villemur sur Tarn, Fronton, Bouloc, Castelnau-d'Estretfonds) en font une commune stratégique.

L'évolution démographique passée de la commune en témoigne : la commune a connue une croissance de sa population de 39,6% sur la période 1990-2007, soit 2,32% par an en moyenne, chiffre assez proche des tendances d'évolution sur la période 1990-2008 du Bassin de vie du Frontonnais (2,79%) et du territoire du SCOT Nord Toulousain (2,77%).

II / VILLAUDRIC DANS LE PAYS TOLOSAN

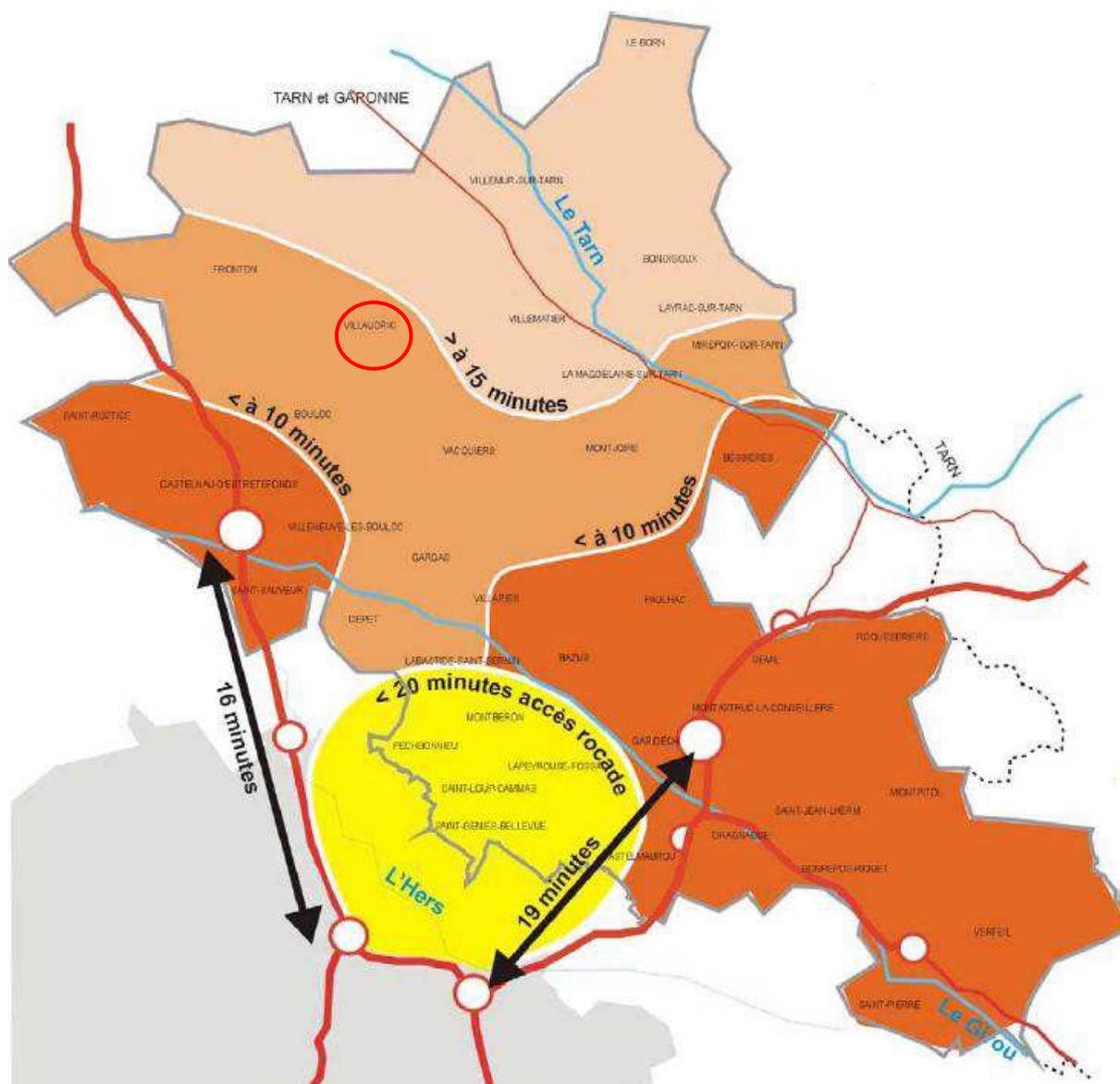
La commune de Villaudric fait partie du Pays Tolosan. Initialement Pays «Girou-Tarn-Frontonnais», il se nomme «Tolosan» en juin 2009, après avoir intégré les Communautés de Communes de Cadours et de Save Garonne.

Le périmètre du Pays s’est ainsi élargi à celui du SCOT Nord Toulousain, et devient le plus important, hors agglomération, des 32 pays de Midi-Pyrénées. On y compte 70 communes pour 98 500 habitants, répartis dans cinq Communautés de Communes et sept Cantons.



Source : Pays Tolosan : www.paystolosan.eu

Comme l’ensemble des territoires périurbains, le Pays Tolosan est caractérisé par un dynamisme démographique important. Sa vocation d’accueil, et particulièrement résidentielle est motivée par la proximité des pôles d’emploi des agglomérations toulousaine et montalbanaise, par la bonne accessibilité du territoire par les réseaux ferroviaire (axe Toulouse Albi) et autoroutier (A68 et A62). L’attractivité des territoires se justifie également par un marché foncier dont les prix restent encore accessibles face à ceux pratiqués au sein de la couronne péri-urbaine.



Source : Diagnostic foncier habitat Pays Tarn Girou Frontonnais, mai 2006

Ainsi, la vocation d’accueil du Pays Tolosan est très affirmée et pose un certain nombre de problématique : développement du pavillonnaire, intensification des flux domicile - travail, besoin de services accrus, ... Face à un milieu naturel exceptionnel et à une grande diversité culturelle au sein de son territoire, le Pays a rédigée une charte en novembre 2003 avec pour but de dresser un état des lieux et de fixer des orientations pour les 10 années à venir.

Le Pays affiche un habitat caractéristique du périurbain, puisqu’il est composé presque exclusivement de maisons individuelles occupées par des propriétaires, avec une faible part de logements collectifs et sociaux.

Les territoires du Pays affichent ainsi un développement urbain porté sur un modèle unique : la maison individuelle en accession à la propriété (78% des permis de construire commencé entre 1999 et 2005). De ce fait, sa vocation d’accueil très affirmée présente des fragilités et des limites par rapport au modèle de développement :

- augmentation des prix du foncier, notamment dans les communes proches des échangeurs,

- développement résidentiel indexé sur l’accession à la propriété et sur la maison individuelle
- diversité sociale fragile :
- une accélération de la consommation foncière, notamment des espaces agricoles,
- un étalement urbain conduisant à une banalisation des paysages et un mitage des espaces
- une intensification des déplacements domicile – travail
- ...

Face à tous ces enjeux, le nouveau périmètre du Pays permet d’élargir les débats pour déterminer de grands projets structurants, ainsi qu’une structure d’ingénierie pour monter des dossiers et obtenir des financements croisés (Conseil général, Conseil Régional, Etat, Europe). Une nouvelle convention territoriale signée, va permettre de déterminer les politiques générales du Pays autour de quatre axes :

- ⇒ Maîtriser un développement économique en préservant les ressources du territoire
- ⇒ Maîtriser et accompagner le développement démographique
- ⇒ Améliorer l’accessibilité tout en préservant l’environnement
- ⇒ Développer les activités de tourisme culturelles et sportives pour une image forte du pays

Dans le cadre de l’élaboration de son PLU, la commune de Villaudric, bien concernée par l’ensemble des fragilités identifiées dans le territoire du Pays, souhaite prendre en compte les différentes orientations ci-dessus, afin de participer à l’effort de construction intercommunale.

PREMIERE PARTIE : ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT

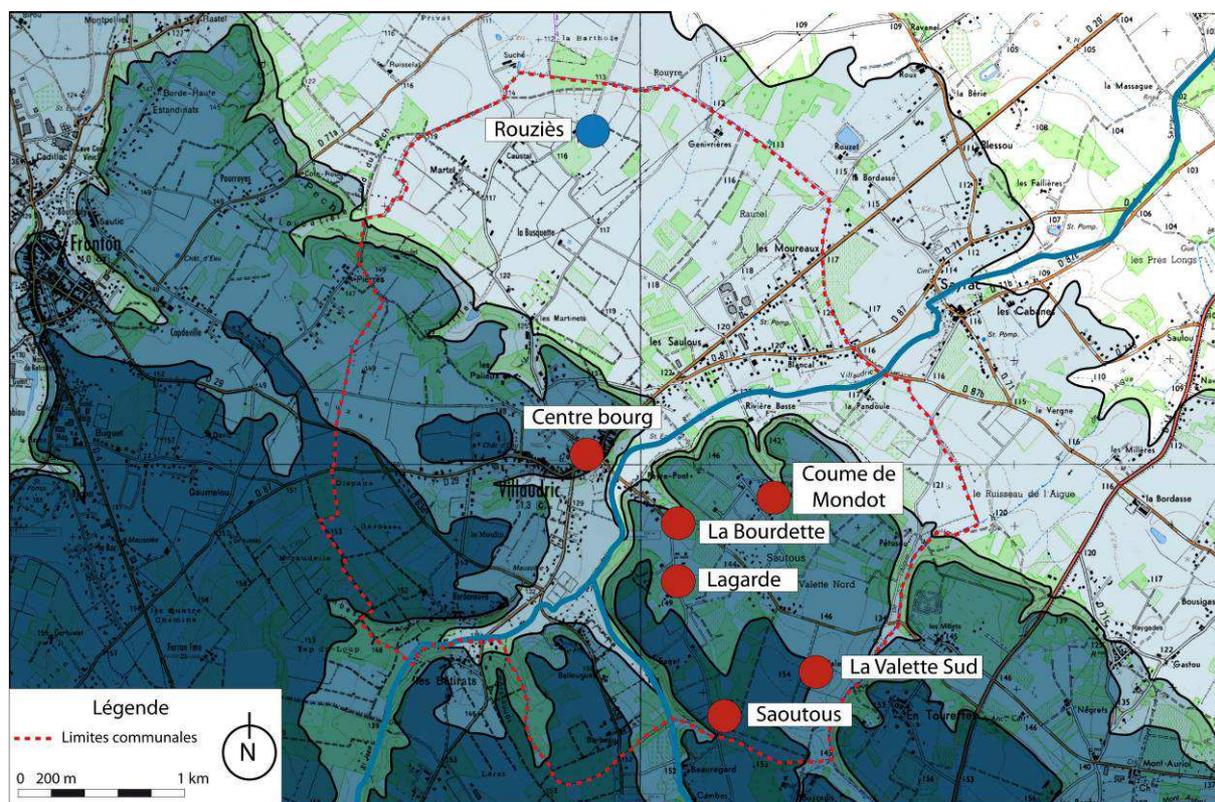
I- LES COMPOSANTES PHYSIQUES

1.1 RELIEF – GEOLOGIE - PATRIMOINE

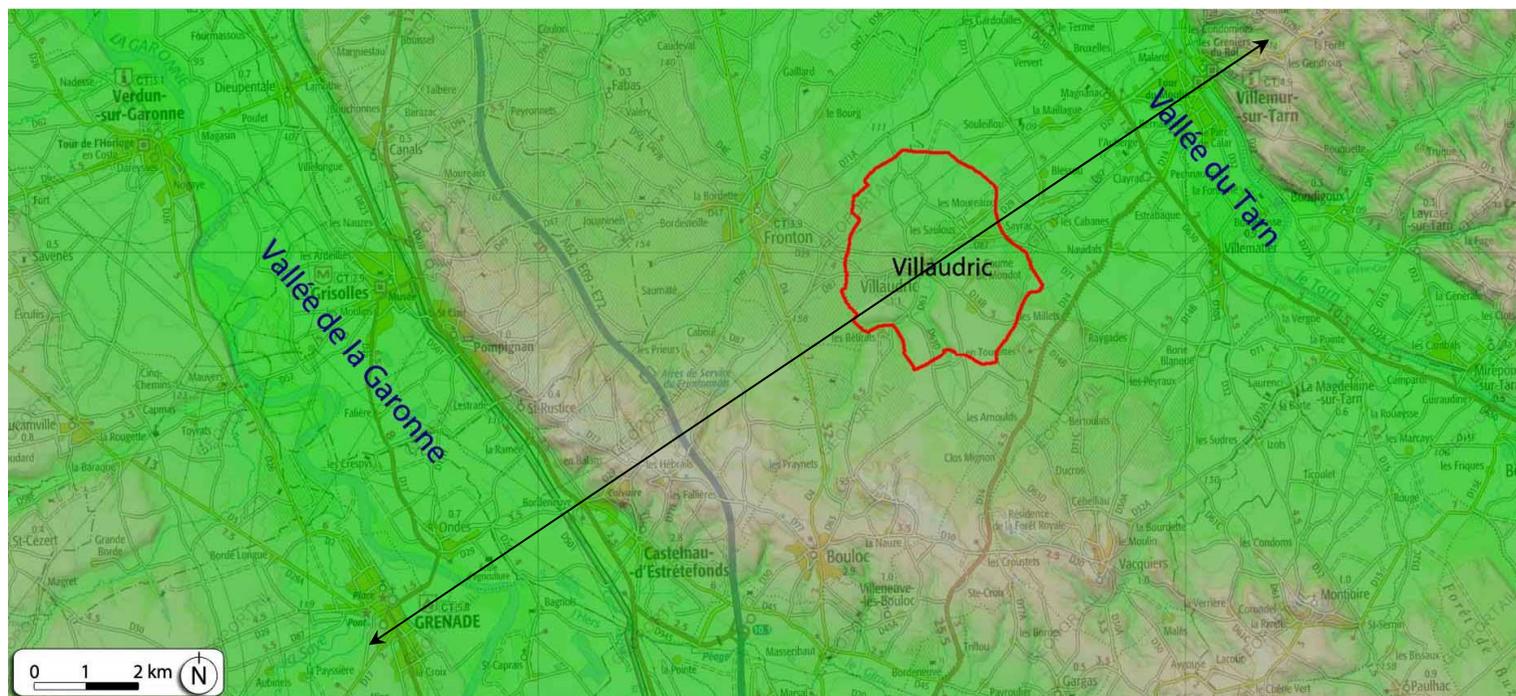
A / Le relief

Deux ruisseaux façonnent le relief communal : le plus important est celui de Villaudric, qui traverse la commune du sud ouest au nord est, mais le ruisseau de l’Orbi venant du sud du territoire et rejoignant le ruisseau de Villaudric, joue également un rôle dans l’aspect des paysages.

Ces cours d’eau ont creusé des vallées à fond plat et donc relativement larges culminant à une altitude de 122 mètres. Le centre bourg historique s’est implanté en rive gauche du ruisseau de Villaudric profitant ainsi d’une situation en hauteur par rapport au reste du territoire. Il culmine à une hauteur de 140 mètres. On retrouve également quelques autres points hauts (Lagarde, La Bourdette, La Coume de Mondot, Saoutous, La Valette Sud) au sud du territoire, sur la rive droite du ruisseau de Villaudric avec des altitudes pouvant aller jusqu’à 154 mètres au niveau de la Valette Sud. Au nord du territoire, au delà du centre bourg, le relief amorce une baisse progressive vers une vaste plaine, allant de 140 mètres à 116 mètres au niveau de Rouziès.



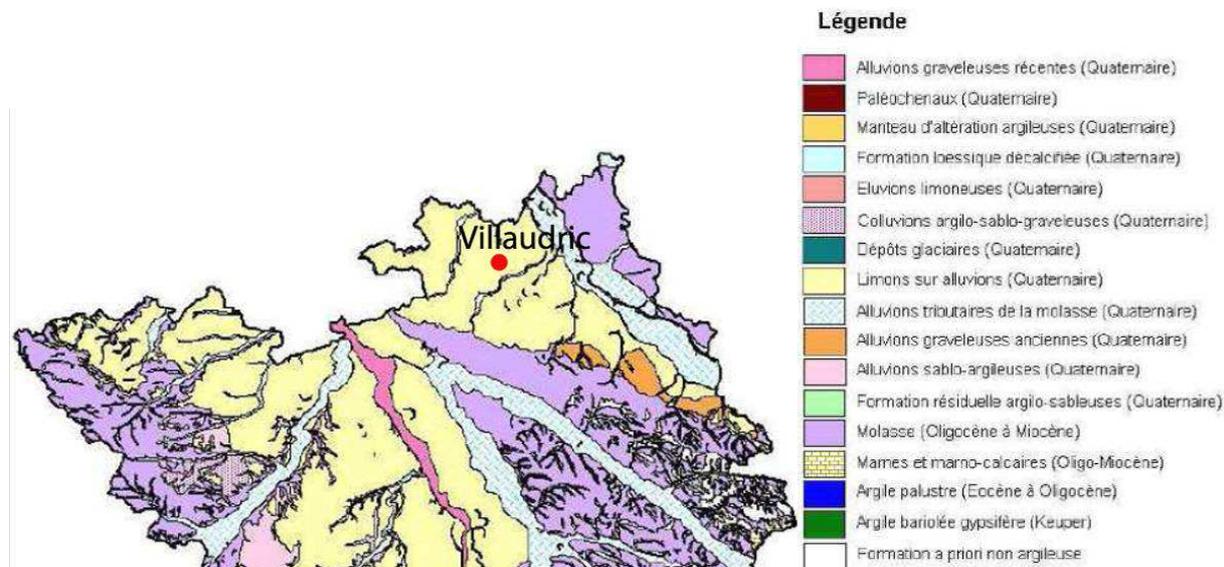
Source : Interfaces +, fond IGN - carte du relief de la commune de Villaudric



Source : Géoportail - Relief et vallées principales autour de Villaudric

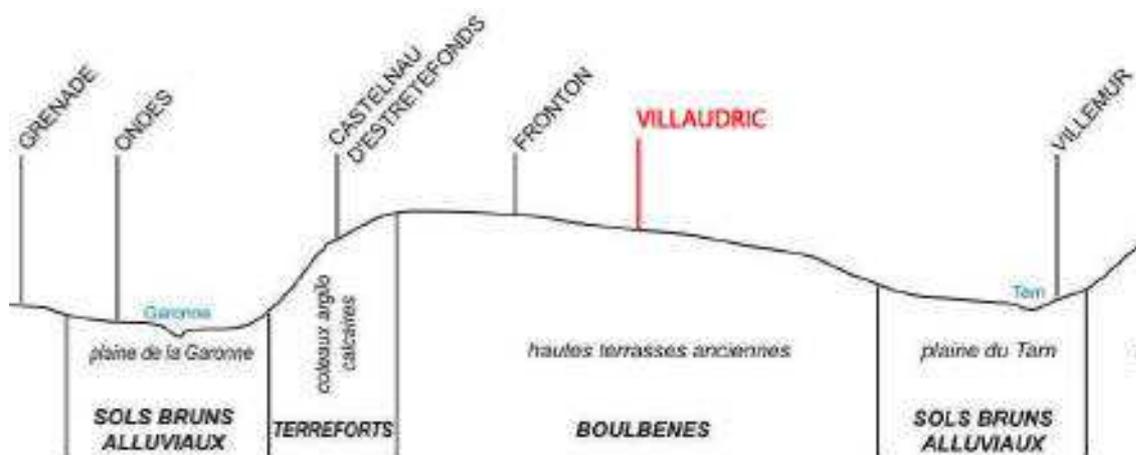
B / La géologie

Le secteur géographique se situe dans l'entité géologique des hautes terrasses anciennes, issues de l'érosion des grands fleuves. Ces terrasses ont subi une érosion postérieure à leur formation au Quaternaire par un réseau hydrographique secondaire. On retrouve donc ponctuellement des morceaux de terrasses, entrecoupées de vallées et de versants. C'est notamment le cas du territoire de Villaudric où l'on retrouve les traces des hautes terrasses anciennes au nord de la commune, tandis que le sud du territoire a été érodé par le ruisseau de Villaudric.

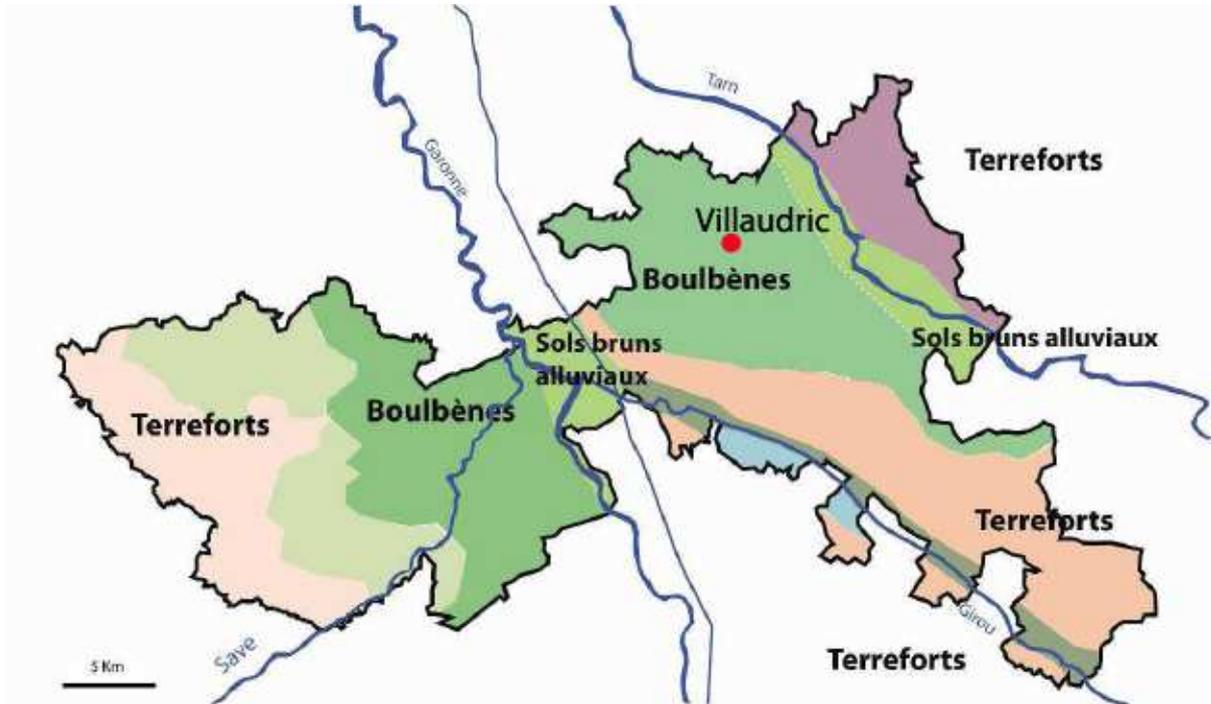


Source : BRGM - carte géologique au nord de Toulouse

Les sols que l'on retrouve dans cette entité géologique sont appelés boulbènes. Il s'agit de sols lessivés, hydromorphes (en raison de leur faible perméabilité interne), constitués de limons dégradés, plus ou moins caillouteux, déposés sur une couche d'argiles. Ces sols présentent donc une faible stabilité structurale.

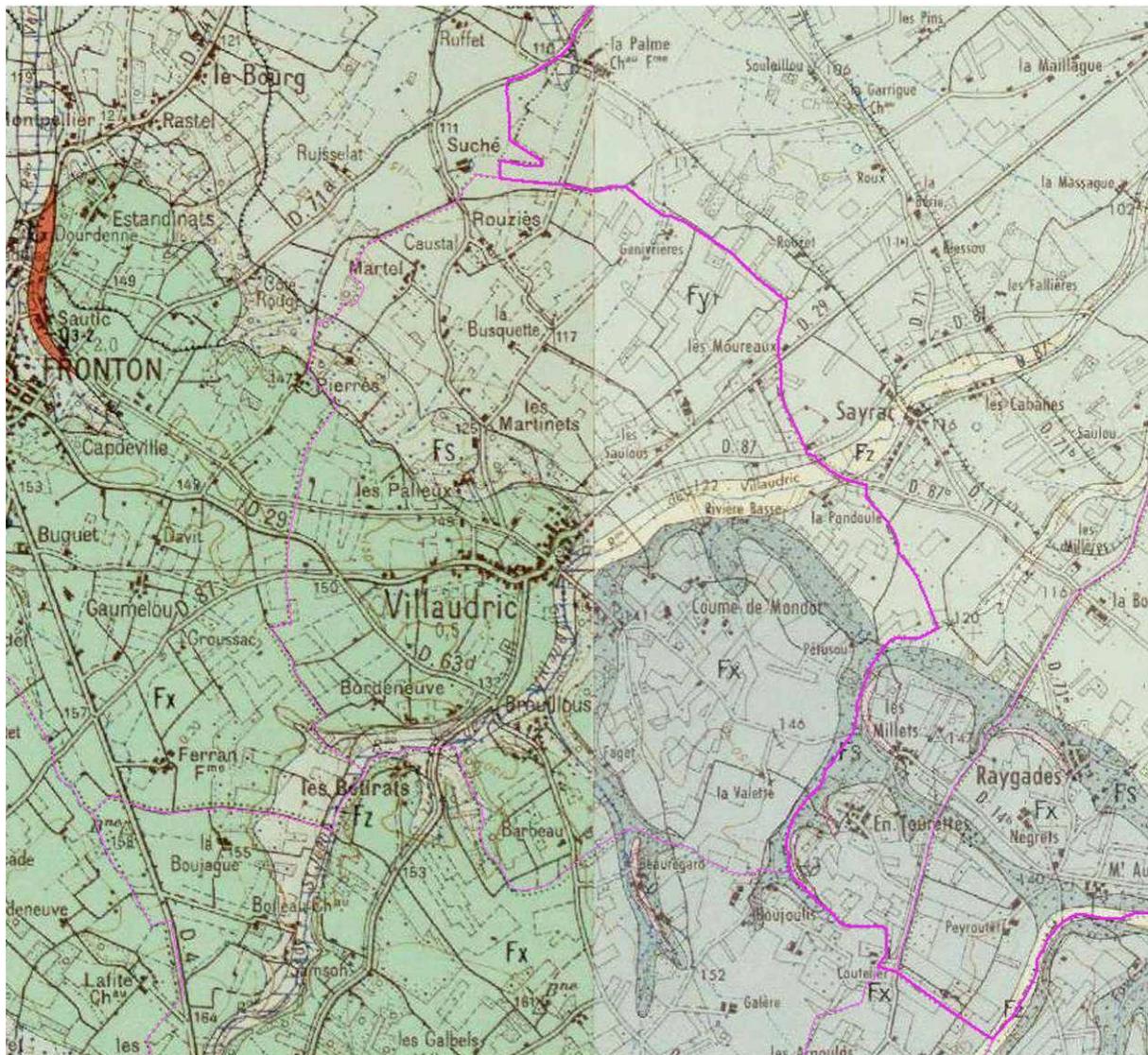


Source : CG 31 DADRE - Coupe géologique ouest - est entre la Garonne et le Tarn



Source : CAUE 31 - carte pédologique au nord de Toulouse

Plus localement, le territoire de Villaudric présente des terrains d'origine sédimentaire, formés par les lits successifs de la rivière du Tarn. Terrasses bases et moyennes constituent ainsi la majeure partie du territoire. Les cours d'eau secondaires (ruisseau de Villaudric notamment) ont quant à eux déposé des alluvions récentes, formant de nouveaux terrains sédimentaires.



Légende

- Fz Terrain sédimentaire, alluvions actuelles et modernes des rivières secondaires
- Fy1 Terrain sédimentaire, alluvions des basses terrasses du Tarn et de l'Agout
- Fx Terrain sédimentaire, alluvions des terrasses moyennes
- FS Terrain sédimentaire, éboulis et solifluxions issus des terrasses quaternaires



Source : BRGM - carte géologique de la commune de Villaudric

C / Le climat

Les données sont issues de la station météorologique de Toulouse Blagnac.

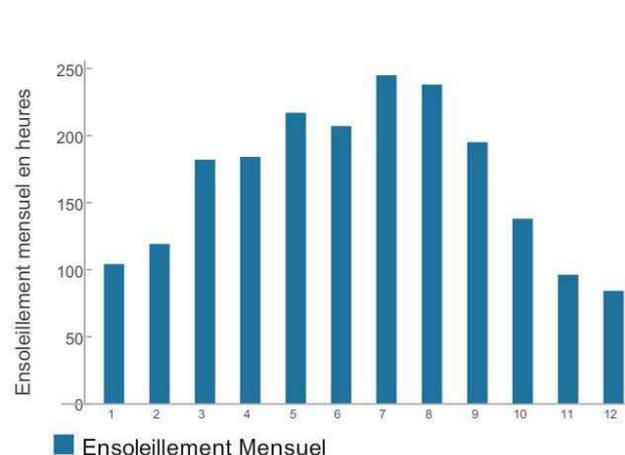
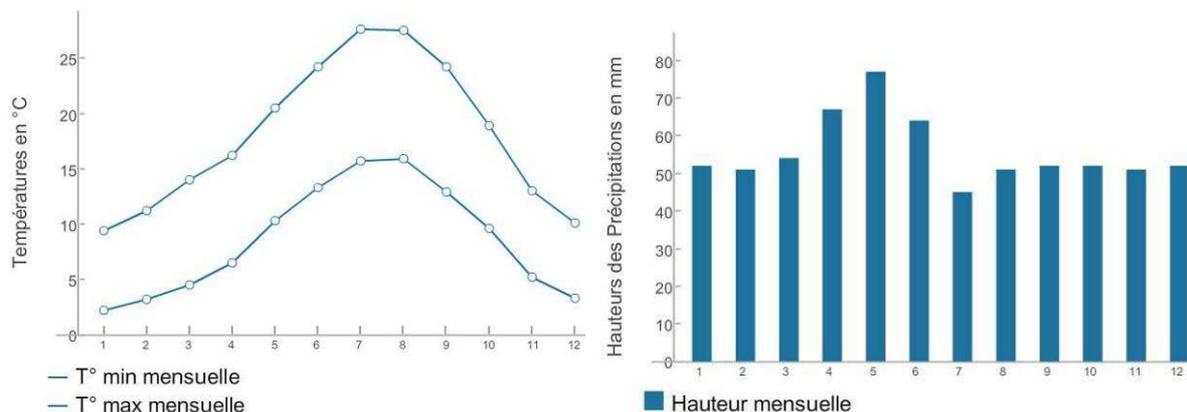
La commune de Villaudric se situe à la confluence des climats atlantiques, méditerranéens et continentaux. Le climat atlantique est relativement atténué et se manifeste par des pluies nombreuses et des températures douces apportées par les vents d'ouest et du nord ouest.

L'influence continentale, provenant de l'est, augmente l'amplitude thermique annuelle et provoque des printemps pluvieux.

Enfin, l’influence méditerranéenne, venant du sud-est, correspond au vent d’Autan et se traduit principalement par une sécheresse estivale parfois assez prononcée.

Le climat est tiède et assez humide et présente une répartition des pluies qui diffère : une saison printanière humide succède sans transition à une saison estivale sèche : les mois de avril et mai sont les plus humides alors que les mois de juillet et août sont les plus secs.

Ainsi, le climat reste agréable en général, et constitue un fort atout sur l’attrait qu’exerce le territoire.



Chiffres clés de climat à Toulouse-Blagnac en moyenne pour un an (météo France)	
Nombre d'heures d'ensoleillement	2009
Millimètres de précipitations	668
Température minimum moyenne (°C)	8,55
Température maximum moyenne (°C)	18,06
Nb de jours avec faible ensoleillement	121
Nb de jours avec fort ensoleillement	81
Nb de jours de précipitations (+ 1mm)	99
Nb de jours d'orage	26
Nb de jours de gel	33
Nb de jours de forte chaleur	24
Records depuis 1947	
Jour le plus chaud : le 04/08/2003	40,7°C
Jour le plus froid : le 15/02/1956	-19,2°C

Source : Météo France - chiffres clés de 2009 au niveau de la station de Toulouse Blagnac

1.2 HYDROGEOLOGIE

A / Les eaux superficielles

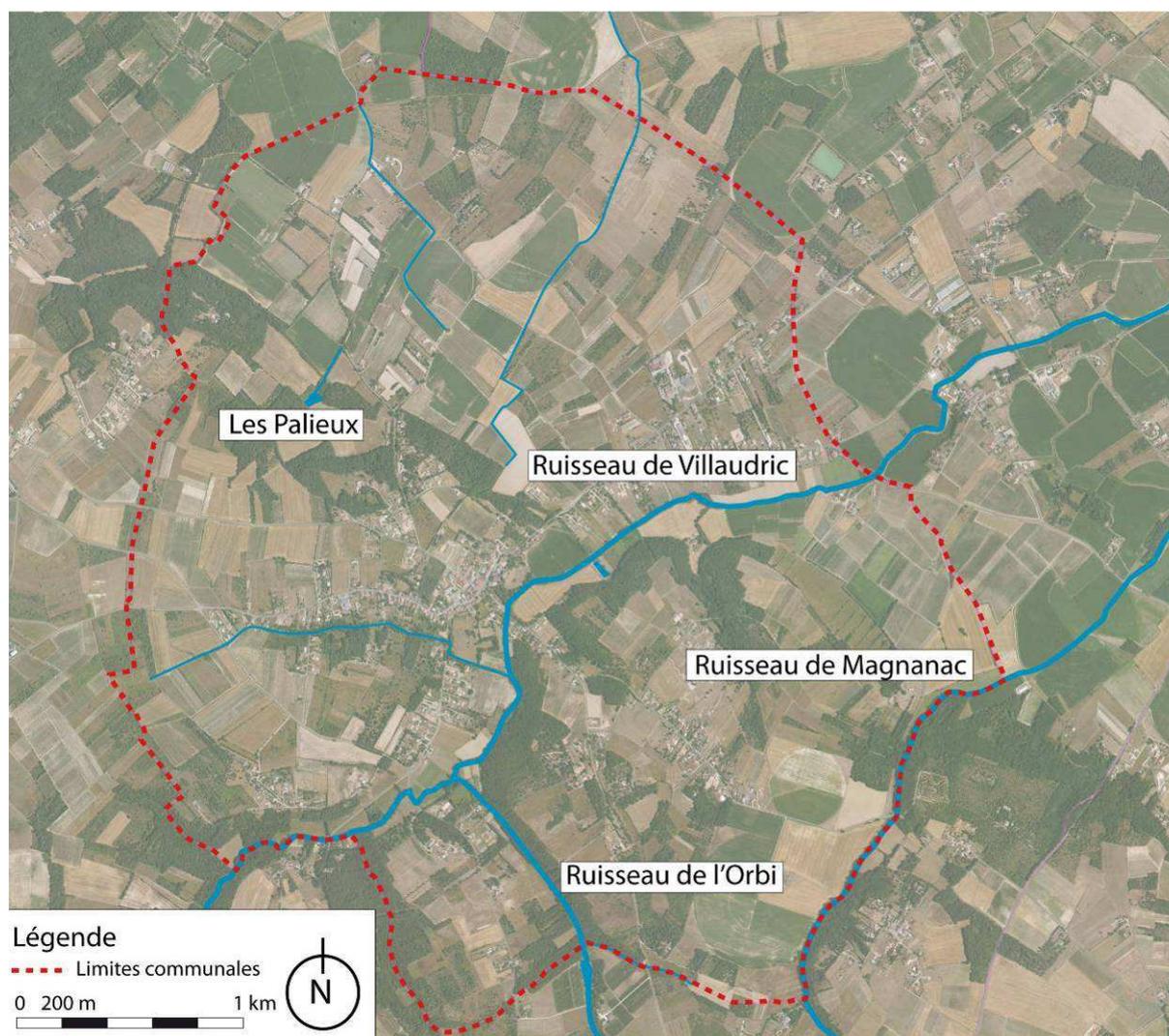
Les ruisseaux traversant Villaudric appartiennent au bassin versant du Tarn qui se situe à l'est de la commune.

Trois ruisseaux traversent la commune :

- Le principal qui est celui dit de Sayrac, appelé localement ruisseau de Villaudric parcourt la commune du sud - ouest vers le nord - est, pour rejoindre la rivière du Tarn.

- Un second ruisseau (dit de Magnanac) s'écoule en limite est de la commune, du Sud vers le nord.
- Quant au ruisseau de l'Orbi, il s'écoule en direction sud-nord et vient rejoindre le ruisseau de Villaudric près du lieu-dit Bellouguet.

La commune présente enfin quelques écoulements et retenues d'eau naturels temporaires mais de faible importance. La retenue des Palieux est la plus importante en terme de volume. Elle a une vocation agricole.



Source : Gé portail - Interfaces + - carte du réseau hydrographique de la commune de Villaudric

> **Zonages règlementaires :**

La commune de Villaudric est classée en Zone sensible sur 99,63% de sa surface. Le territoire est également classé en zone vulnérable, ainsi qu'en Zone de Répartition des Eaux (ZRE).

Zones sensibles : bassins versants, lacs ou zones maritimes qui sont particulièrement sensibles aux pollutions. Il s'agit notamment des zones qui sont sujettes à l'eutrophisation et

dans lesquelles les rejets de phosphore, d’azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits.

Zone vulnérable : partie du territoire où la pollution des eaux par le rejet direct ou indirect de nitrates d’origine agricole et d’autres composés azotés susceptibles de se transformer en nitrates, menace à court terme la qualité des milieux aquatiques et plus particulièrement l’alimentation en eau potable.

Zone de Répartition des Eaux : bassin hydrographique caractérisé par une insuffisance, autre qu’exceptionnelle des ressources par rapport aux besoins.

Le territoire ne compte aucun cours d’eau réservé, classé, ou répertorié avec des espèces migratrices.

B / Les eaux souterraines

Le territoire se situe dans un bassin concerné par plusieurs ensembles de masses d’eau :

- Alluvions du Tarn, du Dadou et de l’Agout (secteurs hydro o3 - o4) (FRFG021)
- Sables, calcaires et dolomies de l’éocène paléocène captif sud AG (FRFG082)
- Calcaires et sables de l’oligocène à l’ouest de la Garonne (FRFG083)
- Molasses du bassin du Tarn (FRFG089)

Ces différentes masses d’eau ont été étudiés par le SDAGE

C / Les objectifs du SDAGE (Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux)

Le PLU doit être compatible avec les orientations du Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des eaux (SDAGE) Adour Garonne approuvé par arrêté préfectoral du 1^{er} décembre 2009. Le SDAGE prévoit 6 orientations pour atteindre l’objectif de 60% des masses d’eau en bon état écologique d’ici 2015 :

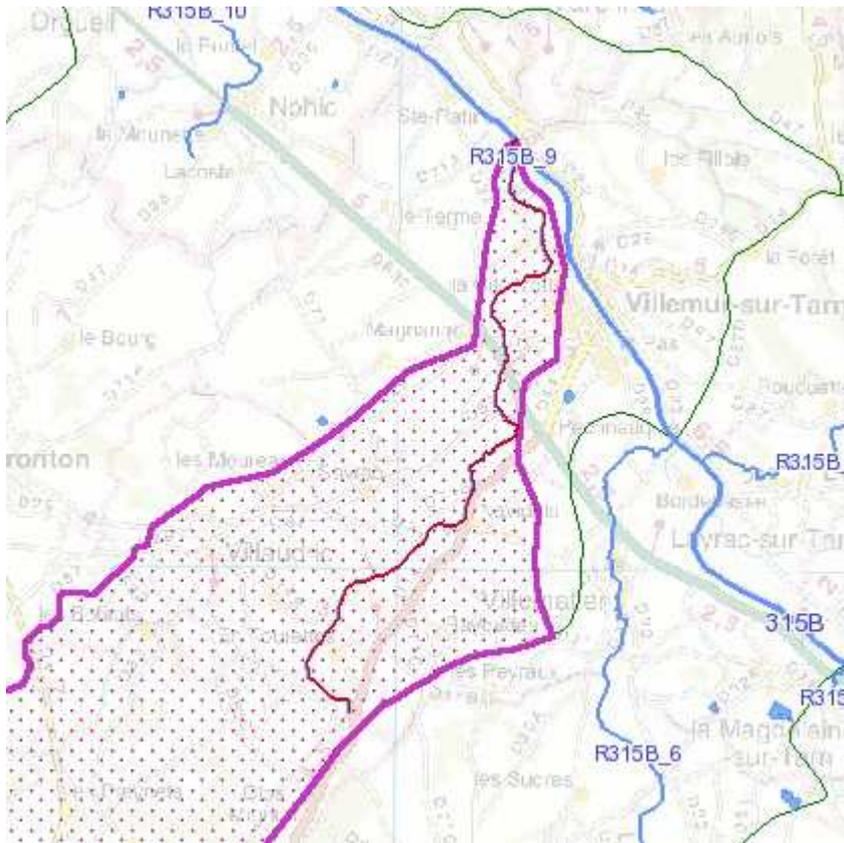
- Tendre vers une meilleure gestion de l’information.
- Réduire les impacts des activités humaines sur les milieux aquatiques.
- Préserver et restaurer les milieux aquatiques et humides.
- Assurer une eau de qualité suffisante pour les usages respectueux des milieux aquatiques.
- Rationaliser la gestion des excès et des déficits en anticipant les changements climatiques.
- Gérer l’eau de façon partenariale en conciliant les politiques de l’eau et de l’aménagement du territoire.

La commune de Villaudric est soumise aux risques inondation et de pollution par les nitrates d’origine agricole. L’ensemble du réseau hydrographique est également sensible à l’eutrophisation.

Concernant les eaux superficielles, le SDAGE Adour Garonne a étudié et fixé des objectifs sur le ruisseau de Magnanac.

Le ruisseau de Magnanac bénéficie d’un état écologique moyen et d’un bon état chimique. Les pressions exercées sont moyennes et d’origines domestique.

L’objectif du SDAGE est d’atteindre un bon état écologique en 2021, et de préserver l’état chimique actuel d’ici 2015.

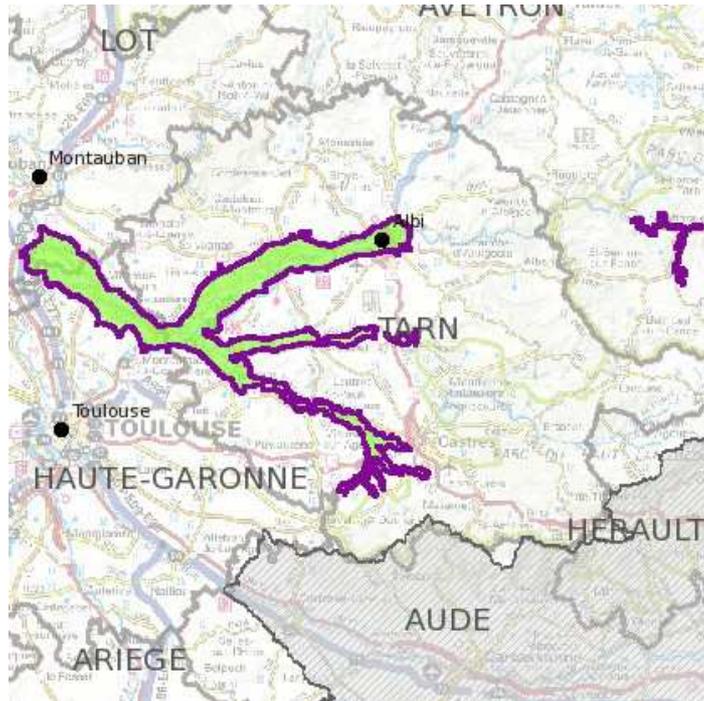


Source : Système d'Informations sur l'Eau Adour Garonne - Le ruisseau de Magnanac

Concernant les eaux souterraines, le SDAGE Adour Garonne prévoit :

- **Alluvions du Tarn, du Dadou, et de l'Agout secteurs hydro o3 - o4 (FRFG021)**

Masse d’eau de type alluvial d’une superficie de 666 Km² touchant 4 départements : Aveyron, Haute-Garonne, Tarn, Tarn-et-Garonne.



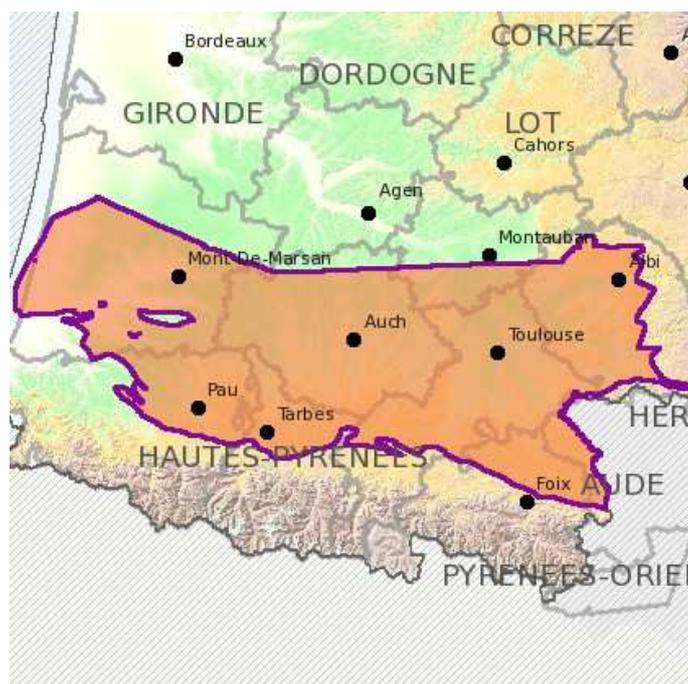
Source : Système d’Informations sur l’Eau du Bassin Adour Garonne

Etat actuel de la masse d’eau	
Quantitatif	Bon
Chimique	Mauvais Dégradations liées aux Nitrates et aux Pesticides
Pression qualitative	- Occupation agricole : Forte - Elevage : Faible - Non agricole : Moyenne
Pression quantitative	Prélèvement agricole : Forte Prélèvement industriel : Forte Prélèvement eau potable : Forte

Objectif du SDAGE : atteindre un bon état global et chimique en 2021, garder un bon état quantitatif d’ici 2015.

➤ **Sables, calcaires et dolomies de l’écène paléocène captif sud AG (FRFG082)**

Masse d’eau à dominante sédimentaire non alluviale, d’une superficie de 666 Km², et touchant 9 départements : Haute-Garonne, Tarn, Tarn-et-Garonne, Aude, Ariège, Landes, Hautes-Pyrénées, Gers, Pyrénées-Atlantiques.



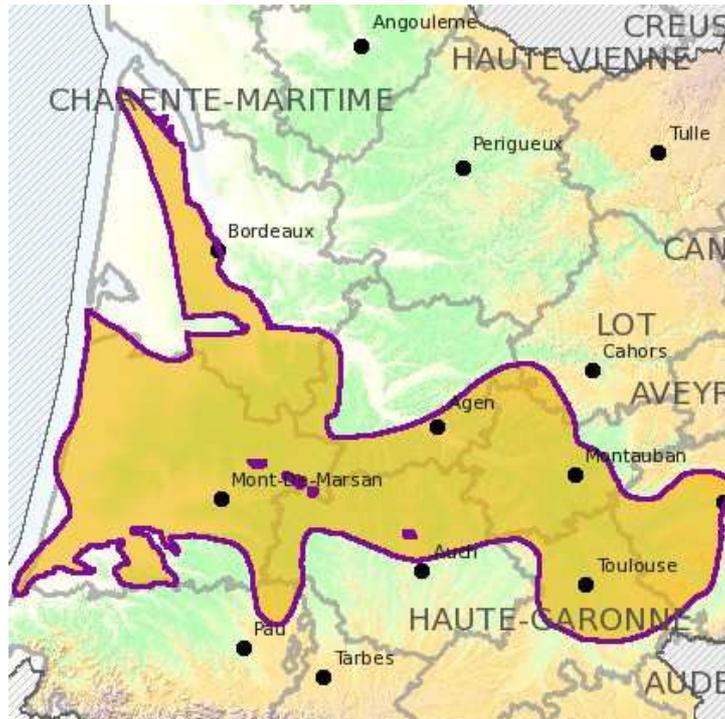
Source : Système d'Informations sur l'Eau du Bassin Adour Garonne

Etat actuel de la masse d'eau	
Quantitatif	Mauvais
Chimique	Bon
Pression qualitative	- Occupation agricole : Faible - Elevage : Faible - Non agricole : Faible
Pression quantitative	Prélèvement agricole : Faible Prélèvement industriel : Faible Prélèvement eau potable : Moyenne

Objectif du SDAGE : atteindre un bon état global et quantitatif en 2027, garder un bon état chimique d’ici 2015.

➤ **Calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne (FRFG083)**

Masse d'eau à dominante sédimentaire non alluviale, d'une superficie de 23493 Km², et touchant 10 départements : Haute-Garonne, Pyrénées-Atlantiques, Tarn, Landes, Hautes-Pyrénées, Gers, Gironde, Tarn-et-Garonne, Lot-et-Garonne, Lot.



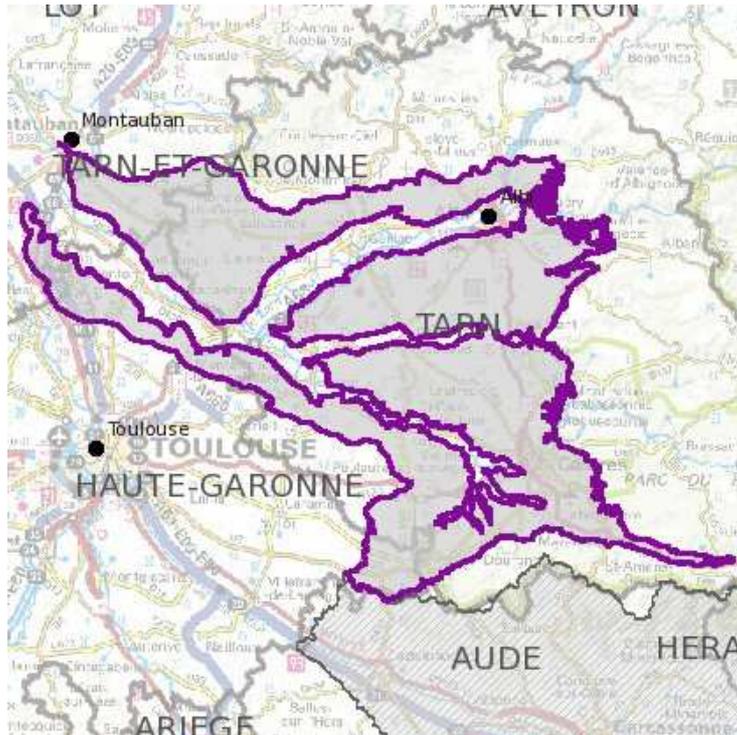
Source : *Système d'Informations sur l'Eau du Bassin Adour Garonne*

Etat actuel de la masse d'eau	
Quantitatif	Bon
Chimique	Bon
Pression qualitative	- Occupation agricole : Faible - Elevage : Faible - Non agricole : Faible
Pression quantitative	Prélèvement agricole : Forte Prélèvement industriel : Faible Prélèvement eau potable : Forte

Objectif du SDAGE : garder un bon état global, quantitatif et chimique d’ici 2015.

➤ **Molasses du bassin du Tarn (FRFG089)**

Masse d’eau de type système imperméable localement aquifère d’une superficie de 2570 Km² touchant 4 départements : Haute-Garonne, Tarn, Tarn-et-Garonne, Aude.



Source : *Système d'Informations sur l'Eau du Bassin Adour Garonne*

Etat actuel de la masse d'eau	
Quantitatif	Non classé
Chimique	Mauvais dégradations liées aux Nitrates
Pression qualitative	- Occupation agricole : Forte - Elevage : Faible - Non agricole : Moyenne
Pression quantitative	Prélèvement agricole : Moyenne Prélèvement industriel : Moyenne Prélèvement eau potable : Faible

Objectif du SDAGE : Atteindre un bon état global et chimique en 2021, atteindre un bon état quantitatif en 2015.

C'est ainsi que le SDAGE a mis en place un programme de mesures par Unité Hydrographique de Référence (UHR).

Les eaux superficielles dépendent de l'UHR "Tarn aval".

Les eaux souterraines dépendent des UHR :

- "Tarn aval" (pour les **alluvions du Tarn, du Dadou et de l'Agout** secteur hydro o3-o4)
- "Agout" (pour les **molasses du bassin du Tarn**)
- "nappes profondes" (pour les **sables, calcaire et dolomies et l'éocène-paléocène captif sud AG** et les **calcaires et sables de l'oligocène à l'ouest de la Garonne**).

II- CONTRAINTES ET SERVITUDES DU TERRITOIRE

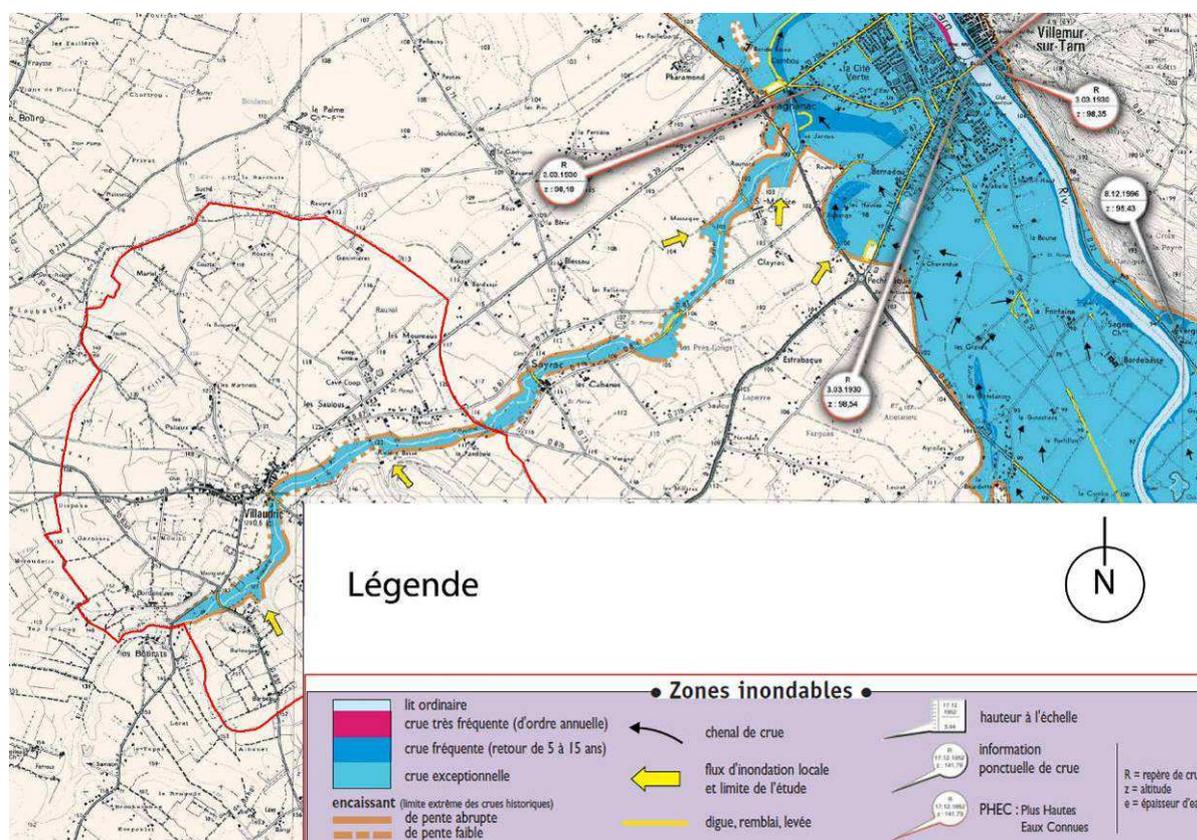
2.1 LES RISQUES ET LES NUISANCES

A / Les risques naturels

❖ *Le risque d’inondation*

Le territoire de Villaudric est concerné par le risque inondation du ruisseau de Villaudric. Ce risque correspond à un risque d’inondation de plaine.

Il n’existe pas de PPRN inondation prescrit ou approuvé sur la commune, mais il existe un document règlementaire informatif permettant de décrire les risques d’inondation majeurs : **cartographie informative des zones inondables (CIZI) sur le Villaudric**. La cartographie identifie des crues exceptionnelles du ruisseau.



Source : DREAL Midi Pyrénées - Atlas de zone inondable, bassin du Tarn.

❖ *Les risques sismiques et de mouvements de terrains*

Selon le décret interministériel n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français, la commune de Villaudric est classée dans la zone de sismicité 1, soit très faible.

Ce classement se traduit par la mise en œuvre de règles spécifiques de constructions des bâtiments nouveaux, définies par l’arrêté interministériel disponible en mairie.

Type de catastrophe	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
<i>Tempête</i>	06/11/1982	10/11/1982	30/11/1982	02/12/1982
<i>Mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols</i>	01/03/1992	30/06/1992	17/12/2002	08/01/2003
<i>Mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols</i>	01/01/1998	30/09/2000	17/12/2002	08/01/2003
<i>Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain</i>	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
<i>Mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols</i>	01/07/2003	30/09/2003	22/11/2005	13/12/2005
<i>Mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols</i>	01/01/2006	31/03/2006	18/04/2008	23/04/2008
<i>Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain</i>	24/01/2009	27/01/2009	28/01/2009	29/01/2009

Source : Prim.net

B / Les risques technologiques❖ *Le risque de transport de matières dangereuses (TDM)*

Le risque de TDM est consécutif à un accident qui se produit lors du transport par route, voie ferrée, voie fluviales et maritimes, de produits dangereux.

L'accident de TMD combine un effet primaire, immédiatement ressenti, incendie, explosion, déversement et des effets secondaires, propagation aérienne de vapeurs toxiques, pollutions des eaux ou des sols.

De par ses nombreuses entreprises industrielles, le département de la Haute Garonne connaît un volume important de transport de matières dangereuses et de déchets toxiques. Les produits dangereux les plus fréquemment transportés par la route sont les produits pétroliers et les produits chimiques.

La commune de Villaudric est essentiellement concernée par un niveau de risque faible, mais pouvant se produire en tout point de la commune de par la desserte locale.

L’incendie, l’explosion ou/et le dégagement d’un nuage toxique, à la suite d’un accident constituent un risque pour la population. Selon la nature et la matière du produit déversé, tous les bâtiments et habitations situés le long des axes de communication sont concernés par le risque.

Le déversement accidentel de certains produits toxiques dans le lit des rivières peut provoquer des pollutions accidentelles. L’ensemble des cours d’eau présents sur la commune est concerné par ce risque.

Ainsi dans le cadre du projet de PLU, il conviendra de maintenir des marges d’éloignement des constructions suffisantes par rapport aux principales infrastructures de transport concernées, afin de minimiser les risques (même théoriques) d’explosion, d’incendie et de dispersion dans l’atmosphère de gaz toxiques.

❖ *Les installations classées pour la protection de l’environnement (ICPE)*

La commune de Villaudric compte des ICPE uniquement liées aux installations agricoles. Il s’agit de 3 exploitations agricoles ayant des installations relatives à la production, au stockage et au conditionnement de vins :

- SCEA Baron F De Driesen (Domaine de la Colombière) : Brouillous
- SARL Bonnet : La Coume de Mondot
- Château Caza : Rue de la Négrette

Les installations classées Route de Villemur n’existent plus, car les caves coopératives ne sont plus en activité.

Voir la carte de situation des ICPE dans le diagnostic agricole.

Le règlement de PLU prévoit le respect des règles de réciprocité avec les bâtiments agricoles, afin d’une part de préserver la population de tout effet sanitaire, d’autres part de préserver les sites de toute atteinte sanitaire néfaste à la production, au stockage et au conditionnement vinicole. Ces dispositions participent aux objectifs de préservation de l’activité agricole, notamment viticole sur le territoire.

C / Les risques sanitaires et nuisances

Il est rappelé dans ce diagnostic que la commune peut orienter son aménagement afin de limiter sur son territoire les facteurs de risques sanitaires liés notamment à l’insalubrité, la pollution sonore, visuelle et olfactive, ...

La commune de Villaudric est concernée pour les termites par l’arrêté préfectoral du 10 décembre 2001 instituant sur l’ensemble du département de la Haute-Garonne une zone de surveillance, et pour le plomb par le décret du 25 avril 2006 relatif à la lutte contre le saturnisme.

D’une manière générale pour préserver les zones urbanisables les communes doivent établir un certain nombre de dispositions :

- Eloigner suffisamment des secteurs résidentiels, les installations à risques ou pouvant être à l’origine de nuisance (unité de traitement des eaux usées, zone d’activités, installations classées, zones d’épandage de boues en respectant les prescriptions du plan d’épandage...)

- respecter les périmètres de protection des bâtiments agricoles et des zones de captage
- développer harmonieusement l’urbanisation afin de limiter les déplacements automobiles afin de limiter la pollution de l’air ;
- diversifier les plantations afin de contribuer à améliorer la santé des populations sensibles à certains pollens,
- ...

Plus particulièrement, la commune de Villaudric ne s’est pas dotée d’un règlement local de publicité. Le territoire ne présente pas de problématique liée à l’affichage de la publicité, car il ne fait pas partie d’une unité urbaine de plus de 100 000 habitants.

Il existe déjà sur la commune une zone d’activités, ainsi que plusieurs entreprises viticoles ne générant aucune nuisance liée à l’affichage publicitaire. Le projet de PLU ne prévoit pas le développement d’une nouvelle zone d’activité. Les services commerciaux en prévision sont situés dans l’agglomération. Ainsi l’affichage publicitaire sur le territoire communal ne nécessite pas l’élaboration d’un règlement local de publicité.

2.2 LES SERVITUDES D’UTILITE PUBLIQUE

A / Les servitudes légalement constituées sur la commune

Le territoire de Villaudric est affecté par plusieurs servitudes d’utilité publique à prendre en compte dans tout projet.

Désignation officiel de la servitude	Désignation du générateur	Acte d’institution sur la commune	Service gestionnaire
AC1 – Servitudes de protection des monuments historiques	Maison 2 rue d’Aucenelle Parcelle n°1091, section D Château de Villaudric : façades et toiture, les deux ailes de dépendances et l’ancien chai (parcelles cadastrées section D n°118 et 119)	Inscrit Monument historique le 01.04.1993 Inscrit à l’inventaire supplémentaire des monuments historiques le 18.10.1995	Service territorial de l’architecture et du patrimoine 69 rue du Taur 31000 TOULOUSE
I4 - Servitudes relatives à l’établissement des canalisations électriques	Ligne à 63 KV ONDES - VILLEMUR	Déclaration d’utilité publique	R.T.E. – T.E.S.O. G.E.T. PYRENEES 87, rue Jean Gayral 31200 TOULOUSE
AS1 – Servitudes de protection des eaux destinées à la consommation humaine	Périmètre de protection autour du forage	Arrêté préfectoral du 10.01.2000	Agence régional de santé Midi-Pyrénées Délégation territoriale de la HG PPGAS 10 chemin du Raison

			31050 – TOULOUSE cedex 9
PM1 - Servitudes relatives au plan de prévention des risques naturels	Plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements différentiels de terrains consécutifs au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux	Arrêté préfectoral du 18/11/2011	Direction Départemental des Territoires de Haute-Garonne Service Risques et Gestion de Crise Cité Administrative Bât.A Bld. Armand Duportal 31074 – Toulouse cedex 9
PT1 – Servitude de protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques	Station de Fronton Station de Bouloc	Décret du 06.12.1991 Décret du 06.12.1991	France Telecom – UIMP 2 av du Général Hoche 81000 - ALBI

- ❖ *Le Plan de Prévention des Risques (PPR) «sécheresse » : Mouvements différentiels de terrains liés au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux*

Du fait de la nature riche des sols en argile dans le secteur du territoire de Villaudric, des mouvements différentiels de terrain entraînent des désordres sur le bâti. En effet, suite à des périodes de sécheresse, les argiles gagnent ou perdent en volume, créant un phénomène de mouvements de terrains localement.

L'ensemble de la commune de Villaudric est concerné par ce risque. Toutefois, certains secteurs peuvent être plus touchés que d'autres.

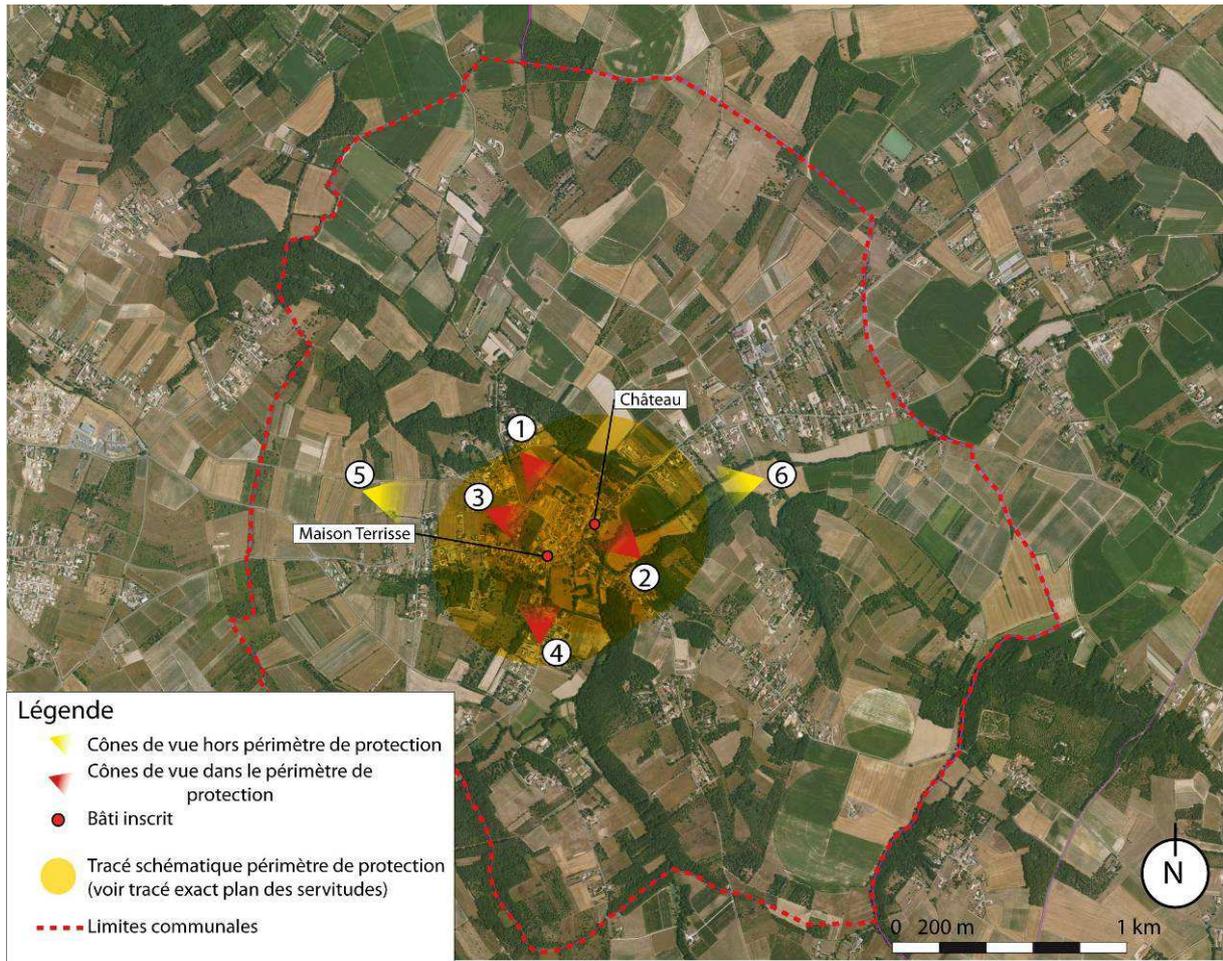
L'arrêté préfectoral du 24 juin 2004 a prescrit un P.P.R « sécheresse » qui à été approuvé le 18 novembre 2011, et vaut donc servitude d'utilité publique.

Les terrains communaux ne font pas l'objet d'interdictions de construire, mais sont soumis à des prescriptions constructives (essentiellement pour les constructions futures) dont le respect permettra de réduire considérablement les conséquences sur le bâti.

Le PPR est sécheresse est annexé au dossier du PLU.

- ❖ *Zoom sur les servitudes liées à la protection des monuments historiques : AC1*

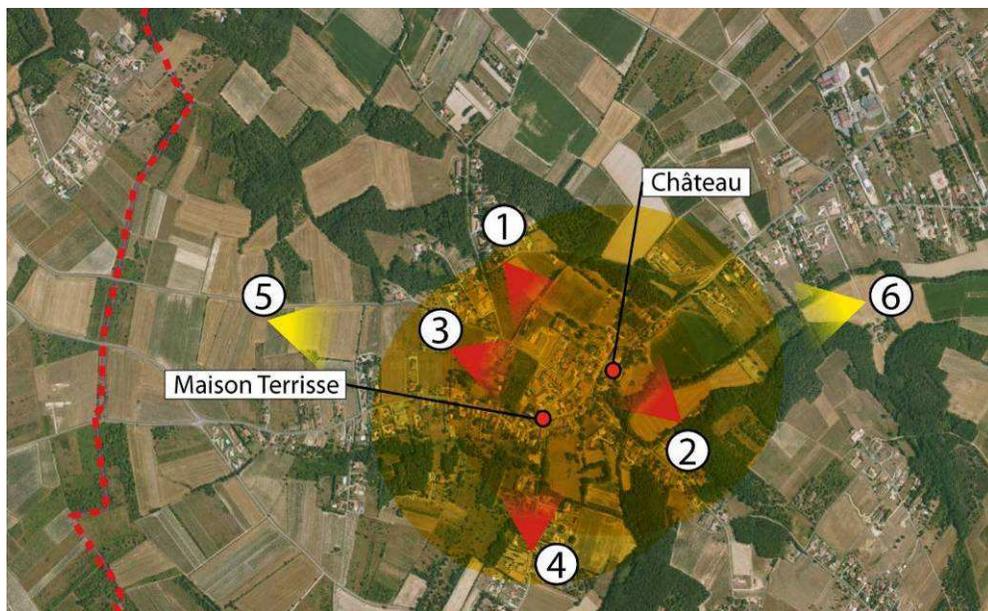
Dès qu'un monument a fait l'objet d'un classement ou d'une inscription sur l'inventaire, il est institué pour sa protection et sa mise en valeur un périmètre de visibilité de 500 mètres dans lequel tout immeuble nu ou bâti visible du monument protégé ou en même temps que lui est frappé de la servitude des « abords » (art. 1^{er} et 3 de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques).



Source : Interfaces +, fond orthophoto - Carte des périmètres de protection et de quelques cônes de vue

La présence des deux monuments inscrits sur le territoire communal : **le château de Villaudric et son chai et la maison Terrisse**, induit un périmètre de protection comprenant une majeure partie du centre bourg.

- Le château de Villaudric étant situé sur une hauteur est perceptible depuis plusieurs endroits du territoire. Par rapport au projet d’urbanisation autour du centre bourg, quelques cônes de vue intéressants ont été identifiés :



Source : Interfaces + - Zoom sur les cônes de vues

- 1- Depuis la route de la Garenne, au nord du centre bourg, on peut apercevoir les tours du château entre les arbres.
- 2- Depuis le lieu dit Peyrepoint au Sud du centre bourg, on peut apercevoir le château à travers la ripisylve du ruisseau de Villaudric.
- 3- Depuis la route de la Plaine, on peut distinguer les sommets des tours.
- 5- Depuis la route de Dambat, on peut apercevoir à nouveau les sommets des tours à travers la haie en bordure de parcelle.
- 6- Depuis le lieu dit Rivière Basse, à l'Est du centre bourg, on aperçoit les tours du château dépassant de la frondaison des arbres.



Vue (3) sur le château depuis la route de la Plaine



Vue (5) sur le château depuis la route de Dambat



Vue (1) depuis le chemin de la Garenne



Vue (2) depuis le lieu dit Peyrepon



Vue (6) depuis le lieu dit Rivière Basse

- Par ailleurs la situation de la maison dans la partie du cœur de village la rend moins perceptible, exceptée depuis la route de Bouloc qu’elle surplombe tout au bout.



Vue (4) sur la maison Terrisse depuis la route de Bouloc

❖ **Zoom sur les servitudes liées à la station de pompage : ASI**

La présence d'une station de pompage sur la commune de Villaudric (parcelle n°784, section C du cadastre, route de Villemur) entraîne l'instauration d'un Périmètre de Protection Immédiate (PPI) et un Périmètre de Protection Rapprochée (PPR).

Le PPI entraîne l'interdiction de toutes activités autres que celles nécessaires au service de surveillance et d'entretien des installations de captage. L'accès est strictement réservé aux besoins des services de l'eau potable.

Le PPR entraîne l'interdiction de toutes activités de nature à nuire directement ou indirectement à la qualité de l'eau de consommation et le dépôt d'ordures et de déchets. Ce périmètre notamment communiqué aux exploitants agricoles des parcelles agricoles riveraines, ainsi que tout autre usager situé dans ce périmètre, notamment sur la partie de la zone d'activité artisanale concernée.



Source : Extrait porter à connaissance de l'Etat - juillet 2011

B / Autres informations

❖ *Les sites Archéologiques*

La commune de Villaudric est concernée par un vestige archéologique : **La station néolithique du moulin**. Le site se situe dans un secteur agricole au sud du centre bourg. Le PLU n’envisage aucun projet de développement dans ce secteur. Cependant, le service Régional de l’archéologie sera consulté sur toute demande de permis de construire, de démolir, d’aménager et de déclaration préalable en application du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 et des dispositions de l’article R.111-4 du code de l’urbanisme.



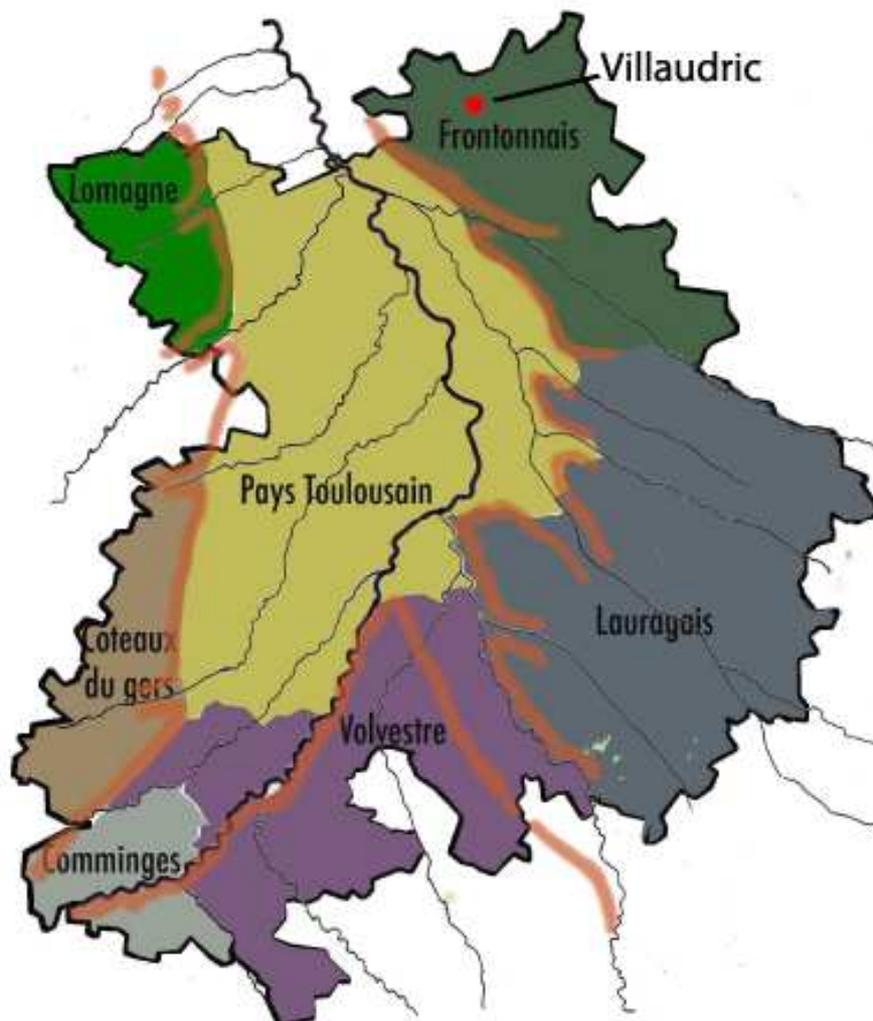
Source : Extrait Orthophoto – Localisation site archéologique station néolithique du Moulin

DEUXIEME PARTIE – EXPOSITION DES DIAGNOSTICS

I- LES CARACTERISTIQUES NATURELLES ET PAYSAGERES

1.1 CONTEXTE PAYSAGER DEPARTEMENTAL

La commune de Villaudric se situe dans l’entité paysagère du Frontonnais, et plus particulièrement au nord du territoire près des terrasses alluviales du Tarn. Le paysage s’est formé sur des paliers alluviaux, déposés par le cours d’eau au quaternaires et entrecoupés de petits talus, formés par des cours d’eau secondaires. On y retrouve des cultures viticole, arboricole et fruitière très présentes, bien que fragilisées.



Source : CAUE 31 - carte des entités paysagères de l'InterSCoT

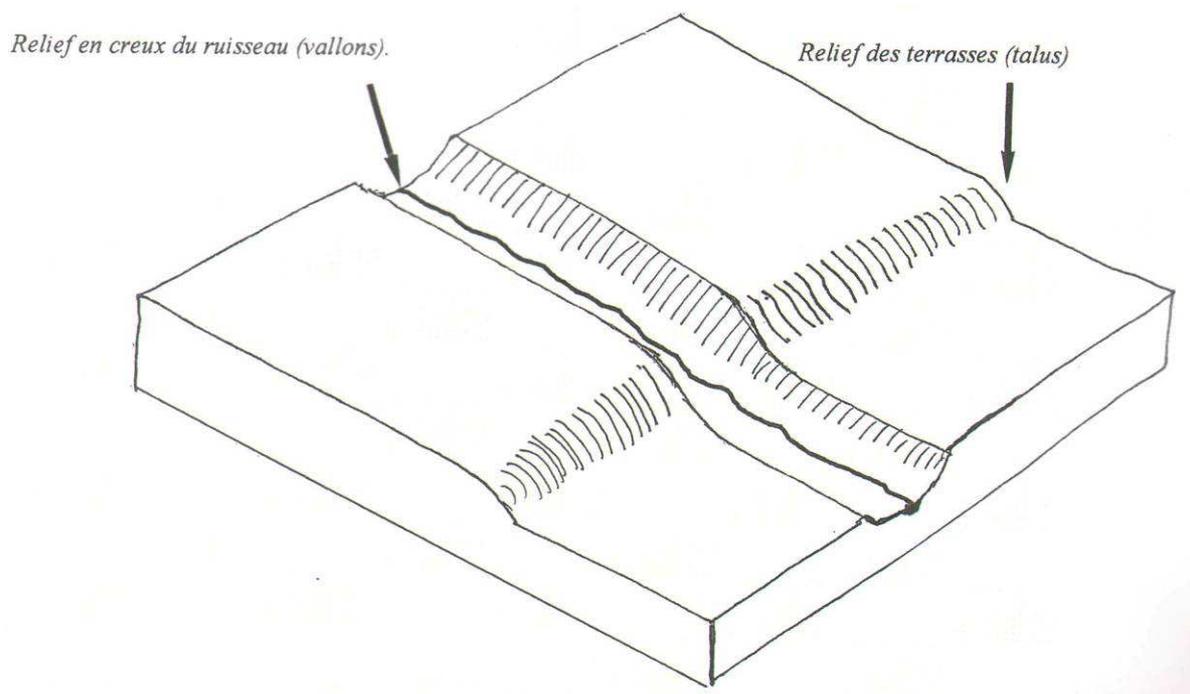
Plus au sud, du côté des vallées et coteaux du Girou, l’alternance de cultures et de masses boisées offre un espace de transition entre le périurbain et l’espace rural. Les coteaux s’étirent entre les vallées du Tarn et du Girou, formant un ensemble de collines au relief doux, recouvert de petits bois et de parcelles cultivées. La vallée du Girou marque la transition entre l’agglomération toulousaine et l’espace rural.

Au niveau de la pointe sud du territoire, on retrouve les caractéristiques des paysages du Lauragais, avec des collines au relief plus doux, un paysage très agricole caractérisé par de larges parcelles très ouvertes (openfield) propices à la céréaliculture.

Concernant les éléments bâtis, on retrouve différentes formes et implantations : villages groupées et perchés, villages en pied de coteau... s'adaptant aux contraintes topographiques des lieux. On retrouve également quelques bastides (Villemur sur Tarn, Fronton...). Les villages présentent un patrimoine bâti de qualité et les constructions agricoles s'expriment par un bâti de caractère.

1.2 ENTITES PAYSAGERES COMMUNALES

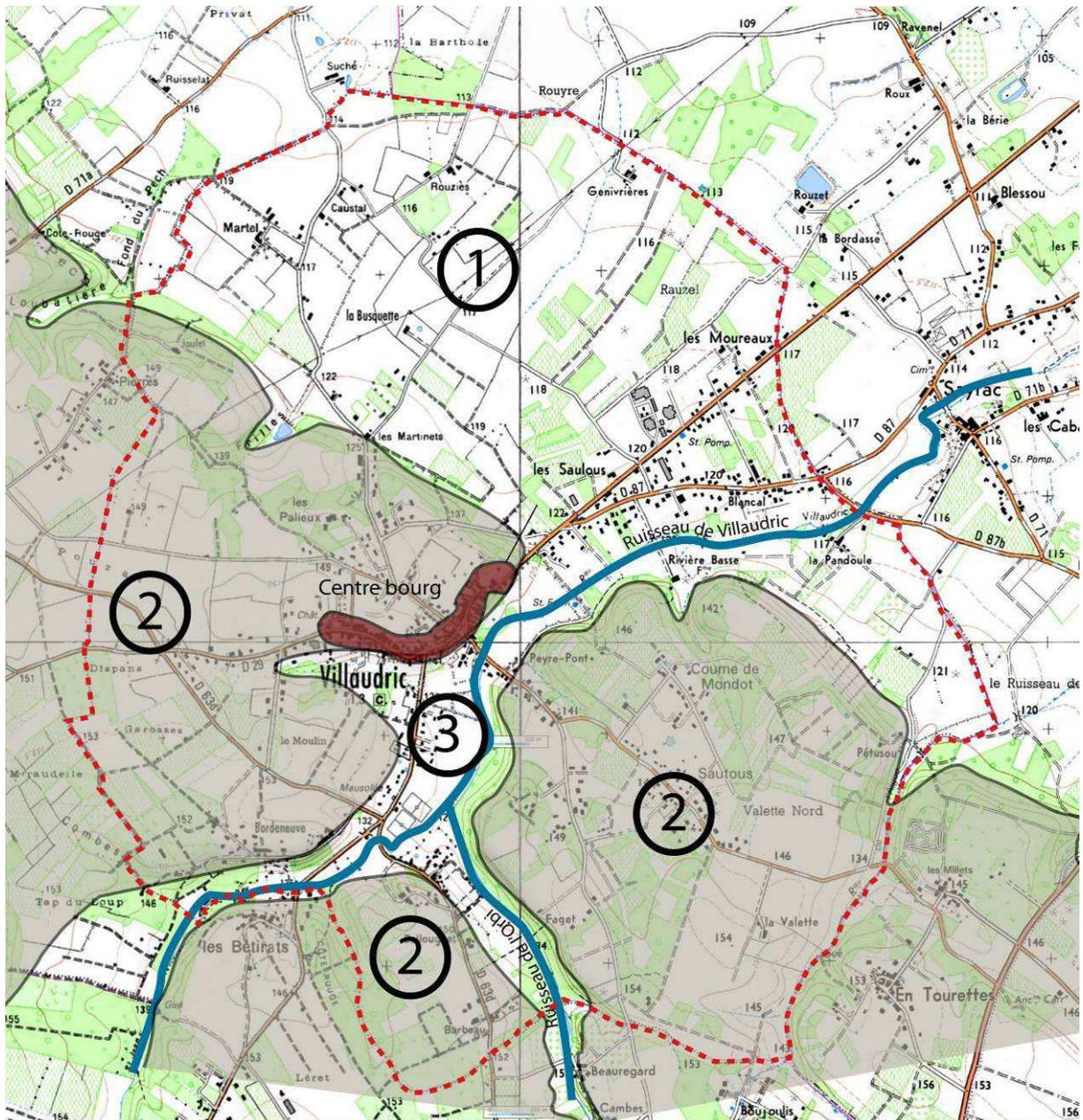
Globalement le paysage communal se présente comme une vaste terrasse alluviale en pente douce vers le cours d'eau du Tarn au nord - est. Cette terrasse alluviale présente un relief qui diminue par paliers, formant ainsi des talus orientés nord - ouest / sud - est. Ponctuellement, les cours d'eau locaux viennent creuser des vallons dans le relief des terrasses alluviales, contribuant ainsi à la complexité du territoire local.



Source : Etude paysagère du Frontonnais - Croquis de principe de la rencontre du talus et du vallon

On peut ainsi distinguer trois entités paysagères sur la commune. La plaine à dominante agricole au nord, les coteaux à dominante forestière au sud et la crête urbanisée au pied de laquelle coule le ruisseau de Villaudric.

Ces entités paysagères se différencient par différents facteurs : leur occupation des sols, le type d'urbanisation, la topographie, ...



Source : Fond IGN - Interfaces+ / carte des entités paysagères

A / La plaine à dominante agricole (1)

Au nord et à l'est de la commune, on retrouve un plateau au relief relativement homogène, descendant en pente douce vers la rivière du Tarn. Ce plateau vient s'interrompre au niveau du centre bourg, du fait de la présence du ruisseau de Villaudric, qui a creusé une vallée assez large.

On y observe une agriculture à dominante céréalière mais également des cultures viticoles très présentes dans la région (présence de l'AOC Côtes du Frontonnais), des vergers ... Quelques boisements sont également identifiés, mais ils restent minoritaires du point de vue des superficies.

Les perceptions sont lointaines et très larges si bien que l'on peut avoir une vision précise de la structure paysagère. Les terres agricoles sont bien présentes mais les éléments boisés (haies et massifs) jouent un rôle important d'écran visuel ne les laissant qu'apparaître furtivement. De temps à autre se dessine dans ce paysage ouvert des éléments bâtis qui rythment le regard : maison, ferme, église....



Source : Interfaces + - Vue depuis le chemin de la Garenne vers le nord

B / Les coteaux boisés (2)

Au sud et à l'ouest de la commune, on retrouve un relief plus marqué, notamment par la présence du ruisseau de Villaudric mais également par d'autres cours d'eau orientés sud - nord, qui le rejoignent. Ces ruisseaux sont plus ou moins temporaires mais ils ont façonné le relief, lui conférant un aspect de coteaux doux où les forêts de feuillus forment une trame dominante. On y retrouve également une forte présence agricole, notamment par des prairies.

Les perceptions sont beaucoup plus proches du fait d'un relief plus vallonné et de la présence importante de boisements. Au fur et à mesure que l'on découvre le paysage, les terres agricoles alternent avec les boisements. Ponctuellement on découvre des éléments bâtis au détour d'une route ou au coin d'un bois (corps de ferme, maison individuelle, grange...).



Source : Interfaces + - Vue depuis la RD 63d vers l'est

C / La crête urbanisée et la vallée du ruisseau de Villaudric (3)

A l'interface entre ces deux entités paysagères, on retrouve un paysage de transition comprenant le ruisseau de Villaudric et le centre bourg, implanté en hauteur. Depuis le fond de vallée jusqu'à la position en belvédère des maisons anciennes du bourg, on assiste à une transition entre les coteaux boisés du sud et la plaine agricole du nord.

En effet, on passe d'un relief vallonné de coteaux boisés au sud de la commune à un relief de plaine agricole au nord. Cette transition passe par un versant urbanisé au pied duquel on retrouve une vallée agricole marquée par la présence du ruisseau de Villaudric.



Source : commune de Villaudric - vue aérienne du centre bourg de Villaudric

1.3 PERCEPTIONS ET SENSIBILITES PAYSAGERES

Les entités paysagères observées sur le territoire présentent donc des caractéristiques physiques différentes, qui ont une influence sur nos perceptions. Ainsi, les impacts sur le paysage seront sensiblement différents et dépendront non seulement de l'entité dans laquelle on se trouve mais également des points de vues possibles.

- Au nord, du fait du relief en pente douce et de la dominance des grandes cultures agricoles, on a de larges perceptions sur le paysage si bien que les changements auront un impact particulièrement fort. **Le renforcement des écrans végétaux et l'intégration paysagère des éléments bâtis sont donc nécessaires.**



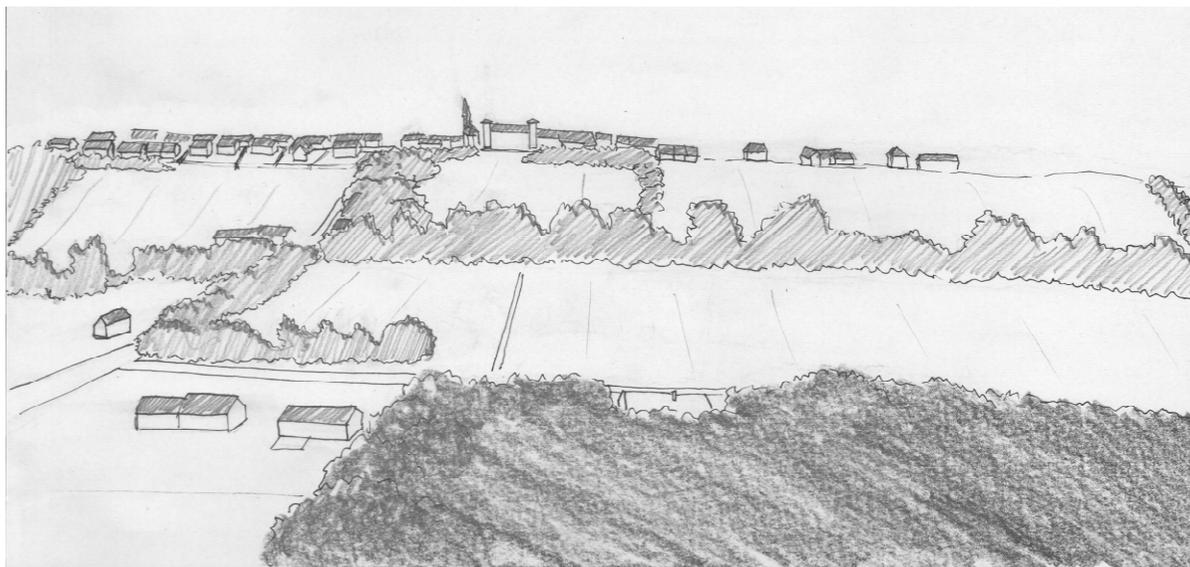
Source : Interfaces + - Perception des paysages types au nord de la commune – vue du chemin de la Garenne

- Au sud, le relief est plus accidenté et les boisements sont plus présents, formant des écrans visuels, si bien que les perceptions sont proches. Les changements sont moins importants mais l'on assiste néanmoins à une dilatation de l'espace urbain le long des axes routiers, contribuant à une fragmentation des paysages boisés. **On veillera donc à limiter cet étalement urbain.**



Source : Interfaces + Perception des paysages types au sud de la commune - route de Bouloc

- **Le ruisseau de Villaudric, bien que peu visible, constitue un élément paysager fort.** Associé à la ripisylve et le relief vallonné qui l'entourent, il est un élément structurant du territoire communal qu'il parcourt d'ouest en est. Il a ainsi contribué à le façonner, créant aujourd'hui une transition vallonnée naturelle entre les coteaux boisés et la plaine agricole. Le centre bourg a ainsi profité du relief pour s'implanter.



Source : Interfaces + Perception des paysages depuis le ruisseau de Villaudric vers le centre bourg

1.4 ENTITES NATURELLES

A / Les sites de protection

Le territoire de Villaudric ne compte aucun site de protection d'intérêt patrimonial. Toutefois, on retrouve dans un rayon de 15 km quelques espaces naturels remarquables :

➤ **Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)**

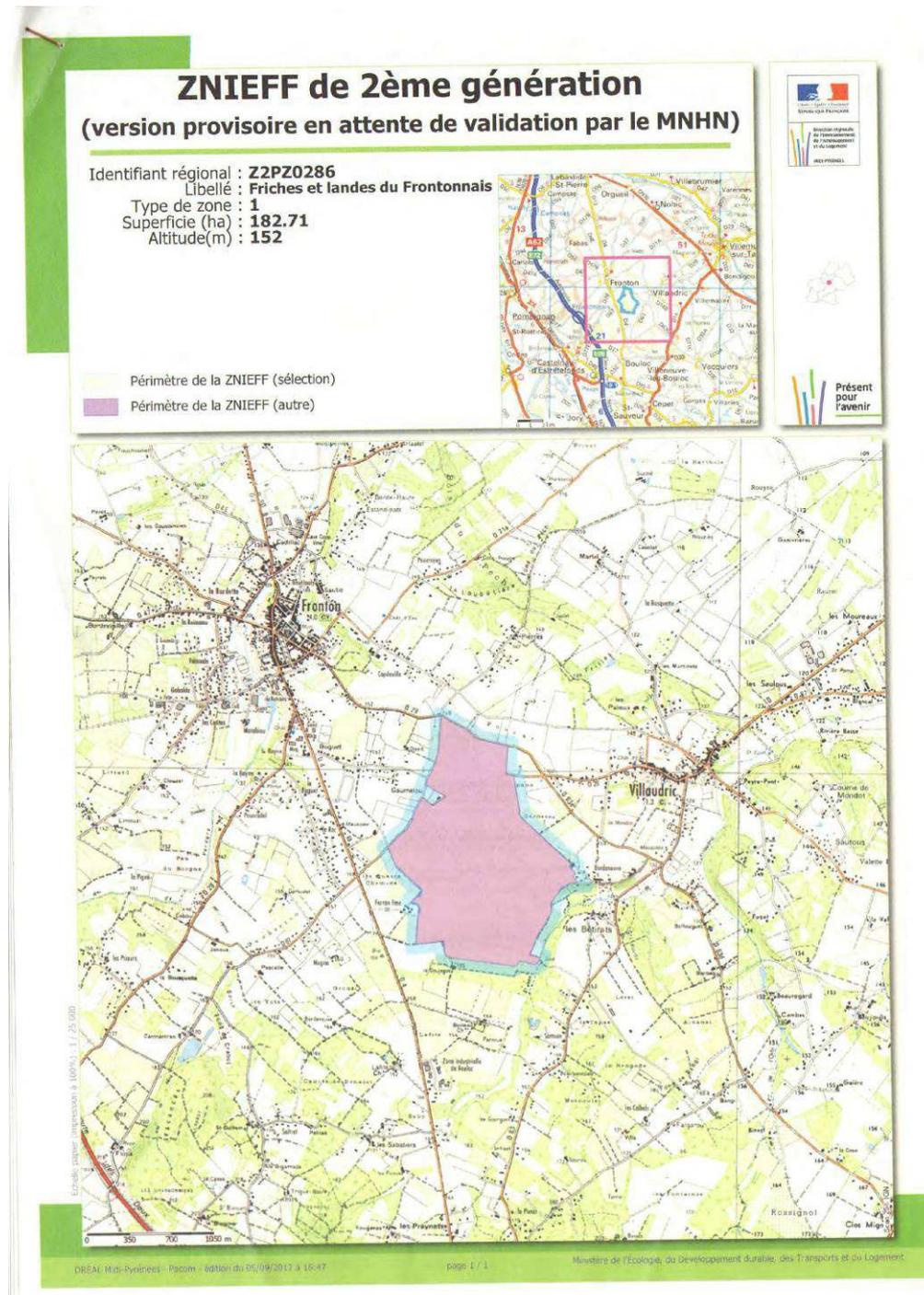
Les ZNIEFF sont des outils de connaissance des espaces naturels et ne constituent pas des outils juridiques. Il s'agit d'espaces identifiés comme présentant un intérêt du fait de leur composition faunistique et/ou floristique.

Un programme de modernisation des ZNIEFF est actuellement en cours d'élaboration en Midi Pyrénées. C'est ainsi qu'une nouvelle ZNIEFF nommée "Friches et Landes du Frontonnais" est en cours de validation. Elle couvre une superficie de 182,71 ha et se répartie les communes de Fronton 79%, Villaudric 13%, et Bouloc 5%.

La superficie concernant la commune de Villaudric se trouve à l'ouest du territoire communal. Cette ZNIEFF regroupe différents milieux : Landes et fruticées, pelouses siliceuses ouvertes médio-européennes, friches, forêts caducifoliées, vignobles.

Ainsi la zone englobe un ensemble de friches et landes acidiphilies typiques du Frontonnais, qui sont le milieu de prédilection du Busard cendré, nicheur sur la zone, en mosaïque avec des espèces cultivés. L'ensemble est également favorable à la présence d'un cortège d'oiseaux des agrosystèmes.

La fiche d'analyse de la ZNIEFF conclue que ces milieux naturels relictuels et les espèces patrimoniales qui y sont associées sont en situation très précaire au sein du vignoble du Frontonnais. Ils méritent en ce sens une attention particulière. Ainsi, dans le cadre du PLU, une attention particulière sera donnée au classement des secteurs couverts par la ZNIEFF, afin d'en favoriser la préservation.



Source : DREAL Midi-Pyrénées - 05/09/12 – ZNIEFF 2^{ème} génération version provisoire – Friches et landes du Frontonnais

On retrouve actuellement deux ZNIEFF sur les communes limitrophes de Villaudric. Sur la commune de Vacquiers (et également en partie sur la commune de Villeneuve les Bouloc), à 4 km au sud de Villaudric, on retrouve la ZNIEFF "Bois communal et forêt royale".

Sur la commune de Villeneuve les Bouloc, à 4 km au sud de Villaudric, on retrouve la ZNIEFF "Lande et prairie de Flamans".

Appellation : Bois communal et forêt royale

Statut : ZNIEFF de 1ère génération de 129,05 hectares

Code : 730010261

Habitats : forêts, landes, fruticées, pelouse et prairies

Localisation : environ 4 kilomètres au Sud de Villaudric, sur les communes de Vacquiers et Villeneuve les Bouloc

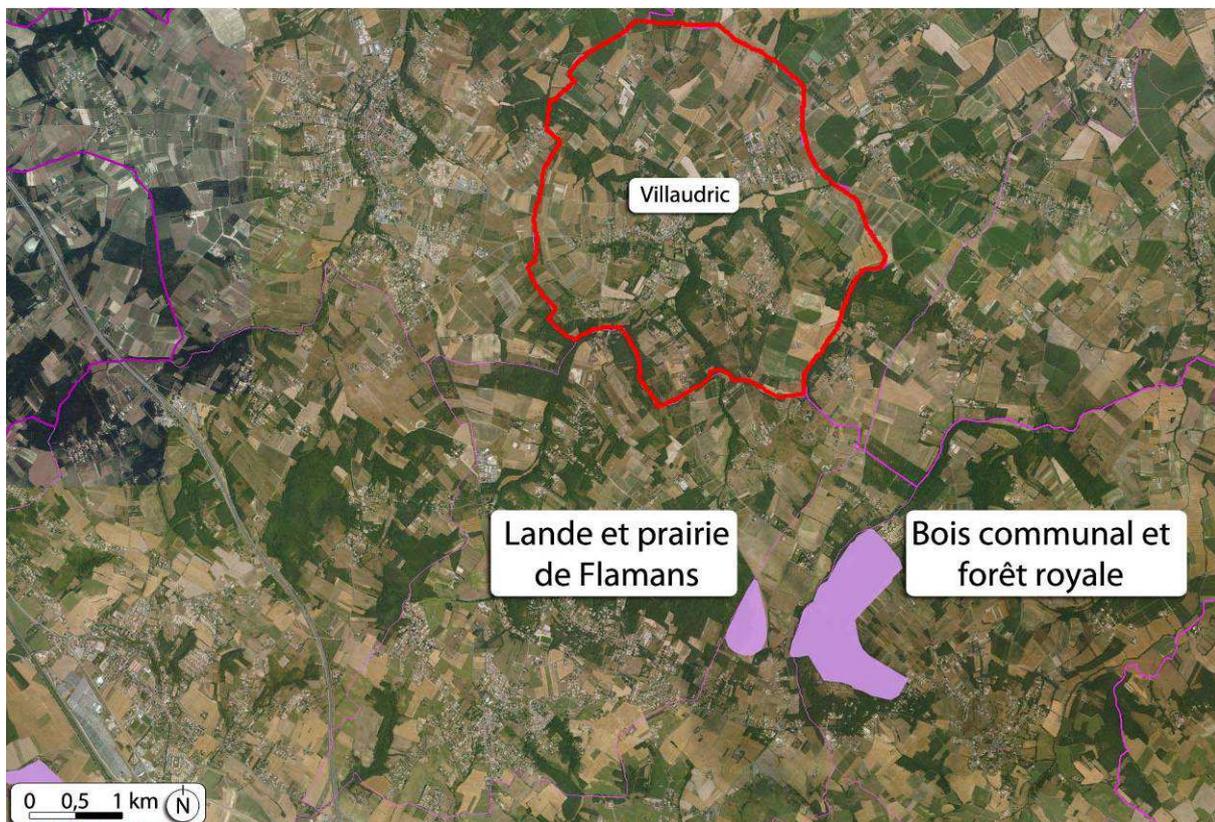
Appellation : Lande et prairie de Flamans

Statut : ZNIEFF de 1ère génération de 24,53 hectares

Code : 730010280

Habitats : forêts, landes, fruticées, pelouses et prairies - prairies améliorées - cultures

Localisation : environ 4 kilomètres au Sud de Villaudric, sur la commune de Villeneuve les Bouloc



Source : Géoportail - Carte des ZNIEFF à proximité de la commune de Villaudric

➤ **Le réseau Natura 2000**

C'est un réseau européen visant à identifier des sites présentant un intérêt pour l'habitat et/ou la faune et la flore hébergés afin de les préserver ou de les restaurer. Le but final étant de constituer un réseau écologique à grande échelle.

En terme d'incidences, tout programme ou projet de travaux, d'ouvrage ou d'aménagement soumis à un régime d'autorisation ou d'approbation administrative situé à l'intérieur ou à l'extérieur d'un site Natura 2000 mais soumis à étude d'impact, notice d'impact ou document d'incidence, et susceptible d'affecter le site de façon notable, doit faire l'objet d'une évaluation des incidences au regard des objectifs de conservation.

On retrouve une zone Natura 2000 à environ 4 kilomètres à l'Est de la commune de Villaudric, le long du cours d'eau du Tarn.

Appellation : Vallée du Tarn, de l’Aveyron, du Viaur, de l’Agout et du Gijou

Statut : Zone Natura 2000

Code : FR7301631

Localisation : environ kilomètres à l’Est de Villaudric, le long du cours d’eau du Tarn

Qualité et importance : Très grande diversité d’habitats et d’espèces dans ce vaste réseau de cours d’eau et de gorges.

Station la plus orientale du chaîne Tauzin, présence de très beaux vieux vergers traditionnels de châtaigner (Viaur). Présences potentielles de *Salmo salar* (restauration en cours) (Tarn, Aveyron surtout).

Vulnérabilité : Remplacement des habitats forestiers d’origine par des résineux exotiques. Qualité de l’eau à vérifier.



Source : Interfaces + - Carte des zones Natura 2000 à proximité de la commune de Villaudric

Ces zones protégées dans le cadre du réseau Natura 2000 étant suffisamment éloignées, les incidences du projet de développement sur les sites resteront mineures.

➤ **Les plantes protégées**

Le conservatoire botanique national des Pyrénées en Midi-Pyrénées rappelle la présence sur le territoire de plantes bénéficiant d’une protection réglementaire sur le territoire communal (arrêté ministériel du 20 janvier 1982 pour la liste nationale, et arrêté ministériel du 30 décembre 2004 pour la liste régionale).

A ce jour (en 2013), sont connues à Villaudric 18 localités accueillant 3 espèces de plantes protégées (source des données : Nature Midi-Pyrénées, Isatis 2013, BD ZNIEFF 2012) :

- **Le Sérapia en cœur (Sérapias Cordigera)**, plante protégée en midi-Pyrénées. Orchidée à répartition atlantique et méditerranéenne, le Sérapias en cœur se rencontre sur sols acides en milieux ouverts, principalement en pelouses, prairies fraîches à humides, landes, clairières et parfois en sous-bois clairs. Dans la région Midi-Pyrénées, elle est principalement localisée au Frontonnais. Sur la commune elle est présente sur 13 parcelles.

- **La rose de France (*Rosa gallica*)**, plante protégée en France, affectionne les haies claires, les bords de chemins et talus, les lisières de bois. Elle est actuellement présente sur 4 parcelles sur la commune de Villaudric.
- **La Tulipe sauvage (*Tulipa sylvestris subsp. sylvestris*)** qui poussait autrefois dans les terres cultivées, se rencontre désormais plutôt dans des friches et parcelles abandonnées, sur des talus, parfois en sous-bois. Elle est présente sur une seule parcelle sur le territoire de Villaudric.

Le projet de PLU veillera à limiter l’impact du projet de développement sur les parcelles accueillant ces plantes protégées en prévoyant un zonage spécifique.

➤ **Autres informations**

Arbres fruitiers	Autres arbres
Cerisier	Saule
Prunier	Peuplier
Pêcher	Carolin
Amandier	Acacia
Abricotier	Aulne
Pommier	Tremble
Noyer	Platane
Frêne	Tilleul
Châtaignier	Sapin
Erable	Genévrier
Orme	Sureau
	Buis
	Cyprès
	Chêne liège

Il existe plusieurs exploitations arboricoles sur la commune pour la production de pêche, pommes, abricot, ...

B / Les trames verte et bleue

L’édification de trames verte et bleue sont une des mesures issues du Grenelle de l’environnement qui a pour but d’enrayer le déclin de la biodiversité sur le territoire national, par la préservation et la restauration des continuités écologiques.

La trame verte est constituée par l’ensemble des espaces naturels (boisements, haies, prairies) qui constituent un réseau cohérent et solidaire. La structure de la trame verte est constituée par des réservoirs de biodiversité (espaces naturels de grande superficie permettant d’abriter une certaine biodiversité) et des corridors écologiques (structures végétales linéaires permettant le passage de la faune d’un réservoir à un autre).

La trame bleue est quant à elle constituée par l’ensemble des cours d’eau et des retenues d’eau d’un territoire donné.

L'ensemble forme un maillage propice pour abriter et développer une biodiversité et c'est pourquoi il est nécessaire de les mettre en avant dans les documents de planification.

➤ **A l'échelle du SCOT**

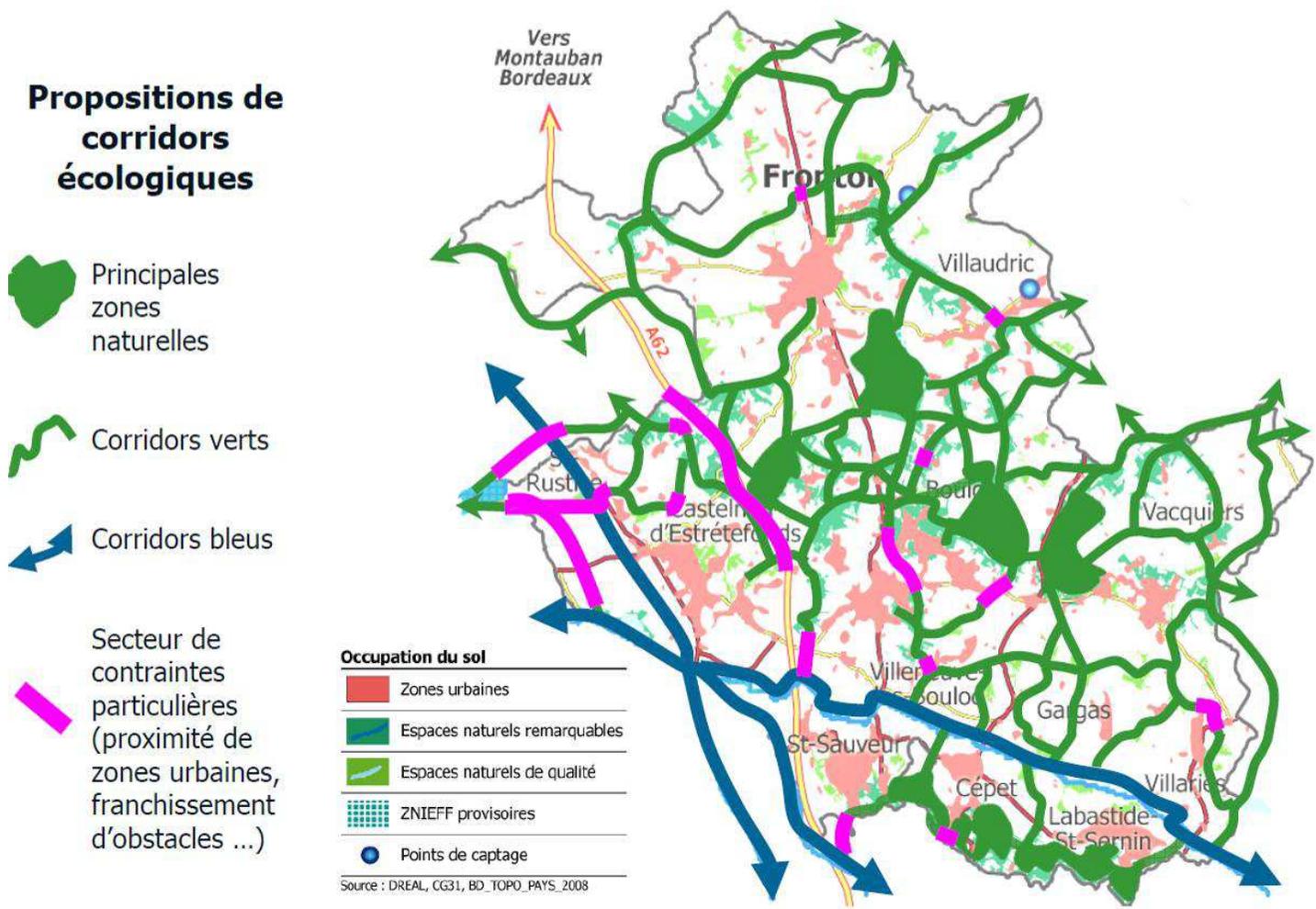
Concernant les milieux naturels, le SCOT Nord Toulousain a comme enjeux de préserver la biodiversité et de construire un maillage écologique.

Pour la trame bleue, les objectifs sont de :

- protéger et valoriser les différents cours d'eau permanents ou irréguliers, valoriser et préserver le rôle de corridor écologique de ces milieux en conservant au maximum la nature sauvage des berges.
- développer des modalités d'entretien et de gestion spécifiques de ces espaces (contrats de rivières, SAGE...).
- restaurer la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides.

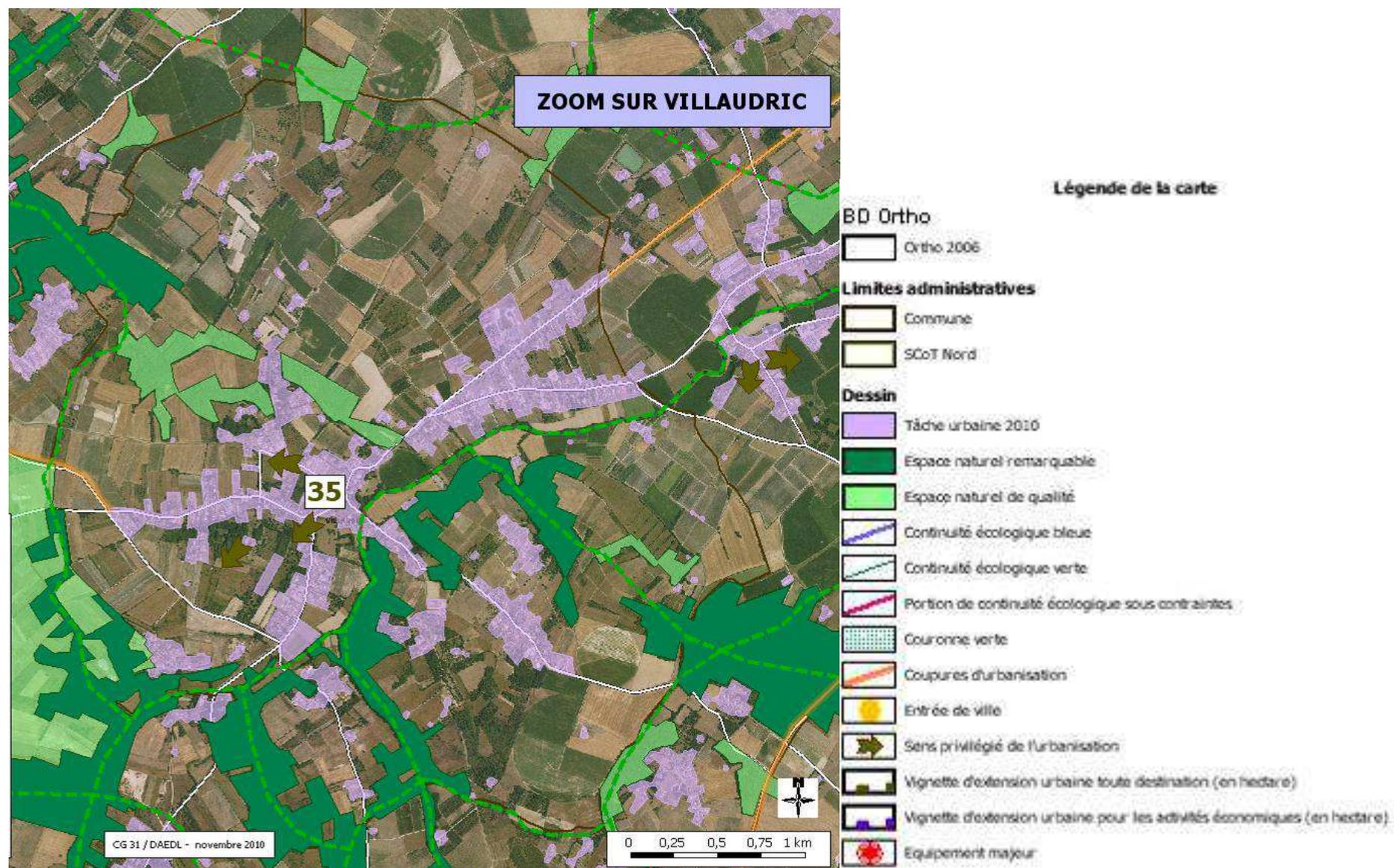
Pour la trame verte, il s'agit de :

- déterminer, protéger et développer/densifier des corridors écologiques transverses entre les espaces naturels et de grands ensembles boisés.
- protéger et valoriser l'ensemble des boisements ordinaires.
- travailler à la détermination de la trame verte avec les territoires de SCOT voisins, notamment dans l'objectif de déterminer une couronne verte autour de l'agglomération toulousaine.



Source : SCOT Nord Toulousain - carte des corridors écologiques du bassin de vie du Frontonnais

Le SCOT identifie comme réservoirs de biodiversité des massifs boisés sur les communes de Fronton et Bouloc, territoires voisins de Villaudric. Des corridors verts à préserver et développer, permettent de faire le lien entre ces massifs.



Source : SCOT Nord Toulousain - carte des corridors écologiques de la commune de Villaudric

➤ A l'échelle communale

Sur la commune de Villaudric, on retrouve une trame verte présente sous forme de massifs boisés, de haies, de ripisylves.

Une ripisylve est un boisement linéaire de faible épaisseur, implanté le long des cours d'eau et caractérisé par des espèces de milieux humides (à Villaudric on trouve le peuplier, l'aulne glutineux, le saule, ...).

On peut néanmoins distinguer une différence de la répartition de la trame verte suivant les secteurs.

Au sud du ruisseau de Villaudric, où le relief est marqué, on retrouve des massifs boisés de feuillus encore très présents et bien connectés les uns aux autres. Tandis qu'au nord du ruisseau, le développement de l'agriculture a contribué à la diminution du maillage des boisements. Les boisements restent épars et de taille réduite, formant des corridors discontinus, exception faite du bois du Pech à l'ouest du territoire communal. Ce bois d'une taille assez importante est à cheval sur les communes de Fronton et Villaudric.

La trame bleue est quant à elle peu répartie sur l'ensemble du territoire. Elle est principalement représentée par les ruisseaux de Villaudric, de l'Orbi et de Magnanac qui assurent un habitat pour la faune et la flore de milieux humides. L'ensemble rejoint le Tarn en aval du courant.

La trame verte joue un rôle à la fois écologique et paysager car elle permet d'une part d'abriter la faune et la flore au sein du territoire et, d'autre part, de souligner par son aspect linéaire (ripisylves) la présence de cours d'eau.



Source : Interfaces + - Vue sur le ruisseau de Villaudric et sa ripisylve (en sortie de bourg le long de la D29) vers le sud



Source : Interfaces + - Vue sur le ruisseau de Villaudric et sa ripisylve (au croisement de la rue de l'Aucenelle et de la route de Bouloc) vers le sud

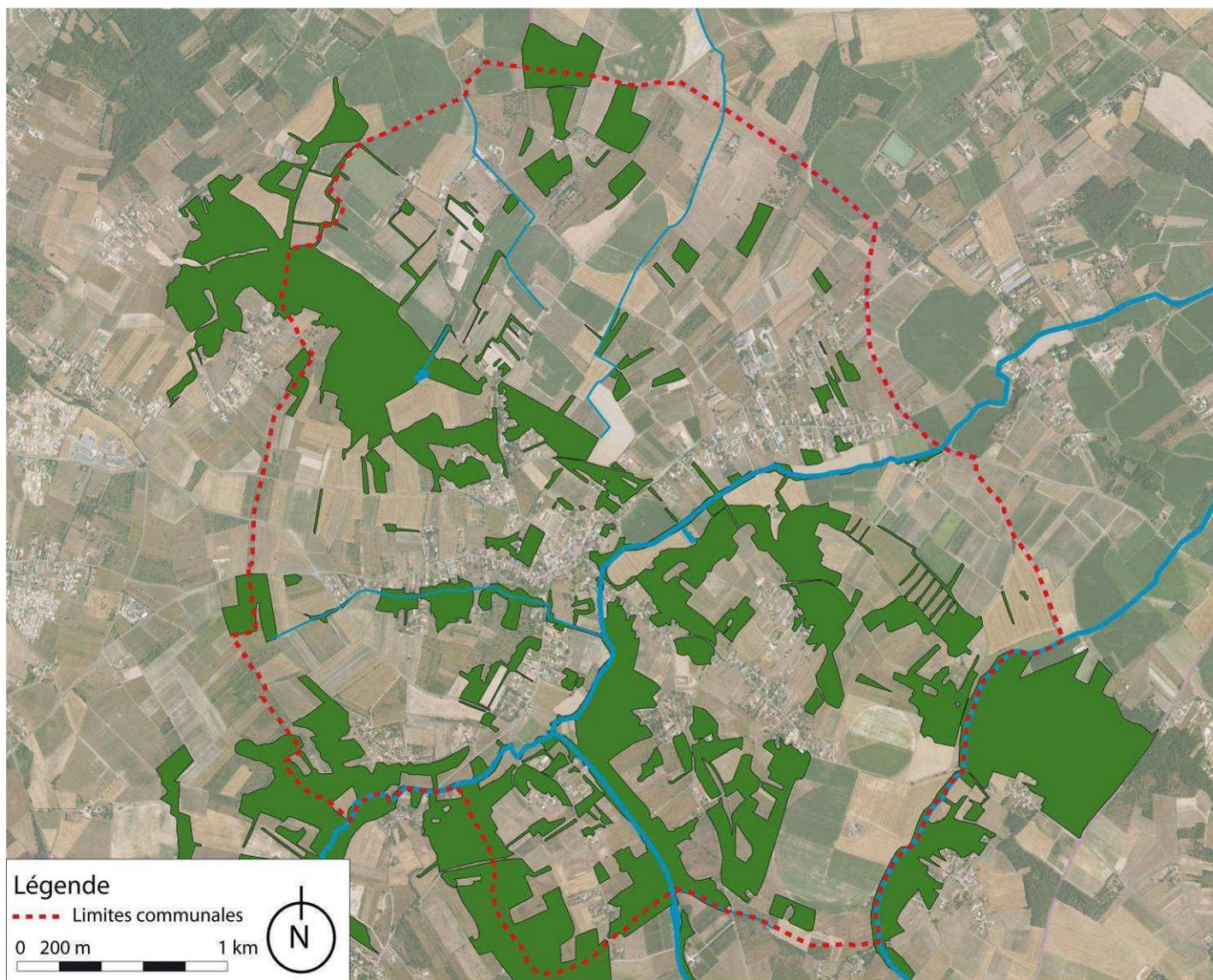


Source : Interfaces + - *Vue sur le ruisseau de l’Orbi et sa ripisylve (au niveau de Barbeau Sud le long de la route de Vacquiers)*



Source : Interfaces + - *Ripisylve du ruisseau de Villaudric au niveau du Lieu-dit Rivière Basse*

Sur le territoire de la commune le réseau bocager est peu développé avec des haies assez peu présentes en bordure de parcelles agricoles. **Le projet de PLU prévoit de motiver l’aménagement de clôtures de type haie, notamment en limite des zones urbaines.**

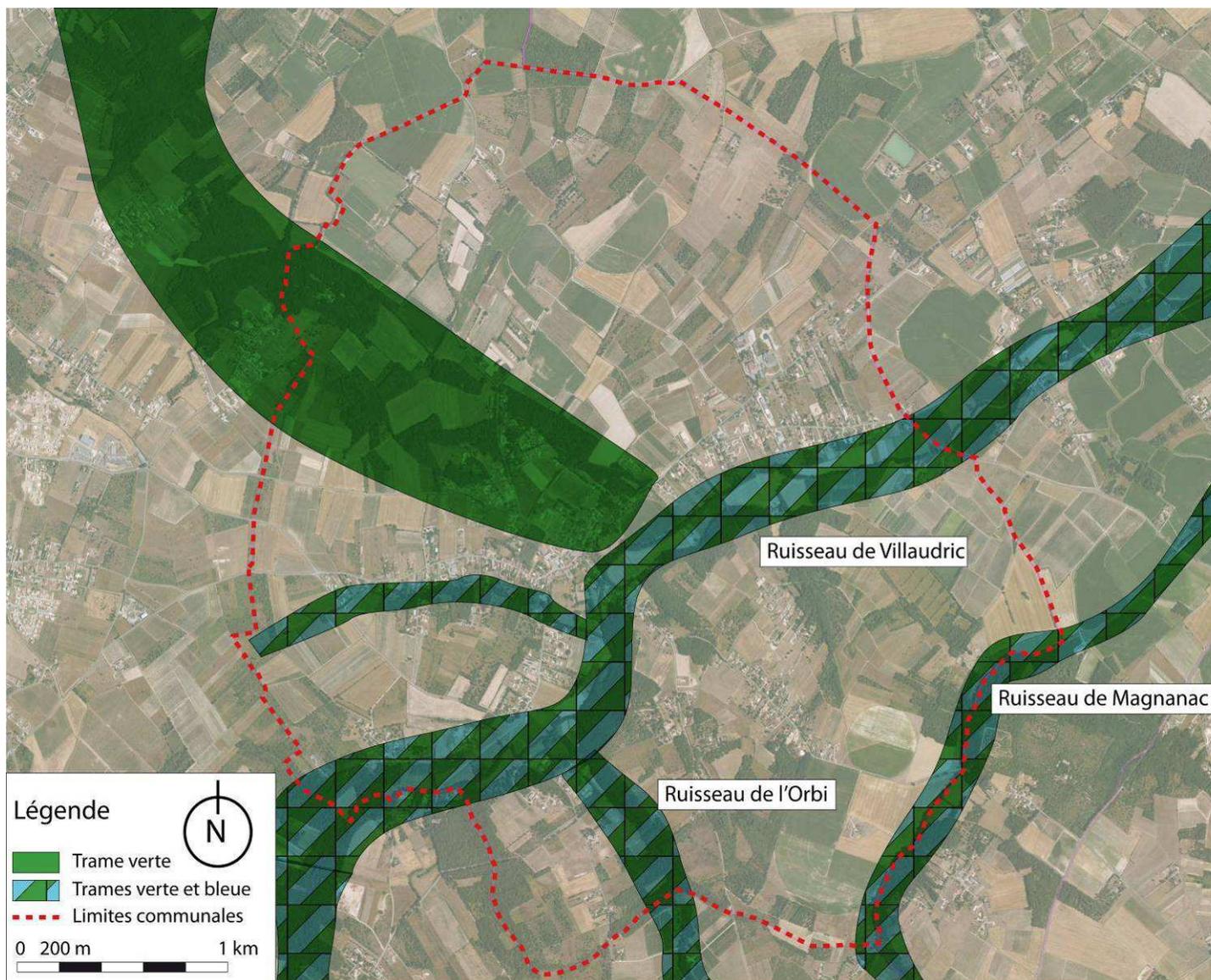


Source : Interfaces + - carte des trames verte et bleue de la commune de Villaudric

Ainsi on retrouve l’essentiel des continuités écologiques au niveau des cours d'eau locaux (ruisseaux de Villaudric, de l'Orbi et de Magnanac) et des principaux boisements.

Dans l'ensemble, la commune de Villaudric présente plusieurs corridors écologiques intéressants où les cours d'eau et les éléments végétaux constituent des associations importantes à préserver et densifier : la vallée du ruisseau de Villaudric, les ruisseaux de Magnanac et de l'Orbi, le ruisseau secondaire au sud du bourg et le bois du Pech.

PAYSAGE - ENVIRONNEMENT	
Atouts	Des corridors écologiques bien répartis sur le territoire, avec un intérêt supracommunal (SCOT), à conforter pour certains
Contraintes	Un paysage difficile à appréhender dans son ensemble (absence de points de vue importants) Présence de zones de conflits entre les espaces naturels à préserver et les zones urbaines
Enjeux	Valoriser et conforter les corridors écologiques existants ou en devenir



Source : Interfaces + - schéma des corridors écologiques sur la commune de Villaudric

II- FORMES URBAINES – ARCHITECTURE - PATRIMOINE

Les origines du nom de "VILLAUDRIC" sont mal connues. Sans doute, à l'origine, désignait-il la propriété de quelques seigneurs gallo-romain, comme "Villae audricencis". Le nom a pris lors des invasions une consonance wisigothique: villa Théodoric, villa Aldric (d'après Dauzat et Rostaing).

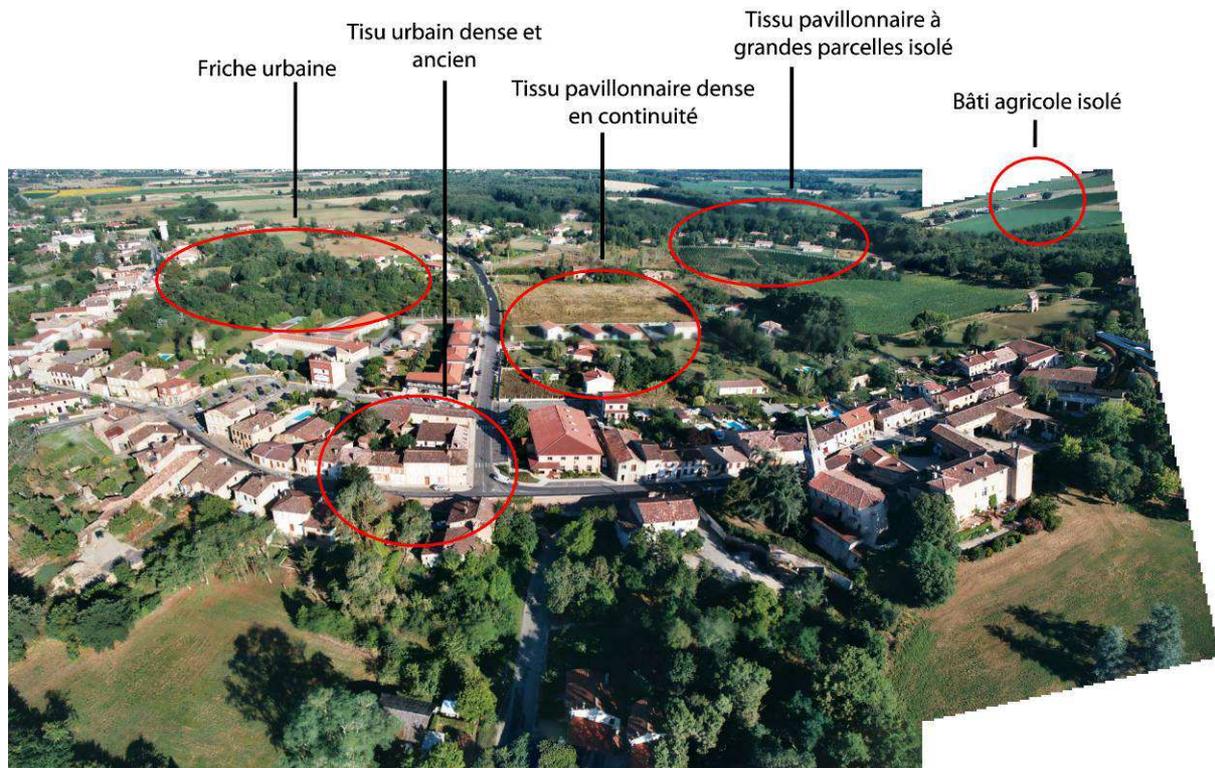
Au XIIIème siècle, VILLAUDRIC était une simple bastide, c'est à dire un petit village de fondation récente non fortifié à la différence du Castellum.

2.1 LES FORMES URBAINES

Aujourd'hui on distingue sur la commune 4 types de tissus urbains :

- tissu urbain dense ancien (centre bourg)
- tissu urbain pavillonnaire dense (continuité centre bourg)
- tissu urbain pavillonnaire grandes parcelles (proches hameaux - lieux dits)
- tissu agricole isolé

Le parcellaire est quant à lui révélateur de cette forme urbaine et de l'occupation des sols : des parcelles de petites tailles (généralement de la largeur du bâti) au cœur du bourg et de grandes parcelles à proximité du bourg pour des exploitations agricoles (anciennes ou encore en activité).



Source : Commune de Villaudric/Interfaces + - Les différents tissus urbains et agricoles de Villaudric

A / Un tissu urbain dense et ancien

Il s'agit du centre bourg qui correspond à l'implantation historique. On y retrouve l'essentiel des édifices administratifs et religieux : la mairie, l'église, un groupe scolaire ainsi que le château de Cazes.

L'urbanisation y est de type linéaire et dense, mais présente une faible épaisseur. On retrouve ainsi des bâtis alignés sur la voirie, mitoyens, et en limite de parcelle. L'espace privé est relégué en arrière des bâtiments.



Source : Géoportail - Extrait cadastral secteur centre bourg (croisement rue de la gare - rue de la Négrette)



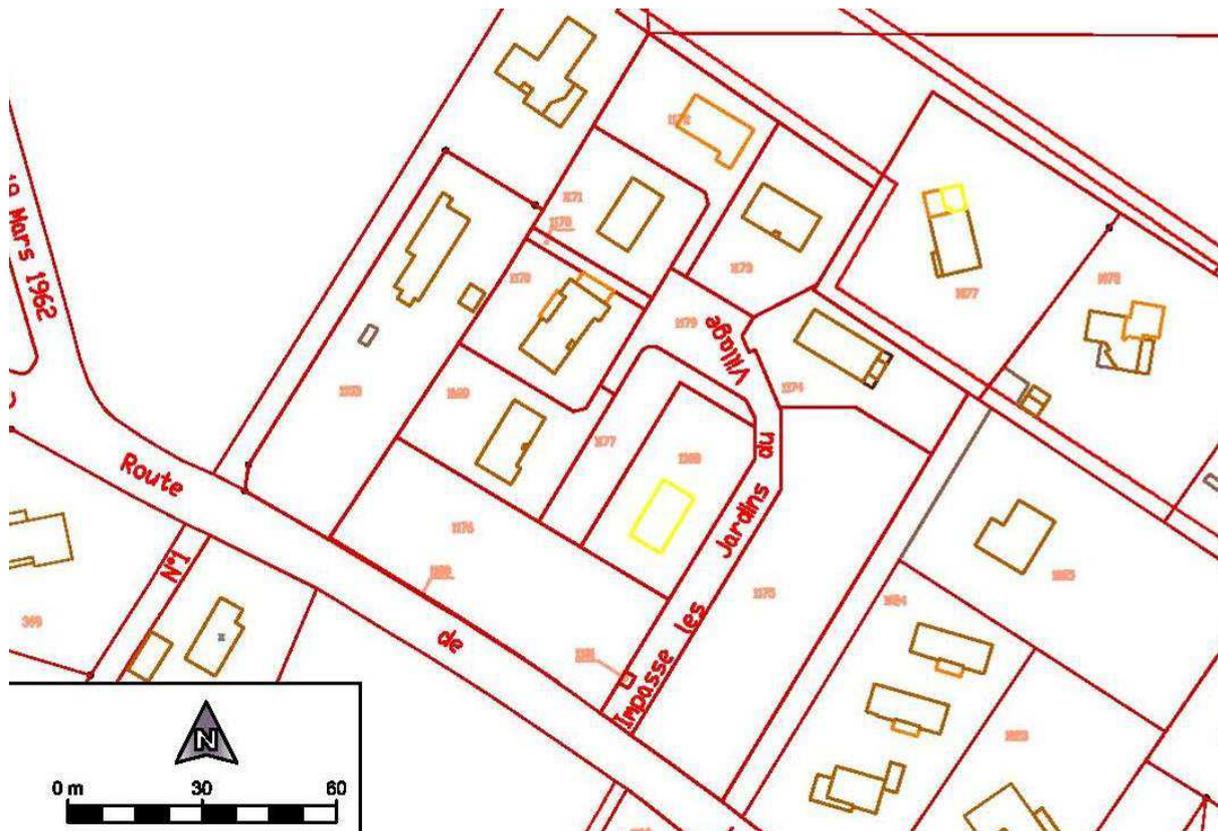
Source : Commune de Villaudric - Urbanisation linéaire le long de la rue de la Négrette

B / Un tissu pavillonnaire à petites parcelles en périphérie du centre

En continuité du centre bourg, on retrouve une urbanisation récente, formée par des maisons individuelles. Le parcellaire est plus ou moins réduit avec des superficies en dessous de 1000 m².

Cette forme urbaine possède les caractéristiques d’un tissu pavillonnaire récent : le bâti est implanté en milieu de parcelle et entouré du jardin. Les constructions ne sont ni mitoyennes, ni alignées sur la rue. Elles observent une rupture avec celles du centre ancien par une implantation un retrait par rapport à la voie.

Ainsi, l’urbanisation n’est pas linéaire et cherche plutôt à se développer en profondeur.



Source : Géoportail - Extrait cadastral secteur centre bourg (croisement rue de la gare – Impasse des jardins du village)



Source : Interfaces + - lotissement récent en continuité du centre bourg de Villaudric (les jardins du village)

C / Un tissu pavillonnaire à grandes parcelles

Les hameaux et lieux dits présentent un bâti pavillonnaire (Bordeneuve, les Palieux, les Martinets), qu'on retrouve également le long de certaines voiries (routes de Bouloc, de la Matte, de Sayrac et de Villemur). Le pavillonnaire à grande parcelle possède les mêmes caractéristiques que le tissu pavillonnaire à petite parcelle : le bâti individuel est implanté en milieu de parcelle, en retrait par rapport à la voirie. Néanmoins, il se différencie par la taille des parcelles assez grandes au dessus de 1500 m². Par rapport au centre bourg, on perd la

logique d'urbanisation visant à créer une certaine densité. Au contraire les implantations se font de façon linéaire en discontinuité et en rupture avec le tissu urbain historique.



Source : Géoportail – Extrait cadastral secteur route de Bouloc



Source : Commune de Villaudric - habitat pavillonnaire isolé (route de Bouloc)



Source : mairie de Villaudric - habitat pavillonnaire isolé

D / Un tissu agricole isolé

Sur le reste du territoire, on retrouve de l’habitat isolé, groupé ou non. Il s’agit de formes urbaines récentes ou d’anciens lieux-dits agricoles qui se caractérisent par leur isolement. On les perçoit ainsi, en retrait des voies de communication et au cœur de terres agricoles.

Le parcellaire révèle une trame fortement agricole (parcelles de grandes tailles, rectilignes).



Source : Géoportail - Extrait cadastral secteur hameau de Martel, Caustal et Rouziès

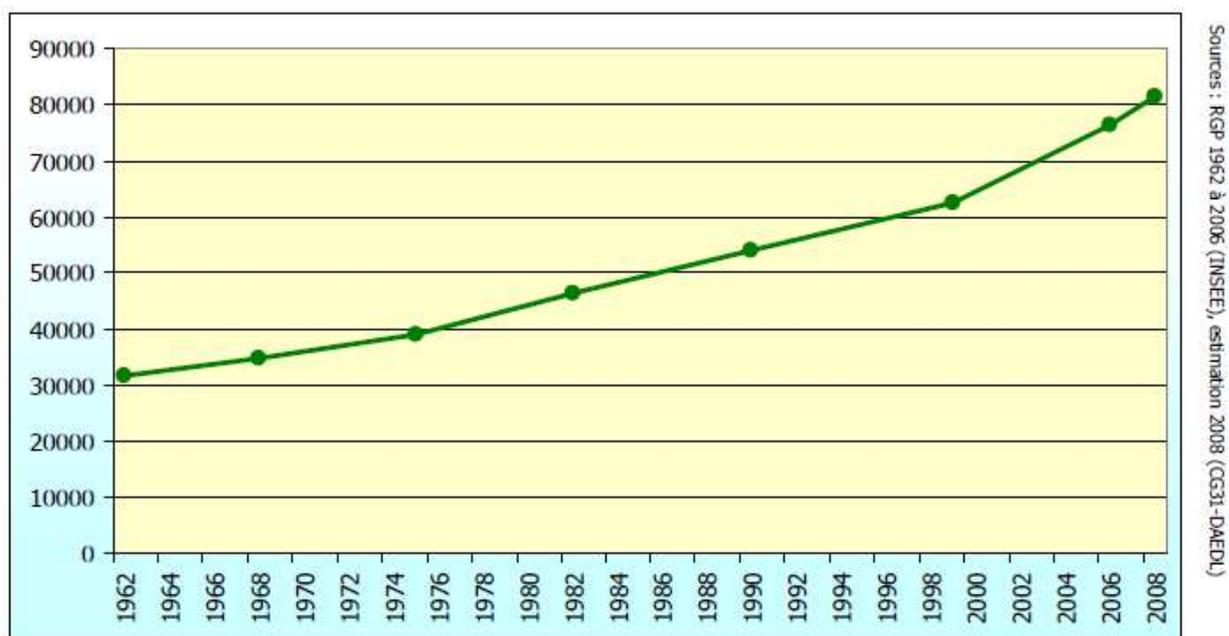


Source : Interfaces + - vue sur l’habitat isolé au lieu dit Martel

2.2 LES DYNAMIQUES URBAINES

A / L’influence de l’agglomération Toulousaine sur le territoire du SCOT Nord Toulousain

La plupart des communes du SCOT Nord Toulousain sont sous l’influence de l’agglomération toulousaine. Entre 1999 et 2008, on a noté un accroissement démographique moyen de 2100 habitants supplémentaires par an dans l’ensemble du SCOT, soit une croissance de 30% en 9 ans.



Source : Diagnostic du SCOT Nord Toulousain - évolution démographique du territoire entre 1962 et 2008.

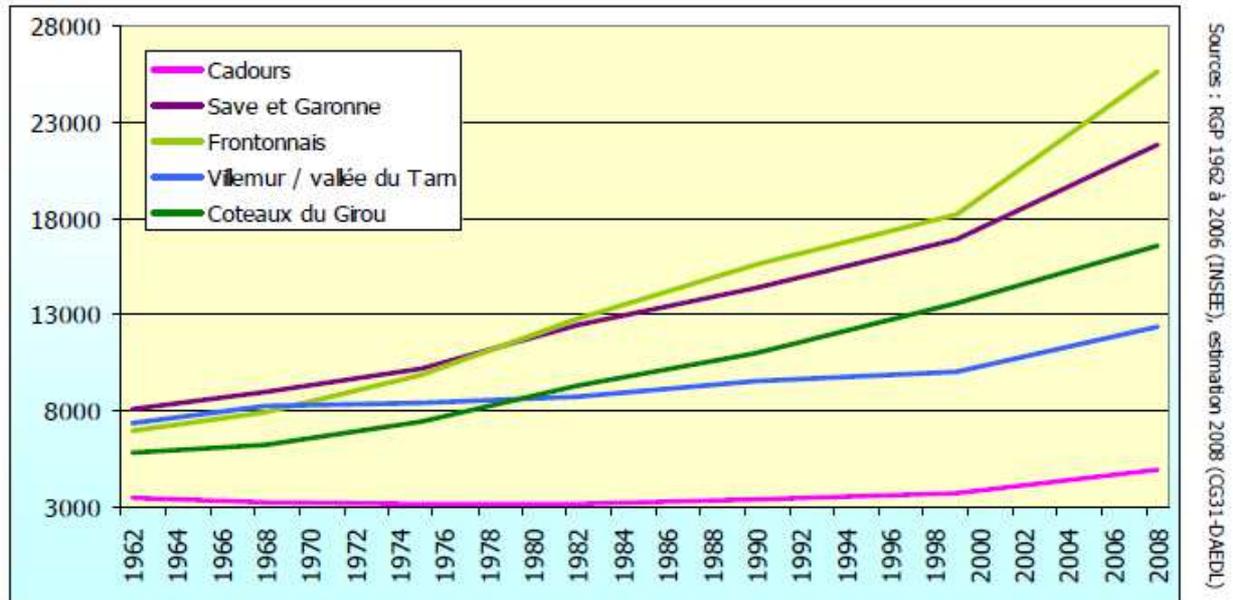
Cette tendance s’est particulièrement accentuée à partir de 1999 (on passe d’une croissance de 1.6% par an entre 1990 et 1999 contre 3% par an entre 1999 et 2008).

Elle s’explique en majorité par un solde migratoire positif (85% de la croissance sur la période 1999-2006 est due au solde migratoire).

Des prix du foncier attractifs, une bonne accessibilité par les autoroutes A 62 et A68 rapprochant les bassins d’emplois de l’agglomération toulousaine sont les raisons du développement de ce territoire.

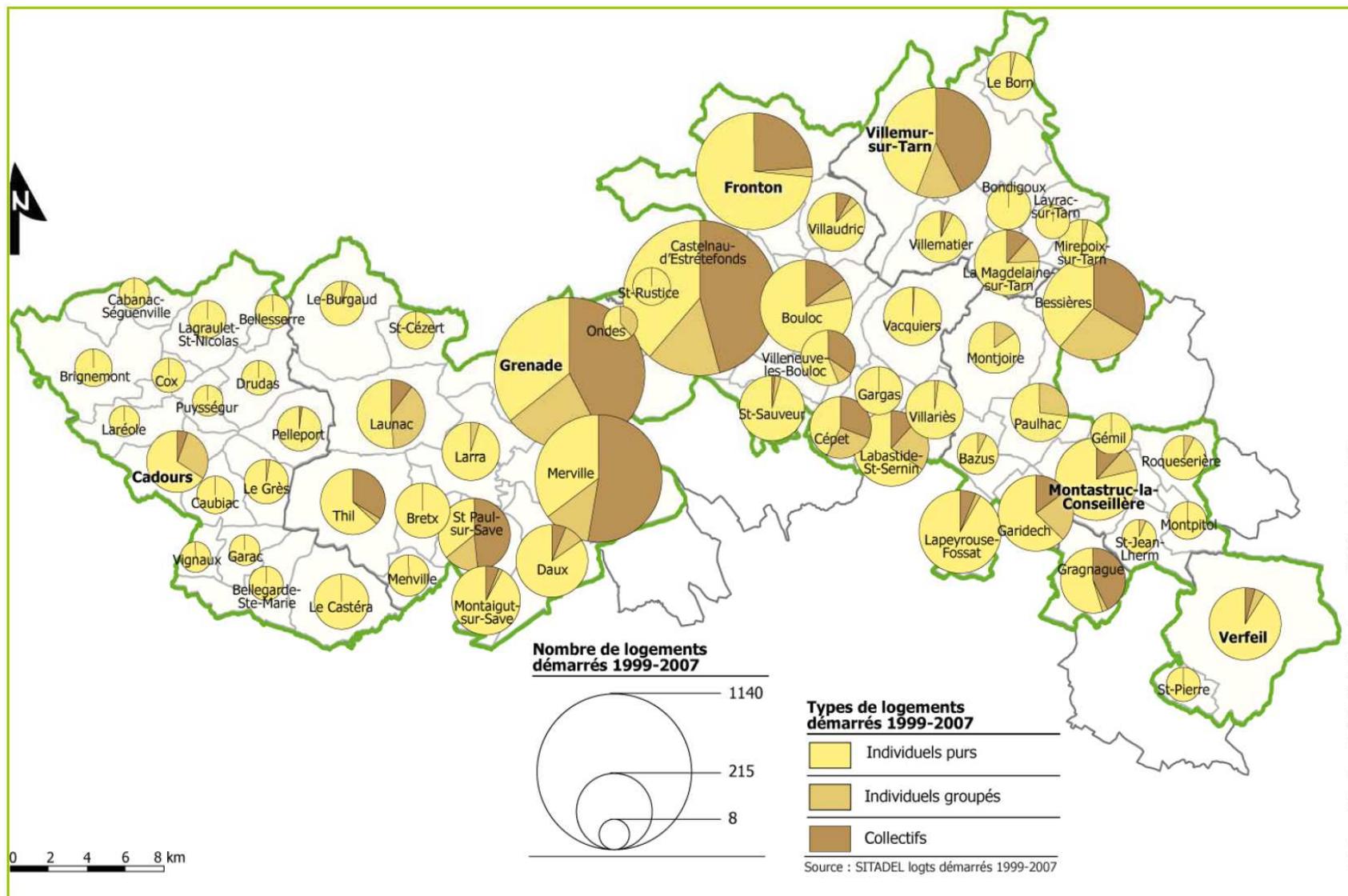
Le bassin de vie du Frontonnais (auquel appartient la commune de Villaudric) est en particulier celui qui a connu la plus forte augmentation de population (une croissance annuelle

moyenne de 2.79% sur la période 1990 - 2008). Ce développement s’est surtout accentué avec le développement d’Eurocentre.



Source : Diagnostic du SCOT Nord Toulousain - évolution démographique des bassins de vie du territoire du SCOT entre 1962 et 2008.

De plus cette croissance démographique s'est accompagnée par une augmentation de près de 43% du parc de logements entre 1999 et 2007 pour le bassin de vie du Frontonnais, en grande majorité pour de l'habitat individuel majoritairement pavillonnaire, très consommateur d'espace.



Source : Diagnostic du SCOT Nord Toulousain - les formes de la construction de logement par commune

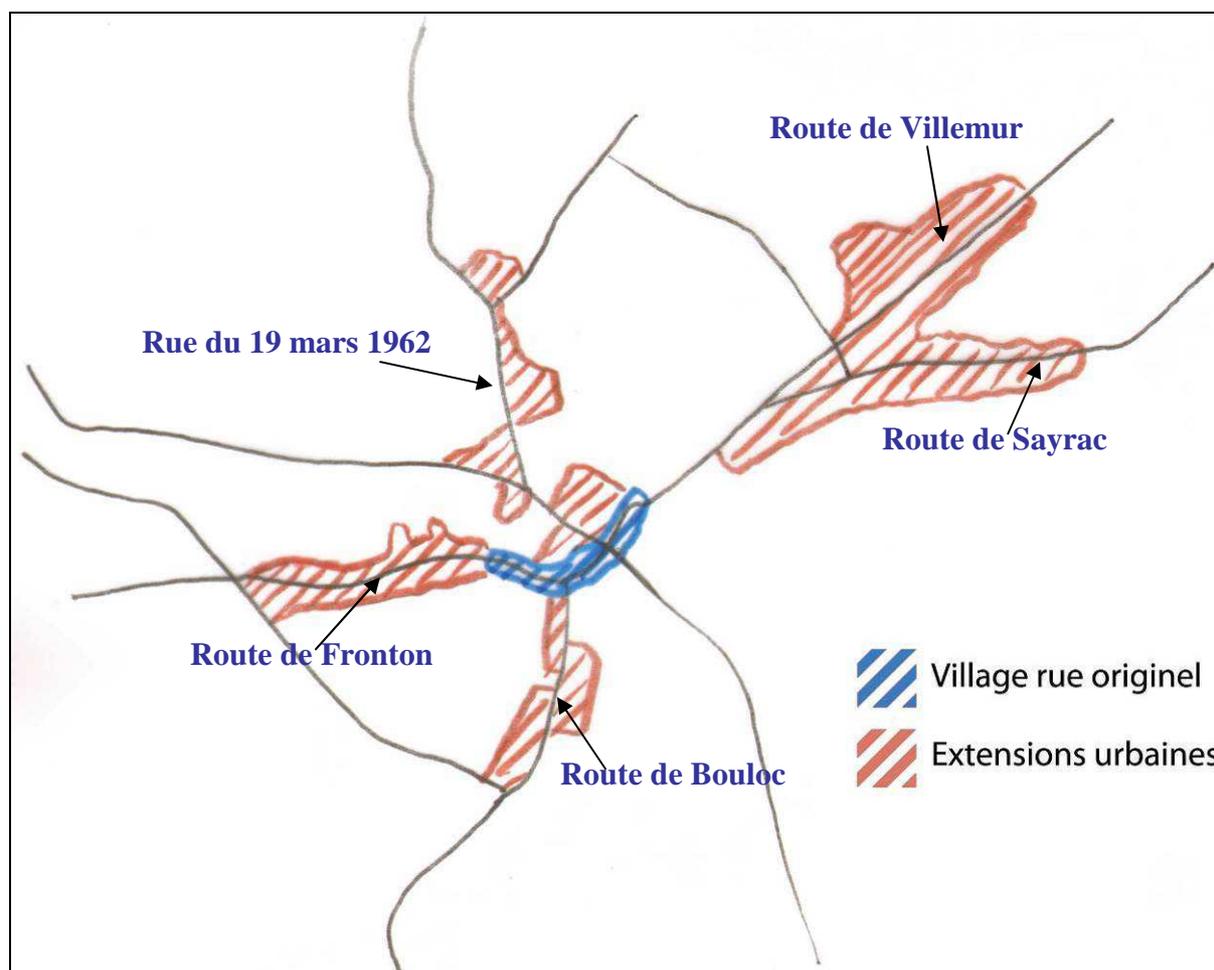
B / Une dynamique urbaine locale en évolution

Villaudric se situe dans le bassin de vie le plus dynamique du territoire du SCOT Nord Toulousain et c'est pourquoi les changements urbains sur le territoire sont conséquents.

➤ *Evolution passée*

Globalement, la structure urbaine d'origine a été profondément modifiée par les extensions urbaines des dernières décennies. En effet, on est passé d'un village rue le long de la RD29 à un étalement urbain le long des principaux axes routiers, favorisé par un réseau viaire en étoile.

De plus ces extensions ne se sont pas faites en continuité avec le centre bourg existant, contribuant ainsi à une perte de lisibilité de l'espace urbain qui se retrouve sous formes de plusieurs zones urbaines disséminées sur le territoire (Route de Fronton, Route de Bouloc, Route de Sayrac, Route de Villemur, Rue du 19 mars 1962).



Source : Interfaces + - Evolution de l'emprise urbaine

➤ **Opérations récentes ou en prévision**

Le projet important de la ZAC habitation « Gourdis » illustre la forte dynamique urbaine de la commune.

C’est une opération communale de 12 ha, située de part et d’autre de la route de Bouloc à proximité immédiate du centre bourg. Elle a été créée par délibération du conseil municipal du 01/02/2008 et approuvée par arrêté préfectoral du 12/02/2008.

La ZAC inclut 5 ha de terrains classés en zone IINA du POS, n’appartenant pas à la collectivité. Le projet de ZAC se planifie sur 6 phases. La 1^{ère} phase de 13 lots a déjà été réalisée (2012), et la 2^{nde} phase de 18 lots est en cours de réalisation.



Source : Les Carnets de Villaudric - périmètre d’implantation de la ZAC de Gourdis

La ZAC propose la réalisation de logements individuels sur des terrains de 460 à 1200 m². Cette offre en logement correspond à la demande locale. En effet, grâce d’une part à la situation stratégique du territoire par rapport à l’agglomération toulousaine et ses bassins

d’emplois, et d’autre part grâce au prix du foncier encore abordable par rapport à Toulouse et sa périphérie proche ; les nouveaux habitants arrivant à Villaudric sont à la recherche de maisons individuelles sur des parcelles petites à moyennes en accession à la propriété. La demande en habitat collectif reste très rare, et s’oriente surtout vers la commune de Fronton. Néanmoins, afin d’augmenter la part de logements locatifs sur le territoire et répondre aux prescriptions du SCOT, les élus prévoient dans les phases suivantes du projet de ZAC la réalisation de logements locatifs. De même, les densités faibles des premières phases seront compensées dans les futures zones à urbaniser du projet de PLU.

Un second projet de lotissement d’habitations situé chemin de la Plaine à également été réalisé entre 2012 et 2013. Il s’agit de la construction de 24 nouveaux logements locatifs sociaux sur un terrain d’une superficie d’un hectare. Ce sont des maisons individuelles.

OPERATIONS EN RECENTES OU EN PREVISION				
Situation	Superficie en ha	Estimation des logements	Densité moyenne	Estimation du nbre d'habitants
Gourdis ZAC tranche 1	1,20	13	11	35,1
Gourdis ZAC tranche 2	1,80	18	10	48,6
Chemin de la Plaine	1,00	24	24	64,8
TOTAL	4,00	55	14	149

➤ *Potentiel urbanisable*

La commune de Villaudric dispose également de terrains potentiellement urbanisables formant des dents creuses dans le centre bourg ou en continuité immédiate.

En centre bourg on distingue un terrain d'environ 1,3 ha à proximité des équipements communaux (école, aire de jeux, cheminement piétonnier). Ce terrain peut être considéré comme **une friche végétale**, car il reste non entretenu et crée une situation d’insalubrité et d’insécurité en plein cœur du bourg, notamment vis-à-vis de l’école à proximité immédiate (présence de taillis d’où s’échappent parfois des reptiles). Ainsi, l’exploitation de ce terrain représente un fort enjeu pour la rénovation et la mise en valeur du centre bourg, car avec sa superficie importante et sa situation plusieurs projets peuvent y être réalisés. D’une part permettre l’extension de l’école en prévision de l’augmentation de la population, d’autre part revaloriser en logement des ruines situées à proximité.

En effet, à l’arrière de la friche végétale, le long de la rue de l’Aucenelle, existent des ruines dont la réhabilitation permettrait la production de logements accessibles, proches des commerces, des services et des équipements. Ce projet s’inscrit dans l’objectif des élus de renforcer la mixité sociale au travers de la diversification du parc de logement.

Toutefois, la faisabilité de ce projet de réhabilitation des ruines du centre s’avère difficile car les bâtiments n’appartiennent pas à la collectivité, et cette dernière n’a pas aujourd’hui les moyens de les acquérir.

Sur le reste du territoire, plusieurs terrains formant des dents creuses sont identifiés sur l’ensemble des hameaux et lieux-dits. Ces terrains d’une superficie totale d’environ 7 ha

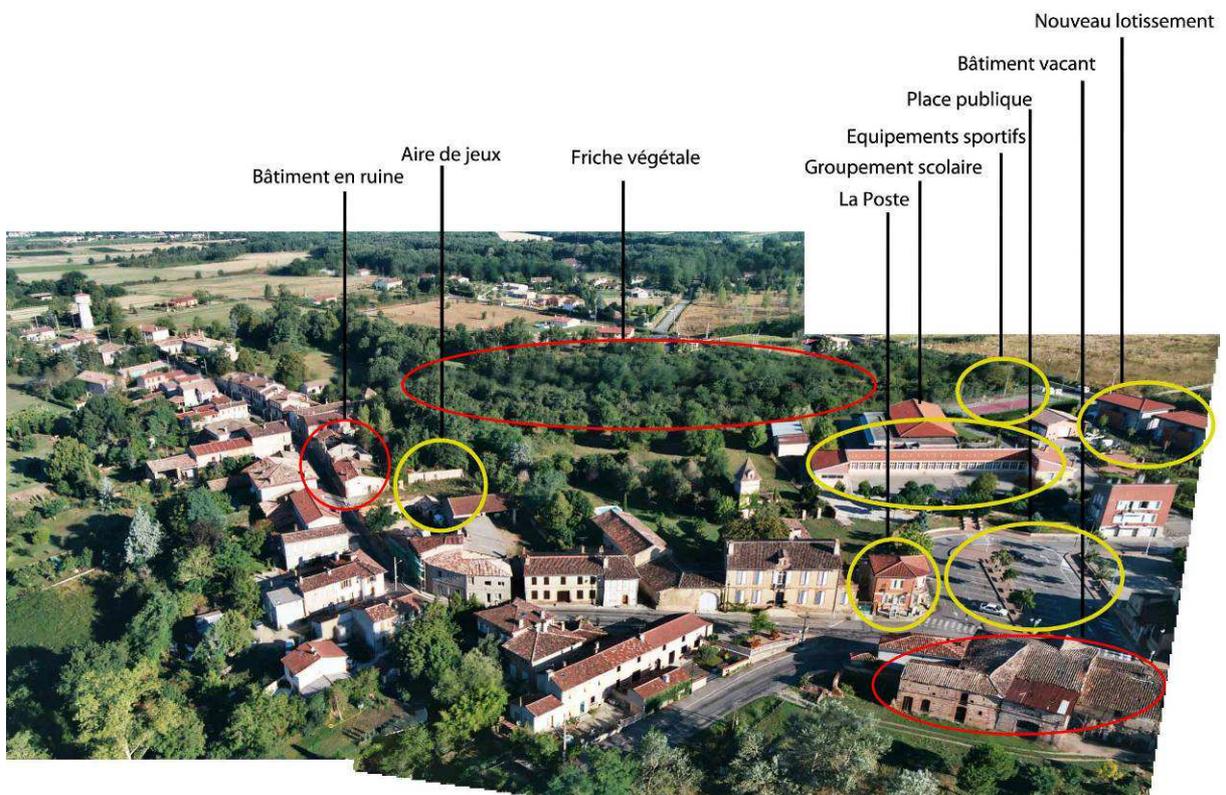
sont déjà desservis par l’ensemble des réseaux voirie, eau potable et électricité. Ils peuvent accueillir immédiatement de nouvelles habitations.



Source : Interfaces + - Bâtiment en ruine réhabilitable rue de l'Aucenelle



Source : Interfaces + - Bâtiment vacant réhabilitable rue du 20 août 1944



Source : Interfaces + - Vue sur la friche et les bâtiments à réhabiliter (rue de l'Aucenelle)

2.3 LES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

Plusieurs typologies architecturales sont identifiées à Villaudric. Toutefois, leur situation correspond aux différentes formes urbaines décrites dans le chapitre précédent.

A / Architectures anciennes en centre bourg

Le centre bourg présente un bâti ancien lié à l'activité agricole (notamment viticole) de la région : présence de chais et d'anciennes granges en cœur du bourg.



Ancienne grange rue de l'Aucenelle



Chais rue de la Négrette

On peut également discerner deux types de bâti : les maisons de village et les maisons de maître.

➤ *Les Maisons de village*

A l'origine il s'agissait des maisons d'ouvriers et de commerçants du village. Elles sont alignées sur l'espace public, reléguant l'espace privé en arrière du bâti. Elles suivent un principe de mitoyenneté, créant ainsi la rue. Le bâti est généralement à 3 niveaux d'élévation : rez de chaussée, étage et combles. Il présente de 3 à 5 travées sur la façade principale, avec des ouvertures rectangulaires ou en arc surbaissé, plus hautes que larges et diminuant en allant vers le haut. On retrouve également des ouvertures au niveau des combles pour l'aération.

La façade principale est généralement enduite mais peut dans certains cas être nue. On retrouve des couleurs plutôt chaudes pour l'enduit (jaune, marron).

Le bâti présente également des menuiseries et des volets en bois peints.

Les ouvertures présentent la plupart du temps un encadrement en pierre ou en brique.

Les toits sont à 2 pans et en tuile canal présentant des génoises.



Rue de la Négrette



Rue de la Négrette



Rue de la Négrette



Rue de l'Aucenelle



Rue de l'Aucenelle



Rue de l'Aucenelle

➤ **Maisons remarquables :**

En plus du château de Villaudric et de la maison Terrisse inscrit au monument historique, on distingue quelques maisons de village présentant une architecture remarquable, notamment suite à des opérations de rénovation assez réussies. Il s'agit principalement de maisons de maître.

Construites entre le 19ème et 20ème siècle, il s'agissait des maisons des notables du village et se retrouvent donc plutôt en entrée ou en limite du village. Ces maisons présentent des caractéristiques similaires aux maisons de village mais diffèrent par leur implantation sur la parcelle et par la richesse des détails architecturaux. Elles ne suivent pas le principe de mitoyenneté et sont le plus souvent implantées en milieu de parcelle. Les toits sont plutôt à 4 pans.



Rue de la Négrette



Rue de l'Aucenelle



Rue de l'Aucenelle

➤ **Les détails architecturaux**

Les maisons en centre bourg présentent de nombreux détails architecturaux, témoignant du passé agricole et commerçant riche de la commune.



Génoise



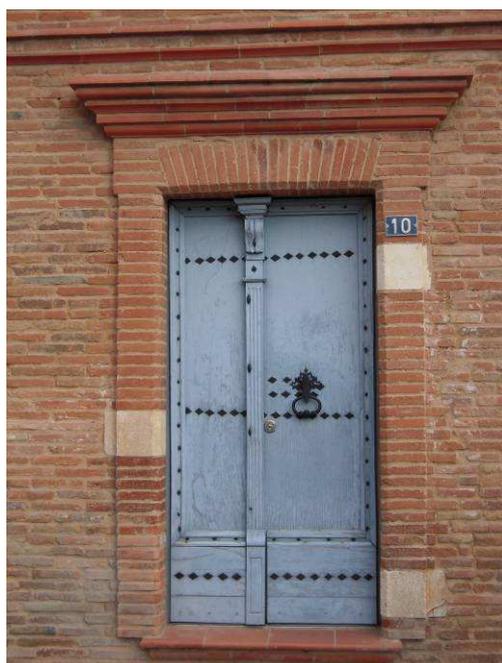
Ouverture de combles



Balcon en fer forgé encadrement de fenêtre et génoise



Linteau décoré et date porté



Encadrements de portes



➤ **Les maisons à arcades**

Des maisons à arcades se situent sur une partie de la rue de la Négrette.

Ces arcades ont une origine marchande : des foires et des marchés se tenaient après 1791 à Villaudric et les marchands étalaient leurs produits sous les porches dont subsistent les arcades. Il s'agit aujourd'hui d'un espace public.

Les arcades sont en arcs de formes et de hauteurs variables suivant la maison qui les supportent. On retrouve l'utilisation de la brique pour l'encadrement des arcs, les ouvertures des maisons, les génoises et pour marquer les différents niveaux de chaque maison.



Maisons à arcades (rue de la Négrette)



Passage sous les arcades (espace public)

B / Architectures récentes en continuité du centre bourg

En continuité du centre bourg, on retrouve une architecture plus récente. Il s'agit d'habitat principalement individuel, et un regroupement de 4 immeubles collectifs à 2 niveaux le long de la route de la gare.

L'habitat individuel se caractérise par un bâti à un niveau seulement. Le bâti est implanté en milieu de parcelle. La façade principale présente environ 5 travées avec des ouvertures de tailles variables, rectangulaire, plus hautes que larges. Les façades sont enduites dans des tons plutôt chauds (blanc cassé à jaune). Les toits sont à 2 pans et recouverts de tuile canal.



Habitat pavillonnaire récent en continuité du centre bourg (route de la gare)



Habitat pavillonnaire récent en continuité du centre bourg (route de la gare)

L'habitat collectif se caractérise par une architecture en lien avec le village grâce à l'implantation du bâti en bordure de voie, les toitures à 2 pans recouverts de tuile canal. Cet habitat assure une continuité du village de rue et s'articule autour des équipements et des commerces du centre bourg.

Par ailleurs, on note une certaine modernisation par rapport aux codes locaux, notamment avec les nouveaux matériaux modernes utilisés (acier notamment) et par la façade principale qui présente des ouvertures de dimensions très variables.



Habitat collectif récent dans le centre bourg (route de la gare)

C / Architecture mixte dans les hameaux et lieux dits

Des typologies architecturales récentes et anciennes coexistent au niveau des hameaux et des lieux dits.

➤ **L’architecture ancienne**

L'architecture des bâtiments traduit aujourd'hui encore leurs usages agricoles actuels ou historiques.

Les bâtiments sont ainsi à R+1, tout en longueur. A l'origine, sous le même toit, on retrouvait dans des bâtiments séparés, le logis (pour les hommes), l'étable (pour les animaux) et la grange ou appentis (pour les récoltes).



Lieu dit Rouziès



Lieu dit Rouziès



Lieu dit Martel

➤ **L’architecture récente**

Une architecture récente s'est également développée en continuité des hameaux et lieux dits de la commune. Ces nouveaux bâtiments se démarquent des constructions anciennes du centre bourg et du bâti agricole.

Les maisons sont à un ou deux niveaux avec une architecture souvent distincte des codes locaux. On peut ainsi avoir des maisons de formes rectangulaire ou carrée à plusieurs volumes (un pour le bâti principal et un pour le garage). La façade principale se compose de 3 à 5 travées inégalement réparties et présentant des ouvertures de tailles et de formes variées. Les façades sont enduites dans des teintes allant du blanc au jaune pastel. Certaines maisons gardent néanmoins quelques architecturaux traditionnels : utilisation de la brique pour l'encadrement des ouvertures et pour marquer les niveaux, volets en bois peints. Les toits de tuiles canal sont à 2 ou 4 pans.



Coume de Mondot Est (Route de Villematier)



La Valette Nord (route de Villematier)

FORMES URBAINES - ARCHITECTURE

Atouts	<p>Un centre bourg bénéficiant d'une situation stratégique avec une densité bâtie importante</p> <p>Un potentiel de parcelles nues à urbaniser en centre bourg</p> <p>Une richesse architecturale</p>
Contraintes	<p>Un bourg linéaire, sans véritable centralité, aux limites floues</p> <p>Une dilution récente de l'espace urbain le long des axes routiers conduisant à une perte de la forme urbaine originelle</p> <p>Des formes urbaines récentes consommatrices d'espace</p> <p>Une architecture récente en rupture avec les codes architecturaux locaux</p>
Enjeux	<p>Resserrer l'urbanisation autour du centre bourg</p> <p>Stopper la dilution de l'espace urbain le long du réseau viaire</p> <p>Favoriser une intégration architecturale et paysagère du bâti</p> <p>Encourager des formes urbaines peu consommatrices d'espace et denses</p>

2.4 LES ELEMENTS DU PATRIMOINE

Sur la commune de Villaudric, on retrouve deux monuments historiques inscrits : le château et l'ancien chai d'une part et la maison Terrisse d'autre part.

A / Le château de Villaudric

Immeuble ou site : château en partie, les 2 ailes de dépendances et l'ancien chai.

Type de protection : Inscrit à l’inventaire supplémentaire des monuments historiques

Date : 18.10.1995

Ce château, bâti au centre du village, est formé de trois corps de bâtiments à un et deux étages, flanqué de deux tours carrées de 12 à 13 mètres de hauteur. Le corps principal fait face à D29. Il présente de grandes ouvertures surmontées de corniches triangulaires reposant sur des consoles en pierre sculptée, et il se termine par une corniche de couronnement avec denticules. Au centre, mais au rez-de-chaussée, une grande porte se détache au-dessous d'un balcon en pierre, encadrée par deux belles colonnes d'ordre dorique qui soutiennent elle-même le balcon. La façade est construite en briques taillées. Les deux ailes latérales de l'édifice enclavent la cour bien sablée, en forme de fer à cheval. C'est là que sont les remises, les hangars, les serres, les orangeries, etc...

La façade sud-est (arrière du bâtiment) est complètement nue, sans la moindre décoration ; elle à deux étages et repose sur la terrasse. C’est dans ces deux angles extrêmes que sont élevées les tours.

Enfin, au levant et dans le corps latéral du château, est comprise l’habitation du régisseur. Cette demeure fait face à d’autres dépendances, greniers, chais etc.. Ce château de construction récente, recouvre les caves et les cuisines du vieux fort de Villaudric.



Entrée principale du château (1) (vue depuis la D29)



Le château (1) vue depuis l'arrière du bâtiment (en fond on aperçoit le clocher de l'église)



Ancien chai (2) Rue de la Négrette

B / La maison Terrisse

Immeuble ou site : maison 2, rue de l'Aucenelle

Type de protection : Monument historique inscrit

Date : 01.04.1993



Source : Interfaces + - la maison Terrisse inscrite (4) (rue de l'Aucenelle)

C / L'église Saint Julien

L'église actuelle de Villaudric est de construction récente : elle a été rebâtie en 1855, en partie sur l'emplacement de l'ancienne église. Elle est de style gothique. Son abside est pentagonale, la nef a trois travées sur laquelle s'ouvrent quatre chapelles latérales. La tribune à balustrade est en bois et repose sur des colonnettes de fontes ajoutée contre le mur occidental de la nef. Le clocher, d'une hauteur de 34 mètres, a été édifié vers 1863 : il est de forme

quadrangulaire à la base et se termine par une flèche octogonale entourée de quatre clochetons pyramidaux.



Source : Interfaces + - l'église Saint Julien (3) (rue de la Négrette)

2.5 LE PETIT PATRIMOINE

On retrouve un petit patrimoine local : pompe à eau, pigeonnier, puits ouvrages témoignant du passé de la commune de Villaudric. Ce patrimoine reste très bien entretenu et ne nécessite pas de la part du projet de PLU une protection supplémentaire.



Pompe à eau (5)



Porcherie - clapier rénovée (6)



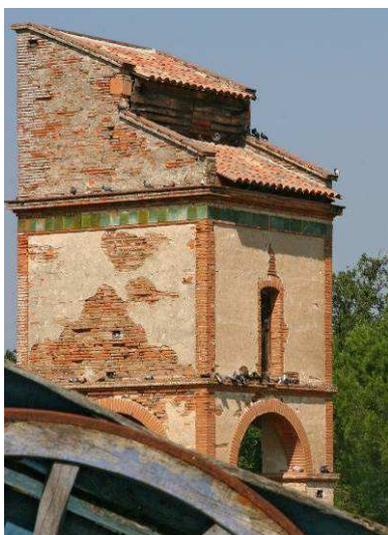
Puits ouvragé (9)



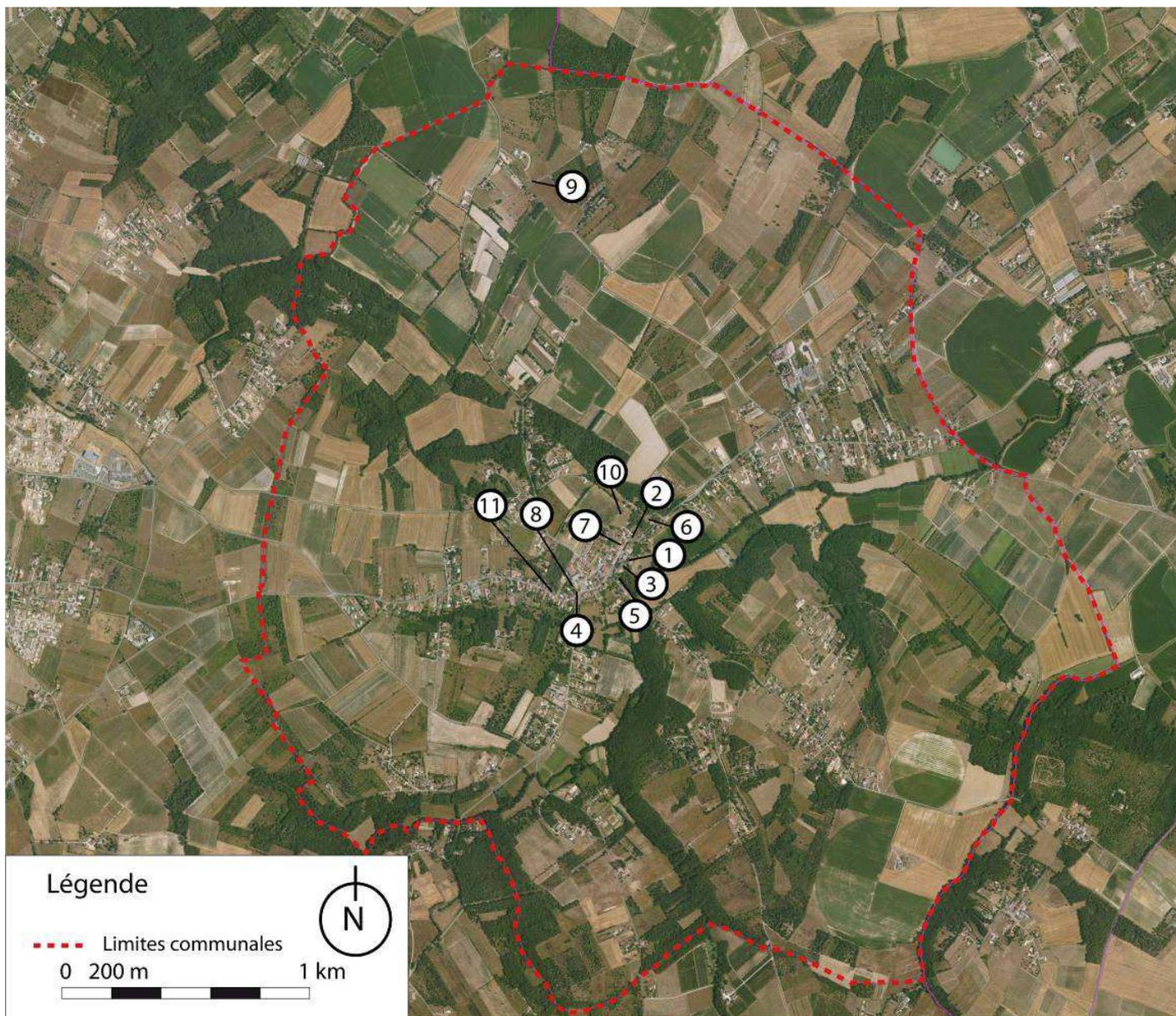
Pompe à eau (11)



Pigeonnier (8)



Pigeonnier (10)



Source : Interfaces +, fond orthophoto - carte de localisation du patrimoine

PATRIMOINE

Atouts	Présence d'un patrimoine bâti diversifié sur le territoire
Contraintes	Présence de 2 bâtiments inscrits (château et maison Terrisse)
Enjeux	Protéger et valoriser le patrimoine identitaire communal Prendre en compte les zones de covisibilités, ainsi que les périmètres de protection existants pour les futurs projets urbains

III- Déplacements - réseaux - équipements

3.1 LES RESEAUX

A / Les réseaux de transport terrestre

➤ *Le réseau viaire intercommunal*

La commune est accessible depuis la sortie 10 de l'Autoroute A62 reliant Toulouse à Montauban.

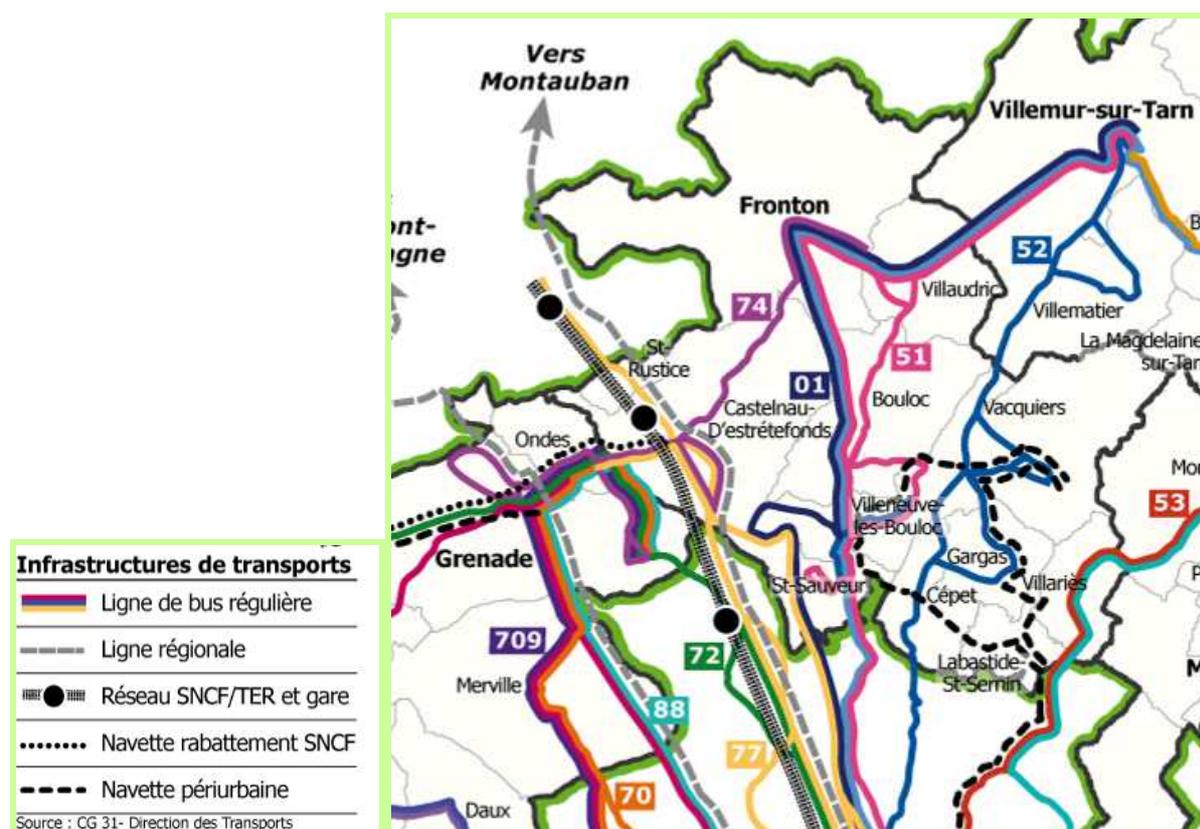
La commune est également entourée à l'ouest par la RD4 qui relie Toulouse à Fronton et la RD14 à l'est reliant Toulouse à Villemur sur Tarn. Ces axes routiers enregistrent un trafic important puisqu'ils permettent de rejoindre l'autoroute A62 menant à Toulouse.

La RD29 traverse également le nord de la commune, la reliant à deux bassins d'emplois : Fronton et Villemur sur Tarn, mais surtout facilite la liaison A68 – A62.



Source : SCOT Nord Toulousain - Carte du réseau viaire intercommunal

La commune de Villaudric est également desservie par deux lignes de bus régulières (lignes 51, 01) assurant la liaison entre Villemur sur Tarn et Toulouse. Ces liaisons sont assurées par le Conseil général de la Haute Garonne.



Source : SCOT Nord Toulousain - Carte du réseau de transports en commun intercommunal

La commune occupe donc une place stratégique, proche des grands axes routiers la reliant aux pôles d’emplois et d’activités.

Villaudric étant située à moins de 15 km d’une agglomération de plus de 50000 habitants, le projet de PLU sera soumis au Syndicat mixte Intercommunal des transports en commun de l’agglomération toulousaine. Aujourd’hui aucun projet de transport de l’agglomération ne concerne directement la commune.

➤ **Le réseau viaire communal**

Le réseau viaire communal suit une forme radiale, centré sur le bourg. La forme est néanmoins complexe, plusieurs axes routiers (principaux et secondaires) venant s’y rejoindre.

Le principal axe de desserte est la RD29 qui relie Grenade à Villemur sur Tarn en passant par Fronton et Villaudric. Cet axe joue un rôle important, car il permet grâce à la RD 630 la liaison entre l’A68 et l’A62 (Bessières / Labastide St Pierre).

D’autres axes plus secondaires viennent compléter le réseau viaire : la D63, la D63d, la D14b, la D87b qui permettent une desserte du territoire du sud vers l’est.

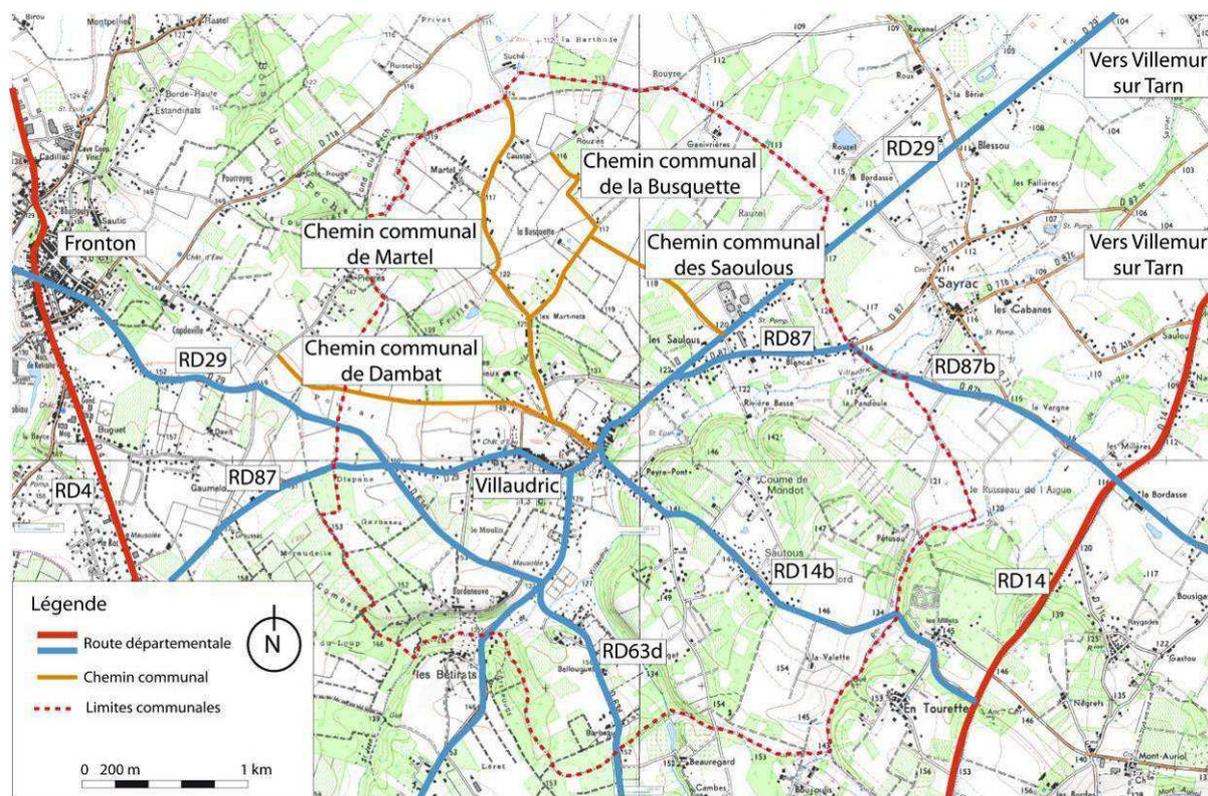
La partie nord du territoire communal est quant à elle irriguée par un réseau de chemins communaux : route de Dambat, route de Martel, route de la Busquette, route des Saoulous.

En 2011, les **routes départementales représentent un total de 12 797 m** de voirie. Les autres voies des chemins communaux, des chemins ruraux ou des rues dans le centre bourg.

Les données du trafic routier fourni par l’Etat confirment l’importance des dessertes départementales par un comptage routier réalisé en 2008 :

- 1860 véhicules/jour sur la RD 29
- 1460 véhicules/jour pour la RD63

Ainsi la RD 29 reste l’axe de desserte le plus important traversant le territoire, réaffirmé avec les chiffres de l’accidentologie y comptant 3 accidents (dont 1 meurtrier) hors agglomération et hors intersection dans la période allant de 2005 à 2009. Ce sont les seuls accidents enregistrés sur la commune.



Source : Interfaces +, fond IGN. Carte du réseau viaire de la commune de Villaudric

L’entretien de la voirie communale est assuré par le Syndicat Intercommunal de Voirie (SIV) situé à Bouloc.

L’état des voies communales est jugé satisfaisant, un programme d’entretien annuel étant assuré sur le réseau. Avec le développement de la ZAC de Gourdis, il est envisagé de créer outre les voies internes au lotissement, des voies piétonnes qui relieront ce nouveau quartier aux équipements du centre bourg.

Aujourd’hui l’essentiel des déplacements internes à la commune se fait en voiture et vers le centre, lieu où sont regroupés l’essentiel des équipements. Ainsi, le développement de liaisons douces entre les zones résidentielles et vers les équipements est un des principaux axes du projet de PLU.

➤ **Le stationnement**

La commune dispose de 4 parkings comptabilisant 118 places :

- Parking public de la Salle des Fêtes : 26 places
- Placette de l’olivier : 11 places
- Parking du cimetière : 60 places

- Parking du Presbytère : 21 places

On retrouve également ponctuellement 86 places de stationnement :

- Place Emile Bordes : 25 places dont 1 handicapé
- Rue de l’Aucenelle : 22 places
- Rue du 20 août 1944 : 14 places
- Rue de la Négrette : 25 places

Le développement futur prévu sur la commune nécessitera l’aménagement de nouveaux parking ou places de stationnement. La politique communale est de favoriser l’installation des ces équipements dans des zones de transition inter-quartier, ainsi qu’entre les zones résidentielles et les zones d’équipements.

B / Le réseau d'eau potable

L'alimentation en eau potable à Villaudric est de compétence communale.

L'eau distribuée est produite à partir d'une nappe dont le pompage s'effectue à partir d'un forage de grande profondeur situé route de Villemur. Ce puits de pompage bénéficie d'un périmètre de protection. La capacité de pompage est de 4 m³/heure.

En plus de l'eau du puits, l'alimentation en eau potable est complétée par une canalisation provenant de la commune de Villemur sur Tarn. Cette eau vient de la rivière du Tarn, à partir d'un pompage situé à Villematier.

D'après les sources communales, en 2010, le volume total d'eau consommé est de 85520 m³. 20% de cette consommation, soit 14072 m³ vient du forage communal et 80% de la canalisation de Villemur.

Le stockage de l'eau potable se fait au niveau du château d'eau situé route de Fronton. Sa capacité est de 200 m³, pour une hauteur de 20 mètres.

Les réseaux de desserte appartiennent à la commune de Villaudric, seulement la maintenance à été confiée au Syndicat Mixte de l'Eau et de l'Assainissement de la Haute Garonne (SMEA).

Le réseau se compose de 24800 mètres de canalisations. La conduite principale à été remplacée en totalité, au fur et à mesure des travaux de mise en place du réseau d'assainissement des eaux usées.

Grâce à la mise en service de 2 supprimeurs, route de Bouloc et route de Fronton, l'ensemble de la commune est maintenant desservi de manière suffisante. Aucun secteur ne présente de fortes irrégularités.

Néanmoins l'amélioration du réseau sera poursuivie avec le projet de développement urbain :

- Renforcement du réseau route de Villemur,
- Remplacement des anciennes conduites lors du développement du réseau d'assainissement collectif des eaux usées (route de Fronton, route de Dambat).

C / La défense incendie

Sur le territoire de Villaudric, le réseau de défense incendie dépend du réseau d’eau potable.

Aujourd’hui, il existe 25 poteaux d’incendie répartis entre le village et les différents hameaux et lieux-dits.

La vérification des dispositifs de lutte contre l’incendie réalisée le 22/12/2009 par le Service Départemental d’Incendie et de Secours (SDIS) de la Haute-Garonne (Centre de Villemur) figure sur les tableaux suivants.

Plusieurs anomalies ressortent de ce relevé :

- 5 poteaux ont des débits insuffisants,
- 3 poteaux ont des débits et des pressions insuffisants
- 4 poteaux sont hors services.

(Voir le détail des anomalies dans les annexes sanitaires.)

Ce relevé de 2010 montre que près de la moitié des installations en place ont des anomalies importantes. La couverture de défense incendie communale est ainsi insuffisante.

Le SDIS prévoit de donner son avis pour chaque projet à venir sur la commune :

- dans les secteurs déjà urbanisés suivant la capacité de couverture incendie actuelle,
- dans les opérations d’ensemble, selon le système de défense incendie intégré aux projets.

D / L’assainissement

○ Les eaux usées

La commune est dotée d’un réseau d’assainissement collectif.

Ce réseau est raccordée à une unité de traitement de type filtre à sable. Aujourd’hui 3 filtres fonctionnent pour une capacité de 600 équivalents habitants (EH).

Il y a actuellement 142 logements desservis par le réseau, soit environ 355 EH (base 2,5 habitants/logement mesurée en octobre 2013), essentiellement dans le bourg centre et sa périphérie proche.

Sur le reste du territoire les constructions disposent d’une installation d’assainissement autonome. Toute nouvelle construction est soumise à une étude de sol préalable. Les rejets superficiels des ouvrages d’assainissement sont recueillis dans un réseau de fossés collectant aussi les eaux pluviales.

Une mise à jour du schéma d’assainissement communal est entamée en parallèle avec le projet de PLU. L’étude prévoit des travaux d’extension de la capacité de l’unité de traitement des eaux usées pour atteindre 1500 EH.

○ Les eaux pluviales

D’après l’étude assainissement réalisé en 1993 Par le cabinet SORES, le territoire communal de Villaudric représente un axe d’écoulement permanent.

On y compte plusieurs ruisseaux secondaires plus ou moins intermittents, et deux retenues collinaires qui reçoivent les ruissellements superficiels.

L'évacuation des eaux pluviales est assurée par un réseau de fossé. On distingue :

- **Des fossés routiers existants sur tous les bords de route** et doublés dans leur quasi-totalité. En général ils sont bien entretenus et d'une profondeur normale environ 1,20 mètres
- **Des fossés mères, répartis différemment sur le territoire :**
 - Au niveau de la plaine nord** on trouve un réseau complet en maillage serré permettant un drainage des terrains imperméables à pente faible. Leurs fonds sont souvent humides, indiquant une mauvaise perméabilité d'ensemble. La profondeur des fossés peut parfois dépasser 2 mètres, ce qui leur permet d'évacuer de fortes pluies.
 - A l'est du territoire au niveau de la Coume de Mondot**, les fossés sont moins nombreux et moins profonds. Ils assurent plus difficilement l'évacuation et le traitement des eaux pluviales, d'où la présence de quelques zones humides.
 - A l'ouest du village** les fossés sont parfois peu profonds et envahis par la végétation.
 - Au niveau du village** les eaux pluviales ruissellent vers un thalweg situé sur la partie sud drainé par un ruisseau temporaire. Ce fossé est à améliorer, car envahi par endroits par une végétation, freinant en partie l'écoulement.
 - A Bordeneuve** il existe un fossé assez profond qui emprunte une dépression au nord du hameau, pour rejoindre le ruisseau de Villaudric.

Les élus indiquent que le réseau de fossés existants ont toujours évacués normalement les eaux pluviales. Aucune problématique n'a encore été signalée.

Le projet de PLU prévoit la prise en compte du traitement des eaux pluviales dans toutes les futures zones d'aménagement d'ensemble. Ultérieurement, les élus envisagent également l'étude d'un schéma d'assainissement pluvial sur l'ensemble des zones urbanisées.

E / Electricité, télécommunication, Gaz

C'est à ERDF (Electricité Réseau Distribution de France) qu'appartient la compétence de fourniture de l'électricité et de maintenance des réseaux sur la commune de Villaudric.

Le branchement électrique, et l'éclairage public sont quant à eux assurés par le SDEHG (Syndicat Départemental d'Electricité e la Haute Garonne).

Généralement, la couverture en électricité de la commune est assez bonne.

Les habitations situées le long des principaux axes sont alimentées par le réseau de gaz : routes de Fronton, Bouloc et Villemur, route de Sayrac, route de Dambat, chemin du ruisseau. (Voir tracé dans les annexes sanitaires).

Quant au réseau d'éclairage public, il couvre l'essentiel des parties actuellement urbanisées. Le réseau est souterrain dans le bourg. La politique communale en matière d'éclairage public reste d'apporter un équilibre dans la distribution du réseau d'éclairage public par la poursuite du programme d'effacement : rue de la Négrette, route de Bouloc dans le cadre du projet de création d'un cheminement piétonnier reliant le village au stade.

En ce qui concerne les réseaux de télécommunication sur la commune, la quasi-totalité des foyers sont équipés. Deux opérateurs téléphoniques disposent d'un relais installé au sommet du château d'eau. En général, le réseau GSM a une assez bonne couverture.

Par ailleurs la commune est assez mal desservie par le réseau ADSL. Certains secteurs tels que route de Villematier et route de Villemur ont beaucoup de difficultés de connexion à

internet. En conséquence l’installation des entreprises à la zone artisanale (route de Villemur) reste limitée par cette contrainte.

Il s’agit dans le cadre du PLU de notifier les difficultés rencontrées à Villaudric aux services gestionnaires.

La commune de Villaudric est en partie alimentée par le réseau de gaz de ville. La conduite suit les constructions situées sur les principaux axes routiers : les routes de Villemur, de Sayrac et de Fronton ; une partie des routes de Bouloc, de la Gare et du ruisseau.

F / La collecte des ordures ménagères

La commune a adhéré au Syndicat Intercommunal à Vocation Multiple (SIVOM) de Fronton, qui a pour compétence la collecte des ordures ménagères résiduelles.

La collecte se fait par ramassage, et le traitement par incinérateur sur le site de Bessières.

A l’exception du secteur de la route de Villemur, la commune est équipée d’une centaine de containers collectifs afin de faciliter la collecte. Les habitations de la route de Villemur disposent de containers individuels pour des raisons de sécurité. Le ramassage des ordures ménagères est effectué 2 fois par semaine.

S’agissant du tri sélectif, il est réalisé par une entreprise privé COVED. Il existe 3 points de tri au Terrain de tennis, au cimetière et à la cave, équipés chacun de 3 containers : verre, papier-carton et plastique.

Avec le développement de futur prévu sur la commune, un 4^{ème} point de tri sera aménagé.

Quant aux déchets verts et encombrants, les habitants se rendent à la déchetterie de Fronton.

Le SIVOM de Fronton à été classé en zone 1 du plan départemental d’élimination des déchets ménagers approuvé par arrêté préfectoral du 12 juillet 1995. Les principaux points de ce plan sont les suivants :

- Prévenir ou réduire la production et la nocivité des déchets.
- Organiser le transport des déchets et le limiter en distance et en volume.
- Valoriser les déchets par réemploi, recyclage ou toute action visant à obtenir, à partir des déchets, des matériaux réutilisables ou de l’énergie.
- Assurer l’information du public sur les effets pour l’environnement et la santé publique des opérations de production et d’élimination des déchets.
- Mettre exclusivement en « décharge », à compter du 1er juillet 2002, des « déchets ultimes ».

L’actuel système de collecte et de traitement organisé par le SIVOM de Fronton pourra absorber les productions de déchets provenant du développement envisagé sur l’ensemble des communes adhérentes.

Les futures opérations devront prévoir des abris pour les divers containers, accessibles aux services de collecte et proposant une bonne intégration paysagère.

3.2 LES EQUIPEMENTS ET LES SERVICES

Le centre bourg de Villaudric concentre l’essentiel des équipements et services que compte le territoire.

Il s’agit :

○ ***Les équipements administratifs :***

La mairie et les services annexes (ateliers municipaux).

○ ***Les équipements scolaires :***

Une école maternelle "les Parpahols" comprenant 3 classes (comptabilisant 63 élèves rentrée scolaire 2011/2012), et une école élémentaire "Germaine Maitre" comprenant 4 classes (avec 101 élèves rentrée scolaire 2011/2012).

Il existe une cantine et une garderie municipale. La préparation des repas de la cantine est assurée par une société de service pour environ 100 repas par jour, et le service assuré par des employés municipaux. La garderie municipale fonctionne les jours d’école et est réservée aux enfants scolarisés à Villaudric (ouverte de 7h à 9h et de 17h à 19h).

Les enfants de la commune fréquentent par la suite le collège de Villemur sur Tarn, et le lycée de Fronton. La situation des 2 établissements à proximité de la commune favorise l’attrait de la commune pour l’installation des ménages.

La commune ne dispose pas de crèche, mais bénéficie d’une convention avec celle de la commune de Bouloc, pour l’accueil de 3 enfants. Néanmoins, il existe un réseau d’assistantes maternelles privées installées à Villaudric. Ainsi il est prévu dans le cadre de l’aménagement d’une zone de service au niveau de la ZAC Gourdis, de prévoir l’accueil d’une crèche intercommunale, en plus des commerces prévus.

○ ***Les équipements de loisirs :***

Les services communaux proposent enfin un centre aéré pour l’accueil des enfants de 3 à 11 ans, scolarisés ou résidants à Villaudric. La gestion de l’ALSH (Accueil et Loisirs Sans Hébergement) a été confiée à Loisirs Education et Citoyenneté Grand Sud. Il est ouvert pendant les vacances scolaires les mercredis scolaires après midis et les mercredis libérés la journée.

La commune dispose d’un terrain de tennis municipal, de 2 terrains de foot, de 2 boulodromes et d’un terrain multisports (le "City").

On peut également trouver une médiathèque municipale, ainsi qu’une salle des fêtes. Toutefois, cette dernière d’une part ne répond pas aux normes d’accueil des populations handicapées, et d’autre part a une situation en plein centre bourg qui crée des nuisances pour les habitations à proximité les jours de grande manifestation (stationnement, bruit, nettoyage, ...). Il s’agit dans le cadre du projet de PLU de prévoir un terrain pouvant accueillir une nouvelle salle des fêtes aux normes, et en périphérie des zones d’habitation.

○ **Les services**

La commune dispose d’un cimetière d’une capacité suffisante ne nécessitant pas une extension, et d’une église.

Un bureau de poste est ouvert les matinées 4 fois par semaine, et plusieurs autres commerces de proximité sont existants : superette plus point chaud, tabac/presse,

...

D’autres services de proximité fournis par des artisans installés sur la commune (voir chapitre V : Activités économiques).

DEPLACEMENTS - RESEAUX - EQUIPEMENTS

Atouts	<p>Un territoire bien desservi par le réseau viaire et le réseau de transport en commun le rapprochant des grands centres urbains autour,</p> <p>Un niveau d’équipements et de services intéressant pour une commune rurale,</p> <p>Proximité d’équipements et de services plus importants sur les communes limitrophes</p>
Contraintes	<p>Mise aux normes des ouvrages d’assainissement autonome,</p> <p>Améliorer la couverture incendie et du réseau ADSL</p>
Enjeux	<p>Assurer un développement urbain en accord avec le niveau d’équipements et de services actuel et en prévision,</p> <p>Nécessité de prévoir dans le projet de PLU de nouveaux équipements et services : stationnement, cheminement piétonnier, crèche intercommunal, commerces, ...</p> <p>Gérer les l’assainissement pluvial par un schéma d’assainissement pluvial</p>

IV- DIAGNOSTIC SOCIO-DEMOGRAPHIQUE

L’ensemble des données traité dans ce chapitre provient de l’INSEE avec les résultats du recensement de 1999 et les résultats de l’enquête annuelle de recensement réalisée en 2007.

4.1 LA DEMOGRAPHIE

A / Evolution démographique

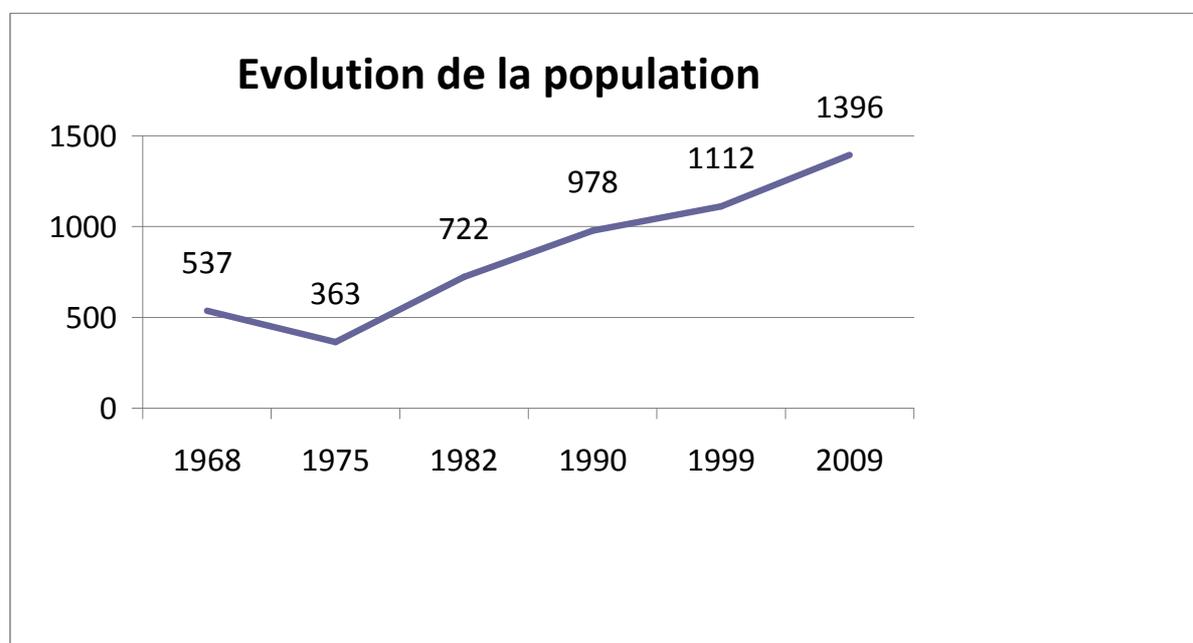
➤ A l’échelle communale

En 2007, 1365 habitants ont été recensés sur la commune de Villaudric. La population légale 2009 de la commune en vigueur au 1^{er} janvier 2012 est de 1423 habitants, soit une augmentation de + 58 habitants supplémentaires en 2 ans.

Villaudric a connu son plus fort taux de croissance démographique sur la période 1982 - 1990 avec un taux d’accroissement annuel de 4,4%.

Ce taux annuel de croissance a baissé autour de 1,5% entre 1990 et 1999, puis remonté à 2,5% sur la période 1999 – 2009.

Au final, en 19 ans, la commune a connue une croissance de sa population de 45,5% sur la période 1990-2009, soit une moyenne de 2,4% par an.

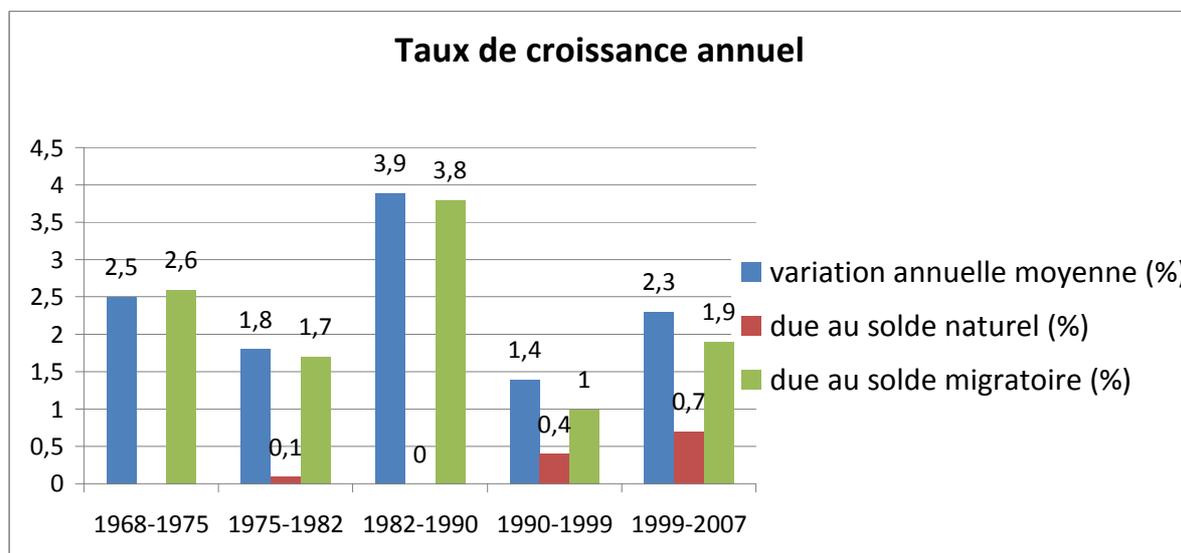


Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Cette croissance de la population est en accord avec celle observée dans le bassin de Vie du Frontonnais et du SCOT Nord Toulousain.

A Villaudric, ces croissances démographiques positives et fortes s'expliquent en grande partie par des flux migratoires, illustrant bien les afflux de populations qui s'exercent sur l'ensemble du bassin de vie.

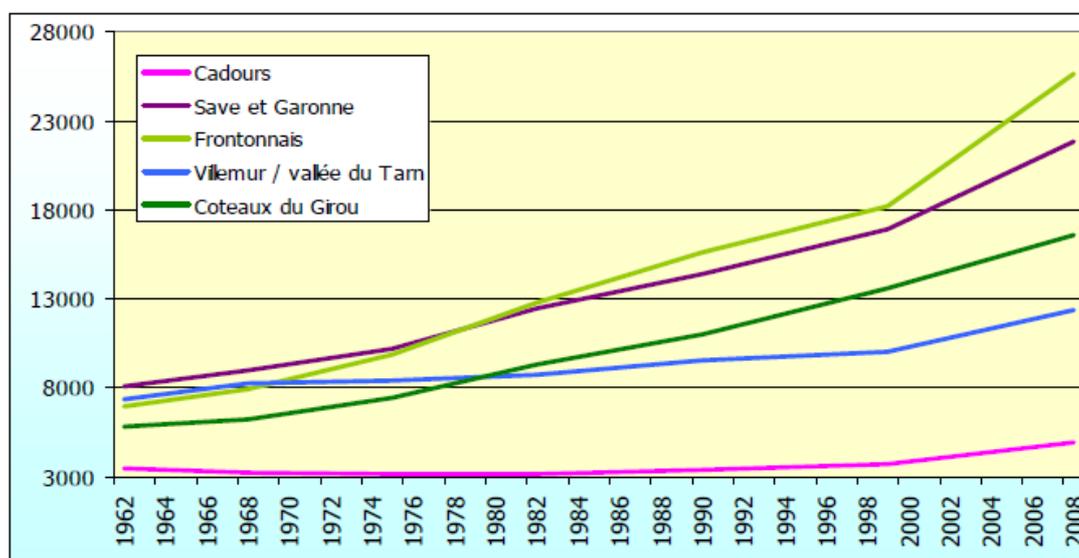
On peut néanmoins constater que depuis 1990, la part de la croissance annuelle communale due au solde naturel est à nouveau importante et stable (le solde naturel représentait +0,4% de la variation annuelle moyenne sur la période 1990 - 1999 puis +0,7% sur la période 1999 - 2009).



Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

➤ A l'échelle du bassin de vie du Frontonnais

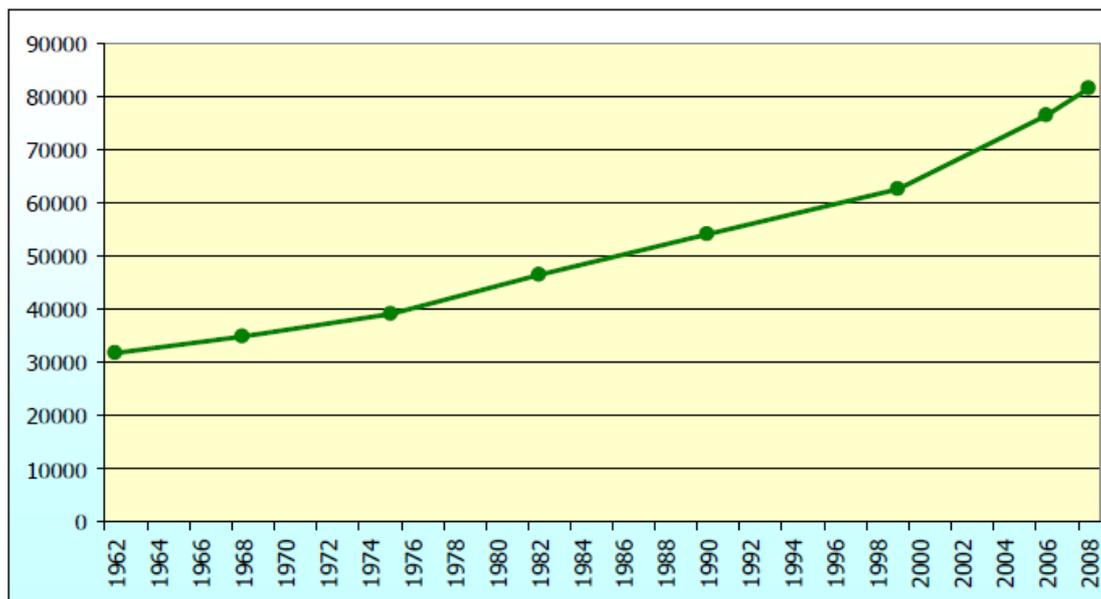
Le bassin de vie du Frontonnais, auquel appartient la commune de Villaudric, a connu la croissance démographique la plus forte du territoire du SCOT Nord Toulousain, par rapport aux autres bassins de vie : 2,79% par an sur la période 1990 - 2008 contre 1,44% par an pour le bassin de vie de Villemur et de la Vallée du Tarn et 2,77% pour le territoire du SCOT Nord Toulousain.



Source : RGP 1962 à 2006 (INSEE), estimation 2008 (CG31 - DAEDL) - Croissance démographique des bassins de vie du SCOT Nord Toulousain

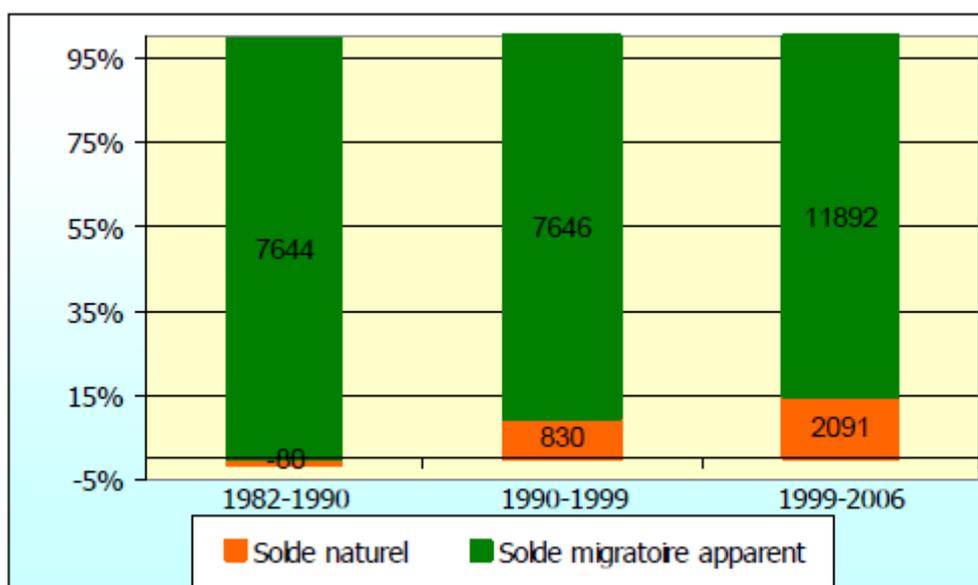
➤ **A l'échelle du SCOT Nord Toulousain**

Le territoire du SCOT Nord Toulousain a connu une croissance démographique exceptionnelle, passant de 62 481 habitants en 1999 à 81 467 en 2008 (données INSEE). Une croissance de plus de 30% en 9 ans, soit 3% par an en moyenne contre 1,6% entre 1990 et 1999.



Source : RGP 1962 à 2006 (INSEE), estimation 2008 (CG31 - DAEDL) - Croissance démographique du SCOT Nord Toulousain

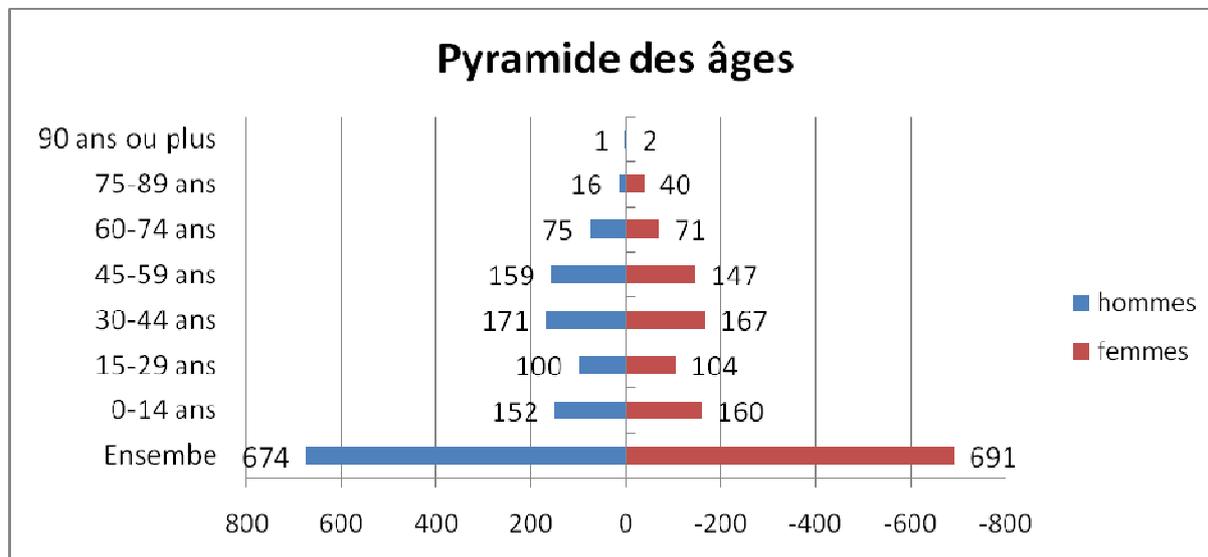
Une forte croissance qui s'explique en grande partie par l'arrivée de nouveaux habitants : sur la période 1999 - 2006, 85% est imputable au solde migratoire et 15% au solde naturel.



Source : RGP 1990 à 2006 (INSEE) - Répartition de la croissance démographique entre soldes naturel et migratoire

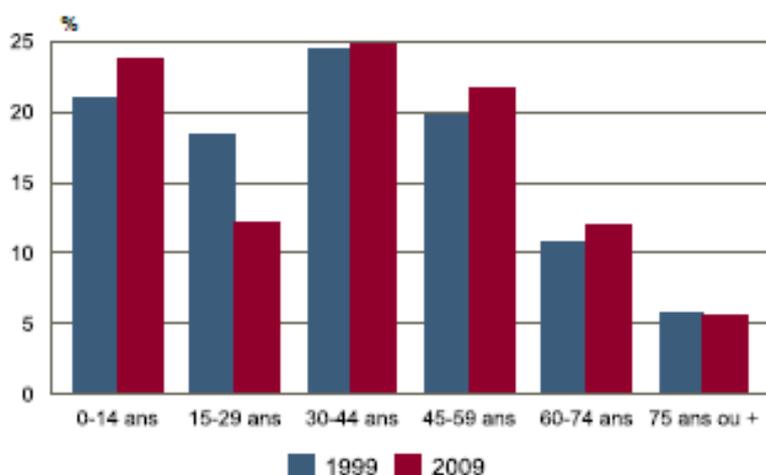
B / Composition de la population

En 2007, la population de Villaudric présente un équilibre entre les hommes et les femmes. La tranche d’âge des 30-44 ans est la plus représentée mais on peut également remarquer les tranches d’âge des 0-14 ans et 45-59 ans qui sont également bien représentées.



Source : INSEE RP 2007 exploitations agricoles

Entre 1999 et 2009, ce sont les tranches d’âge des 0-14 ans et 45-59 ans qui ont le plus augmenté, du fait de l’installation de nouveaux ménages (couples avec enfants). Dans le même temps, on remarque la tranche d’âge des 15-29 ans a diminué sur la même période, révélant une migration des jeunes habitants de Villaudric vers d’autres communes plus urbaines pouvant proposer une offre en logement (habitat locatif et collectif) et en emploi plus diversifiée.

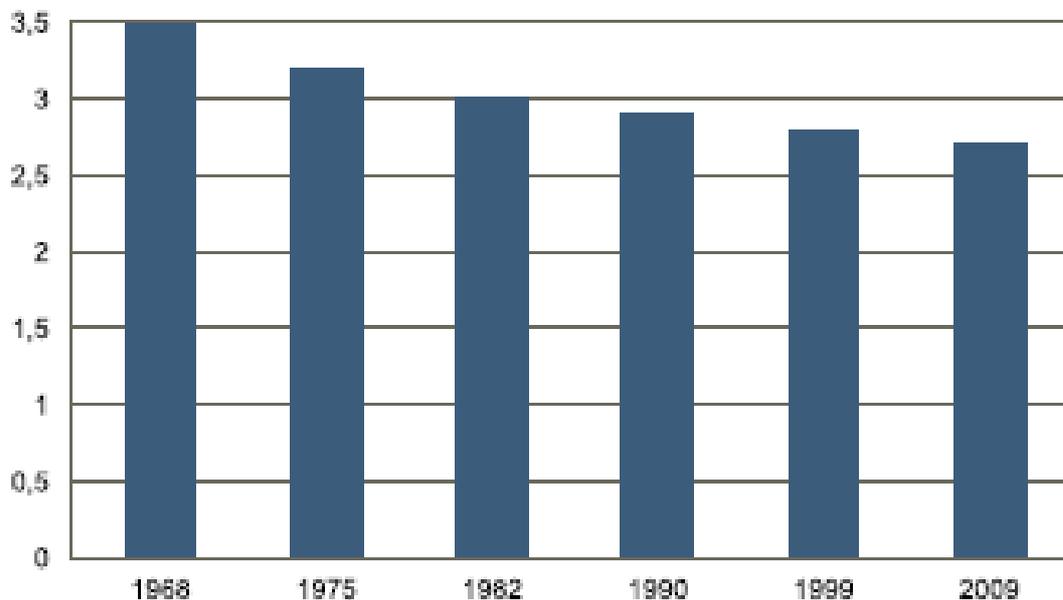


Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations principales.

Source : INSEE, RP 1999 et RP 2009 exploitations principales

C / Composition des ménages

La commune accueille principalement des familles avec un taux d'occupation moyen de 2,7 habitants par résidence principale. Celui ci est en diminution depuis 1968 où le nombre moyen d'occupants était d'environ 3,5 habitants par logements environ.



Source : INSEE, RP 1968 à 1990 dénombrements - RP 1999 et RP 2009 exploitations principales

La composition actuelle des ménages correspond :

- à des jeunes adultes installés en couple avec ou sans enfants
- à des familles monoparentales
- à des couples de personnes plus âgées, dont les enfants ont quitté le domicile.

Le nombre d'habitants par ménage observé à Villaudric, reste encore assez intéressant pour une commune rurale, cela grâce à la bonne desserte et la proximité de plusieurs bassins d'emploi.

4.2 LE LOGEMENT SUR LA COMMUNE

A / Etat actuel du parc de logements

En 1999, on comptait 438 logements, dont 399 résidences principales et 12 résidences secondaires. En 2009, on en dénombrait 548 dont 509 résidences principales et 15 résidences secondaires. Le parc de logements de Villaudric a donc connu en 10 ans une augmentation importante de constructions, de l'ordre de 25%, soit un rythme de construction de 11 logements par an en moyenne. Cela est le résultat du développement de plusieurs programmes d'opérations d'ensemble sur le territoire.

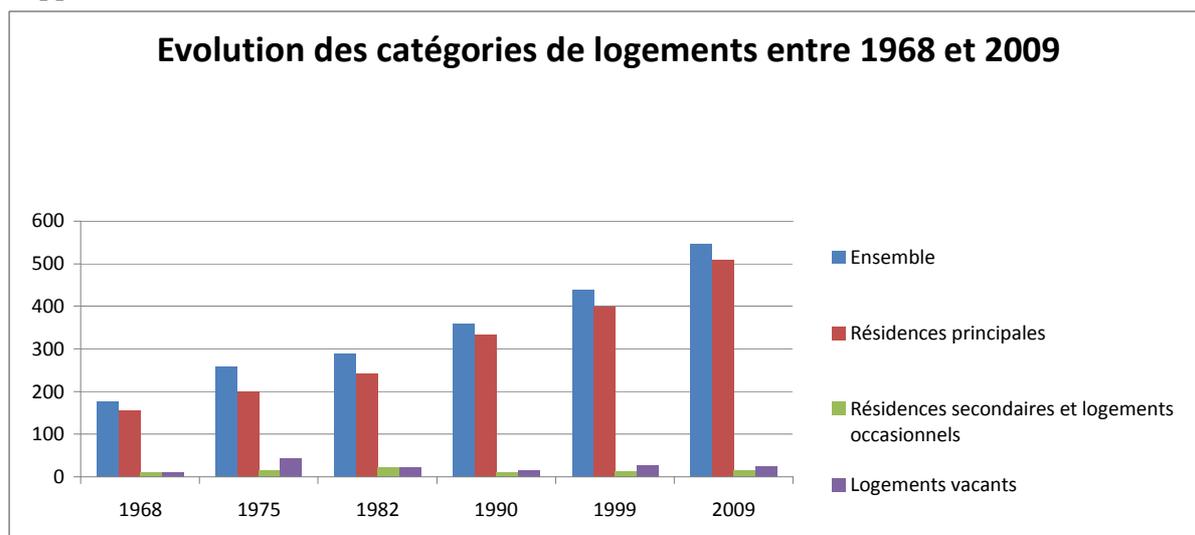
➤ Les catégories de logement

Les résidences principales composent l'essentiel du parc de logements communal (92,9% en 2009). Elles ont connu une augmentation continue depuis 1968. Dans le même

temps, les résidences secondaires ont très peu évolué depuis 1990 (2,8% en 2009). Selon les chiffres de l’INSEE, les logements vacants ont connu une augmentation significative depuis 1990, passant de 14 logements à 27 en 1999, et 24 en 2009. Toutefois, d’après les estimations communales, en 2012 il ne reste plus qu’une quinzaine de logements vacants habitables. Ces derniers se constituent la plupart du temps par deux catégories de constructions :

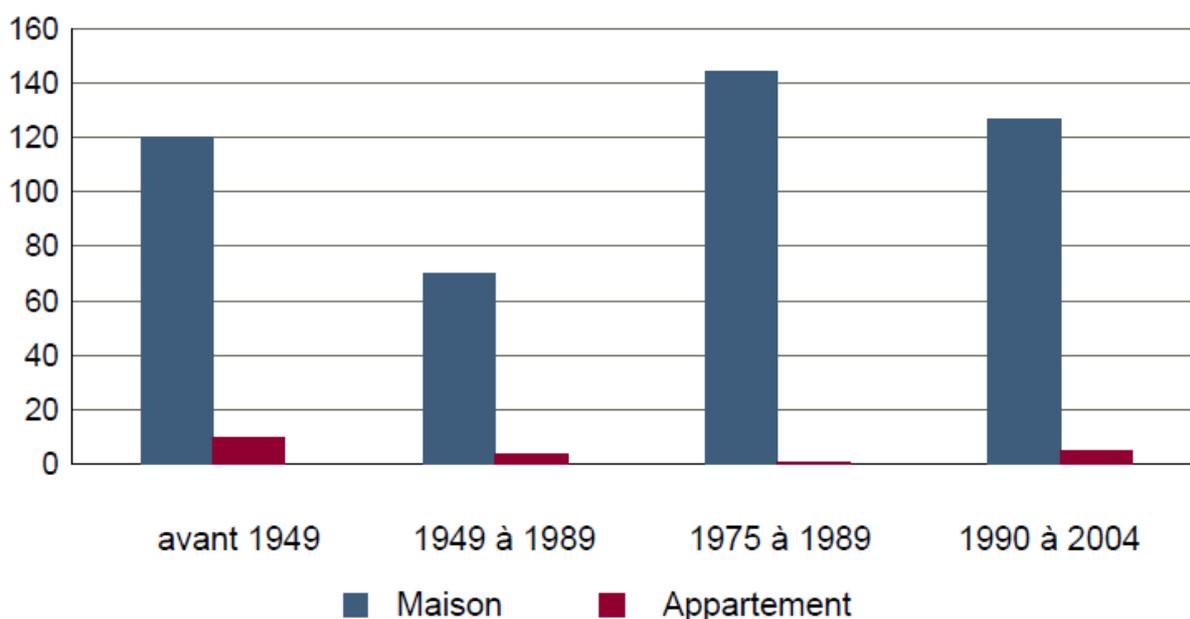
- les propriétaires sont des personnes âgées qui ne souhaitent ni vendre ni louer,
- les successions ne sont pas encore réalisées.

En plus de ces logements vacants, il existe dans le centre bourg de Villaudric un certain nombre de ruines réhabilitables en logement (possibilité de réaliser une vingtaine d’appartements).



Source : INSEE, RP 1999 et RP 2009 exploitations principales

On retrouve donc un parc de logements représentatif d'une commune périurbaine de l'agglomération toulousaine puisqu'il est dominé par les maisons individuelles. De plus, ce parc immobilier est récent : en 2007, 57,3% des résidences principales ont été construites entre 1975 et 2004.



Source : INSEE, RP 2007 exploitations principales- - Période d'achèvement des résidences principales

Selon les résultats du recensement de 2009, les résidences principales sur la commune, sont aussi majoritairement considérées confortables :

- 99% d’entre elles sont équipées d’une installation sanitaire avec baignoire ou douche,
- 2,5% ont le chauffage central collectif,
- 41,69% disposent d’un chauffage central individuel
- 31,8% disposent d’un chauffage individuel « tout électrique »

Ce niveau de confort continue à augmenter au fil des années, grâce aux travaux de rénovation. Le parc immobilier rajeunit du fait de la vague pavillonnaire récente. La proportion de logements anciens reste cependant forte (27,1% des résidences principales ont été construites avant 1949), reflétant ainsi le caractère rural de la commune.

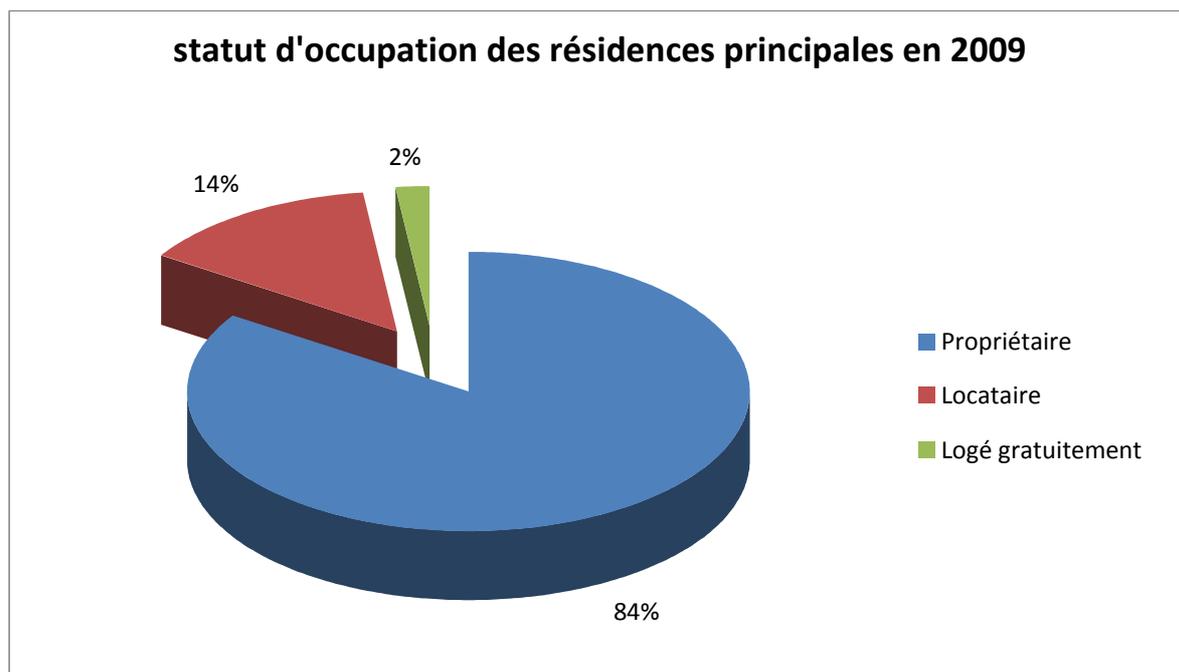
➤ **La composition des logements**

Le parc de logements est très peu diversifié, malgré la construction d’un groupe de logements collectifs (22) dans le centre ces dernières années. En 2009, les résidences principales sont principalement constituées de maisons individuelles avec 96,5% des logements contre 3,1% pour les appartements. Ces derniers ont néanmoins évolués par rapport à 1999 où il existait que 2 appartement sur la commune, soit 0,5% du parc des logements.

➤ **L’occupation des résidences principales**

Par rapport à l’occupation des résidences principales, la part des propriétaires en résidence principale reste encore très élevée : 84,1% en 2009. La commune a cherché à diversifier l’offre en logement par la construction de quelques logements locatifs (12 appartements dans le village), si bien que la part des locataires s’est étoffée ces dernières années et représente près de 14%. Ces nouveaux logements locatifs correspondent à un programme d’Habitat à Loyer Modéré (HLM), permettant un apport en logements sociaux, jusqu’à présent inexistant sur la commune.

Ainsi, la dynamique de construction est essentiellement orientée vers une politique d’accession à la propriété motivé par le prix du foncier moins élevé que dans l’agglomération toulousaine. La diversité de l’habitat reste encore limitée, mais se développe peu à peu par le nombre de logements locatifs sociaux qui reste assez important pour une commune rurale de la taille de Villaudric.



Source : INSEE, RP 1999 et RP 2007 exploitations principales

B / Dynamique de construction

➤ **A l'échelle communale**

D'après l'INSEE, la commune de Villaudric a connu une fréquence de constructions nouvelles de 12,5 logements par an sur la période 1999 - 2007, principalement des maisons individuelles de type pavillonnaire. Une tendance de construction à la hausse puisque sur la période 1990 - 1999, on observait une dynamique de construction de 8,9 logements par an.

Cette croissance du nombre de logement est en cohérence avec l'augmentation démographique. L'ensemble de cette dynamique confirme la forte demande, ainsi que l'enjeu important en terme d'accueil de population qu'il faudra envisager pour les années à venir.

Le chapitre sur la dynamique urbaine analyse, le nombre de logements et d'habitants que la commune pourrait accueillir à court terme.

➤ **A l'échelle du SCOT Nord Toulousain**

Sur le territoire du SCOT Nord Toulousain, la pression foncière s'est accentuée ces dernières décennies : sur la période 1999 - 2007, la construction de 1018 nouveaux logements est lancée chaque année, ce qui représente une évolution de 161% par rapport à la période 1990 -1998.

Par ailleurs, le SCOT Nord Toulousain présente un des plus faibles taux de logements sociaux du territoire InterSCOT : 903 logements sociaux (au 1er janvier 2007) soit 2,9% (contre 10,5% pour l'ensemble de l'InterSCOT).

Du fait de l'arrivée continue de nouvelles populations, le SCOT prévoit la construction de 20300 logements d'ici à 2030. Le bassin de vie du Frontonnais doit accueillir 6750 logements, dont 1800 (soit 27%) dans les communes hors pôles dont fait partie Villaudric.

Concernant le logement locatif celui-ci étant très minoritaire sur l'ensemble du SCOT Nord, les objectifs sont donc d'atteindre une part de 40% du parc de logements en logements locatifs, à terme. 15 à 20% de la production se traduira par la production de logements locatifs sociaux, soit une moyenne annuelle de 150 à 200 logements sociaux à créer sur l'ensemble du SCOT.

Dans le Frontonnais, afin de favoriser la diversité de la population et la mixité sociale, ces logements en prévision doivent compter 1000 à 1200 logements locatifs, dont 450 à 600 logements locatifs sociaux. Ces objectifs ciblent essentiellement les communes pôles, ainsi que les mieux équipées et desservies en transport en commun.

La commune de Villaudric, bien qu'étant pas commune pôle, est déjà dans cette dynamique de diversification de l'offre en logement, avec une évolution de près de 13,9% de locataires, dont 2,4% en logement HLM.

D'après le SCOT, le potentiel d'urbanisation maximum à l'horizon 2030 prévu sur la commune de Villaudric est de 35 ha pour le développement de l'habitat et les activités, dont 17,5 ha à consommer pour 10 ans dans le cadre du projet de PLU.

Les densités attendues sont de 10 à 20 logements/ha en assainissement collectif et 6 à 10 logements/ha en assainissement autonome.

L'ensemble de ces données socio-démographiques montre que la commune de Villaudric tend à devenir une commune résidentielle, attractive du fait de sa situation en troisième couronne périurbaine de l'agglomération Toulousaine. Cette tendance s'est nettement affirmée depuis les années 1980 par l'augmentation du nombre de résidences principales et de propriétaires, favorisant l'arrivée d'une nouvelle population, jeune et active.

Dans le même temps on a assisté à une diminution du nombre de personnes par logement et un accroissement du flux de déplacements pendulaires (domicile / travail).

Ces tendances socio démographiques se traduisent par une forte extension des zones urbaines sur Villaudric, conduisant notamment à une perte de sa structure linéaire de village - rue au profit d'un étalement urbain le long des autres axes routiers (RD63 et RDD14b entre autres).

4.3 / ETAT DES LIEUX DU POS ET HYPOTHESE DE DEVELOPPEMENT

A / Les espaces naturels et forestiers

Il n’a pas été observé de recul conséquent des milieux naturels et forestiers sur le territoire communal.

Le POS a préservé en espace boisé classé l’essentiel des massifs et boisements présents sur le territoire, notamment les ripisylves autour du ruisseau de Villaudric. La superficie des zones couvertes par les espaces boisés classés n’est pas précisée dans le dossier du POS pour nous permettre de faire une comparaison chiffrée. Toutefois, le diagnostic de la trame verte a révélé une perte de quelques boisements au niveau du secteur de la Pandoule. En effet, d’après les élus, environ 10,5 ha de boisements ont été détruits après un épisode de gel en 1986, à la suite duquel il n’y a pas eu de programme de replantation. Dans le cadre du PLU, les espaces boisés classés seront mises à jour, et cet espace protégé dans une zone naturelle pour y favoriser un retour progressif des plantations.

Une zone naturelle ND de 6 ha à été créée autour du ruisseau bordant le sud du bourg. Cette zone existe toujours et maintien la continuité écologique autour du ruisseau. Ainsi, il n’y a pas eu une consommation négative des espaces naturels et forestiers depuis la mise en place du POS. Aucune zone urbaine d’habitations, d’équipements, ou d’activités n’a été réalisée en milieu naturel. La diminution des espaces naturels répertoriés dans le POS est le résultat d’un événement naturel et non d’origine anthropique.

B / Les espaces agricoles

Le diagnostic sociodémographique a montré une croissance du parc de logement. C’est ainsi que la vocation résidentielle de la commune s’est accentuée avec une urbanisation consommatrice d’espaces agricoles au niveau des hameaux et lieux-dits.

En effet, cette consommation des espaces agricole s’est renforcée avec le POS grâce à la création des zones NB autour des hameaux et lieux-dits. On peut citer Sayrac, Route de Villemur, Mondot, La Bourdette, Lagarde, Sautous, Brouillous, Bordneuve et La Busquette, autant de hameaux et lieux-dits qui ce sont développés. Ces zones NB délimitées d’une façon assez exagérée pour certaines, ont favorisé l’étalement urbain le long des principaux voies et chemins communaux. Ainsi, on constate une dispersion de l’habitat par rapport au bourg et une forte consommation des espaces agricoles avec des constructions quasi exclusivement sous forme d’habitat pavillonnaire à grande parcelle.

Il faut aussi noter quelques constructions réalisées en dehors de la limite constructible des zones NB, accroissant la consommation des espaces agricoles et l’étalement urbain dans ces secteurs.

Aujourd’hui, les zones NB disposent encore d’environ 6,5 ha de surfaces constructibles pour un potentiel d’environ 40 logements sur des parcelles formant des dents creuses entre des constructions existantes. Toutefois, à cause de leur superficie importante (2500 m² en moyenne), certaines parcelles déjà valorisées peuvent encore accueillir quelques nouvelles constructions en cas de division foncière.

Les zones UB, en périphérie immédiate du centre ancien ce sont généralement développées dans le cadre d’opérations d’ensemble de type lotissement de densité moyenne

(13 à 14 logements à l’hectare). Environ 1 ha de terrain constructible est resté non valorisé entre l’école et le chemin de la Plaine. Toutefois, l’extension du réseau d’assainissement dans ce secteur (long du chemin de la gare) va faciliter à court terme l’arrivée de nouvelles constructions sur ces parcelles.

Les zones UA qui couvrent le centre ancien sont entièrement valorisées. Environ 0,8 ha est en cours d’urbanisation dans les secteurs UAa et UAb (rue de la Négrette). Le potentiel constructible dans la zone UA se compose pour l’essentiel de ruines à réhabiliter. La municipalité soutient ces opérations de réhabilitation pour motiver la revalorisation des quartiers et diversifier l’offre en logement sur le territoire.

Les zones INA définies principalement autour du périmètre de la ZAC Gourdis est en cours de développement. La seule zone INA proche du village (chemin de la plaine) est en cours de construction. La phase 1 de la ZAC s’est achevée en 2012, la phase 2 est en cours de réalisation.

La zone IINA prévue pour l’extension de la ZAC n’a pas été ouverte à l’urbanisation.

Les zones INA et IINA forment un ensemble avec le bourg centre. Elles constituent une extension cohérente du village. A ce jour, les zones INA concentrent l’essentiel de la dynamique de construction sur le territoire.

La zone UX définie autour de la zone d’activités des Carolles. Tous les lots ont déjà été acquis, mais 3 restent encore non valorisés. La zone UX située sur la route de Villemur en dehors du village permet d’accueillir de nouvelles activités autour des bâtiments non occupés de 2 anciennes caves coopératives. Ce nouveau développement favorise la redynamisation du site, car un projet de reprise des anciens bâtiments de la cave fruitière est en cours d’étude.

Ainsi, le zonage du POS offre aujourd’hui un potentiel assez important de terrains constructibles, non valorisés. La consommation des espaces agricoles est particulièrement ressentie dans les hameaux et lieux-dits qui s’étalent le long des voies. Les zones UB et NA regroupées entre le Village et Gourdis assurent le développement cohérent des 2 sites. Ainsi, la consommation des espaces agricoles sur le territoire reste essentiellement liée à l’héritage d’un mitage et d’un étalement traditionnel.

Les surfaces restantes du POS sont d’environ 39 ha, et se répartissent comme suit :

Zonage POS	Superficie POS en ha	Superficie en pourcentage (%)	Superficie urbanisables en ha	Superficie restant à urbaniser en ha 2012
UA	9,50	0,78	0,84	0,84
UB	4,00	0,33	1,00	1,00
UX	6,50	0,53	1,95	0,00
I NA	21,50	1,77	19,00	15,00
II NA	15,50	1,27	15,50	15,50
NB	100,00	8,22	24,00	6,60
NC	1 054,00	86,61	0,00	0,00
ND	6,00	0,49	0,00	0,00
TOTAL	1217	100	62,29	38,94

La municipalité n’a pas effectué de suivi de la consommation foncière depuis la date d’approbation du POS en 1998. Toutefois, afin de donner un aperçu du rythme de consommation des espaces dans le POS, et pouvoir comparer avec le futur projet de PLU, l’estimation des superficies construites entre 2002 et 2012 est illustrée dans le tableau suivant :

Période 2002 - 2012	Nombre de logements	Superficie totale des habitations en m ²	Superficie totale des parcelles en m ²	Densité moyenne
Permis de construire habitation	95	13 043,19	203 378,00	4,67
1 Permis d'aménager habitation	10	882,00	896,00	111,61
1 Permis d'aménager habitation	24	2 254,00	11 518,00	20,84
Total constructions à usage d'habitation	129	16179,19	215 792,00	5,98
Total constructions à usage d'équipements et d'activités	15	2 321,17	18 000,00	Inconnue
Total consommation des constructions	144	34 679,55	233 792,00	Inconnue

Environ 23 ha ont été consommés en 10 ans à Villaudric, dont plus de 90% pour des habitations nouvelles (129). La surface qui reste concerne la construction d’équipements publics (école, médiathèque, ...) et quelques bâtiments d’activité dans la ZAC. Ainsi en matière d’habitat, chaque année une moyenne de 2,15 ha ont été consommés, pour environ 1600 m² par logement et 619 m² par habitant (2,7 personnes par logement INSEE 2009).

Dans un objectif de baisse de la consommation des espaces agricoles, les élus souhaitent réorganiser l’extension urbaine et limiter l’étalement urbain.

A l’exception des secteurs situés route de Bouloc, Route de Fronton, et la Garenne, le projet de PLU ne maintiendra constructible dans les zones NB, que les parcelles formant des dents creuses déjà desservies par l’ensemble des réseaux et équipements. Les parcelles non valorisées situées en périphérie des zones NB seront restituées à l’espace agricole.

Les secteurs situés Route de Bouloc, route de Fronton et La Garenne, sont en continuité de l’entité urbaine du village avec le développement observé ces dernières années des zones UB et INA. Les terrains non construits qu’on y trouve seront intégrés dans les nouvelles zones à urbaniser du projet de PLU.

Les zones INA restantes dans la ZAC sont maintenues constructibles, **pour renforcer l’axe de développement Village ↔ Gourdis**. La zone IINA est réduite pour ne garder que 3 ha pour l’extension de la ZAC.

Ainsi, après application de ces principes et objectifs de réorganisation des espaces, le projet de PLU rendra plusieurs terrains à l’espace agricole. L’objectif de baisse de la consommation des espaces du PLU par rapport au POS est d’environ 40%.

C / Hypothèse de développement

La commune ne faisant pas partie des pôles économiques du SCOT Nord toulousain, l’objectif de la municipalité est de conforter le rôle résidentiel du territoire et d’améliorer le niveau de service. Toutefois, cet objectif devra être atteint par la poursuite d’un développement urbain cohérent tenant compte de la protection des espaces naturels et agricoles.

Les lois SRU et «Urbanisme Habitat » ont fixé pour cela plusieurs principes, dans une optique de développement durable et cohérent des territoires.

Le diagnostic sociodémographique réalisé permet de mesurer l’état actuel de l’urbanisation de la commune avec ces principes :

Sur l’équilibre entre le renouvellement urbain, et la protection des espaces naturels et des paysages (...), la commune a amorcé la démarche par une politique de sensibilisation pour la réhabilitation de nombreux logements vacants et anciens sur le territoire ; l’importance des espaces boisés classés dans le POS. *Ces orientations seront maintenues dans le nouveau projet de PLU.*

Sur la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l’habitat urbain et dans l’habitat rural (...), la commune de Villaudric est très peu dotée. L’offre en logement y est très peu diversifiée. Elle est tournée, essentiellement vers le développement de l’habitat individuel de type pavillonnaire en accession à la propriété. La construction de quelques logements collectifs, proposant des logements locatifs sociaux a permis d’apporter une très petite diversité. *Ainsi, l’objectif dans ce PLU, est de proposer différentes formes urbaines*

favorisant le développement du parc collectif et locatif, et répondre en même temps au principe de mixité sociale sur le territoire.

En rapport avec l’utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile (...), la forme d’urbanisation observée sur le territoire n’est pas en adéquation avec ce principe. L’étalement urbain se poursuit sur le territoire de façon linéaire en bordure des voies, et notamment grâce au développement des zones NB du POS.

Afin de répondre au principe d’utilisation économe des espaces, il semble nécessaire aux élus de proposer une autre forme d’urbanisation :

- Limiter la rétention foncière en incitant les propriétaires à permettre l’urbanisation des secteurs desservis ;
- Développer des opérations d’aménagement d’ensemble réfléchies, répondant aux besoins de réduction des déplacements et de la consommation des espaces : urbanisation dans l’axe d’urbanisation définie (Village – Gourdis) et proche des équipements.
- Extension du réseau d’assainissement collectif des eaux usées pour favoriser la réduction de la taille des lots, et ainsi la densité des constructions

C’est ainsi qu’aux vues :

- de la croissance démographique observée : 3% entre 1999 et 2008,
- de la taille des ménages : 2,7 personnes par logement,
- du niveau d’équipement actuel et en prévision sur le territoire,

le projet de développement urbain de la commune de Villaudric peut s’estimer sur la base de l’hypothèse suivante :

<u>Hypothèse</u> Accueillir + 1100 habitants supplémentaires d’ici 2030	Besoin en logement : + 400 logements pour une moyenne de 2,7 personnes par logement
--	---

Le conseil municipal a décidé de construire le projet de PLU autour de cette hypothèse de développement en proposant un phasage afin de maîtriser le rythme de croissance démographique et urbaine en fonction de l’évolution du niveau d’équipements et de services.

V. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

5.1 / LA STRUCTURE DE L'EMPLOI ET DES ENTREPRISES

A / La population active et l'emploi

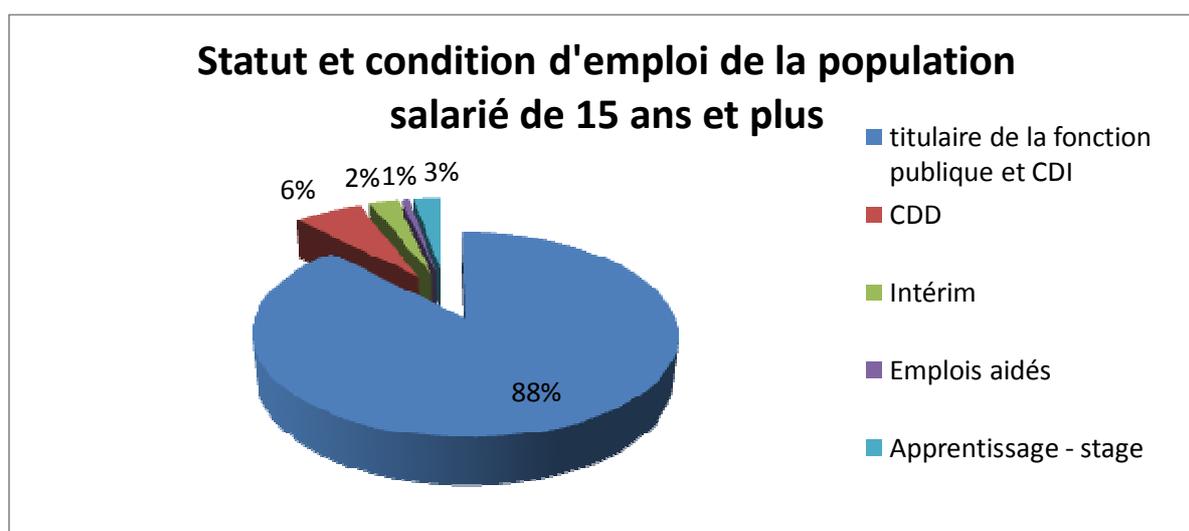
En 2007, à Villaudric les actifs représentent 74% de la population (dont 68,2% d'actifs ayant un emploi et 5,8% de chômeurs), soit 672 personnes réparties comme suit : 55,5% d'hommes et 45% de femmes.

En terme de tranches d'âges, ce sont surtout les 25 à 54 ans qui représentent la plus grande part de la population active ayant un emploi, avec un taux d'emploi de 81,7%. Ces chiffres justifient la composition de la population accueillie sur la commune : jeunes ménages en activité.

Par ailleurs, entre 1999 et 2007, le taux de chômage communal est passé de 10,2% à 5,8%, soit une baisse importante de 4,4 points. Ce taux de chômage reste inférieur à celui du département (11% au 1er janvier 2006) et à celui du Bassin de vie du Frontonnais (7,45% au recensement de la population de 2006).

La commune est attractive avec une population plutôt diplômée, puisqu'en 2007, 36,2% de la population scolarisée de 15 ans ou plus est titulaire d'un diplôme de niveau Bac ou supérieur.

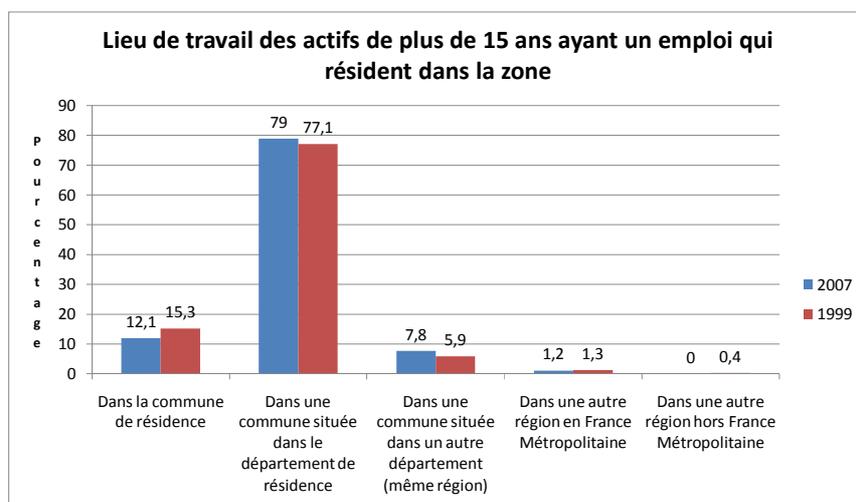
La population salariée a un profil de situation stable. Avec une répartition équilibrée entre hommes et femmes, 73,8% des hommes et 78,2% des femmes sont en Contrat à Durée Indéterminée ou titulaires de la fonction publique (88% pour l'ensemble de la population salariée).



Source : INSEE, RP 2007 exploitations principales

En 1999, 15,3% des actifs de Villaudric travaillaient sur la commune et 77,1% dans une autre commune du même département. On retrouve globalement la même tendance en 2007 (12,1%

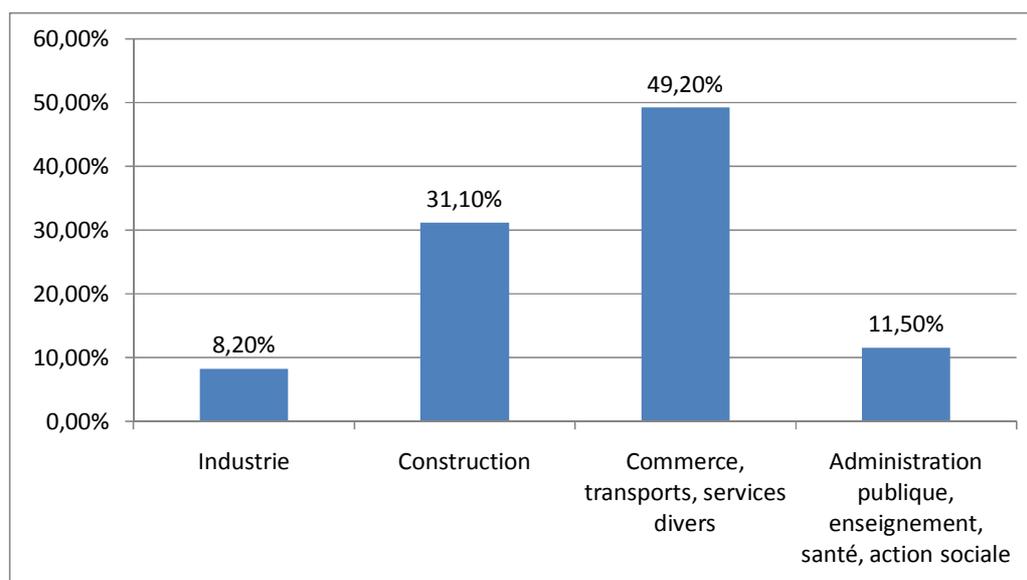
des actifs résident et travaillent à Villaudric et 79% résident à Villaudric et travaillent dans une autre commune du département). Cette tendance justifie le flux de déplacement important observé vers les bassins d’emplois de l’agglomération toulousaine.



Source : INSEE, RP 1999 et RP 2007 exploitations principales

La commune de Villaudric est actuellement dans une dynamique économique forte. Toutefois, la taille de la commune ne permet pas d’obtenir de l’INSEE la répartition de la population active par catégorie professionnelle, ainsi que celle des emplois par secteur d’activité.

B / La démographie des entreprises



Source : INSEE, REE (Sirène) - Activités marchandes hors agriculture

Au 1er janvier 2009, le recensement INSEE montre que le secteur du commerce, des transports et des services divers est le plus porteur à Villaudric avec 30 entreprises recensées (soit 49,2% de l'ensemble). S'en suit les entreprises liées à la construction (22 artisans recensés sur la commune).

C'est le secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale qui est le plus actif avec un taux de création d'emploi de 57,1% en 2009. Cela grâce à la présence d'une école maternelle et élémentaire, d'une garderie, d'une ALSH, ainsi que d'une médiathèque.

Il existe sur la commune une zone d'activité mixte artisanat et habitation. Elle est située en bordure de la route de Villemur, et accueille aujourd'hui quelques entreprises.

Néanmoins l'activité agricole reste encore la plus importante de la commune.

5.2 / ZOOM SUR L'ACTIVITE AGRICOLE

Le territoire de Villaudric couvre une superficie totale de 1217 hectares répartis suivant le POS en vigueur comme suit :

- **1054 ha en surface agricole et naturelle utilisée, soit 86,6%,**
- **7 ha en surface naturelle, soit 0,57%,**
- **43,35 ha en surface à urbaniser, soit 3,5%**
- **112,65 ha occupés par les secteurs déjà urbanisés, soit 9,25%**

Années	2010	2000
SAU en ha	470	480
Nombre d'exploitations	13	20

D'après le tableau ci-dessus reprenant quelques éléments du Recensement Général Agricole en Midi-Pyrénées, en 2000, on comptait 20 exploitations agricoles sur la commune de Villaudric pour 480 ha de Surface Agricole Utile (SAU) déclarée, soit environ 40% de la superficie communale. En 2010, la SAU était de 470 ha, traduisant une baisse d'environ 2% par rapport à celle déclarée en 2000.

Le diagnostic agricole réalisé en 2011 dans le cadre de la révision générale du POS en PLU confirme la même tendance avec 15 exploitations recensées en activité sur la commune, dont 1 structure gérée par des agriculteurs en dernière année d'activité.

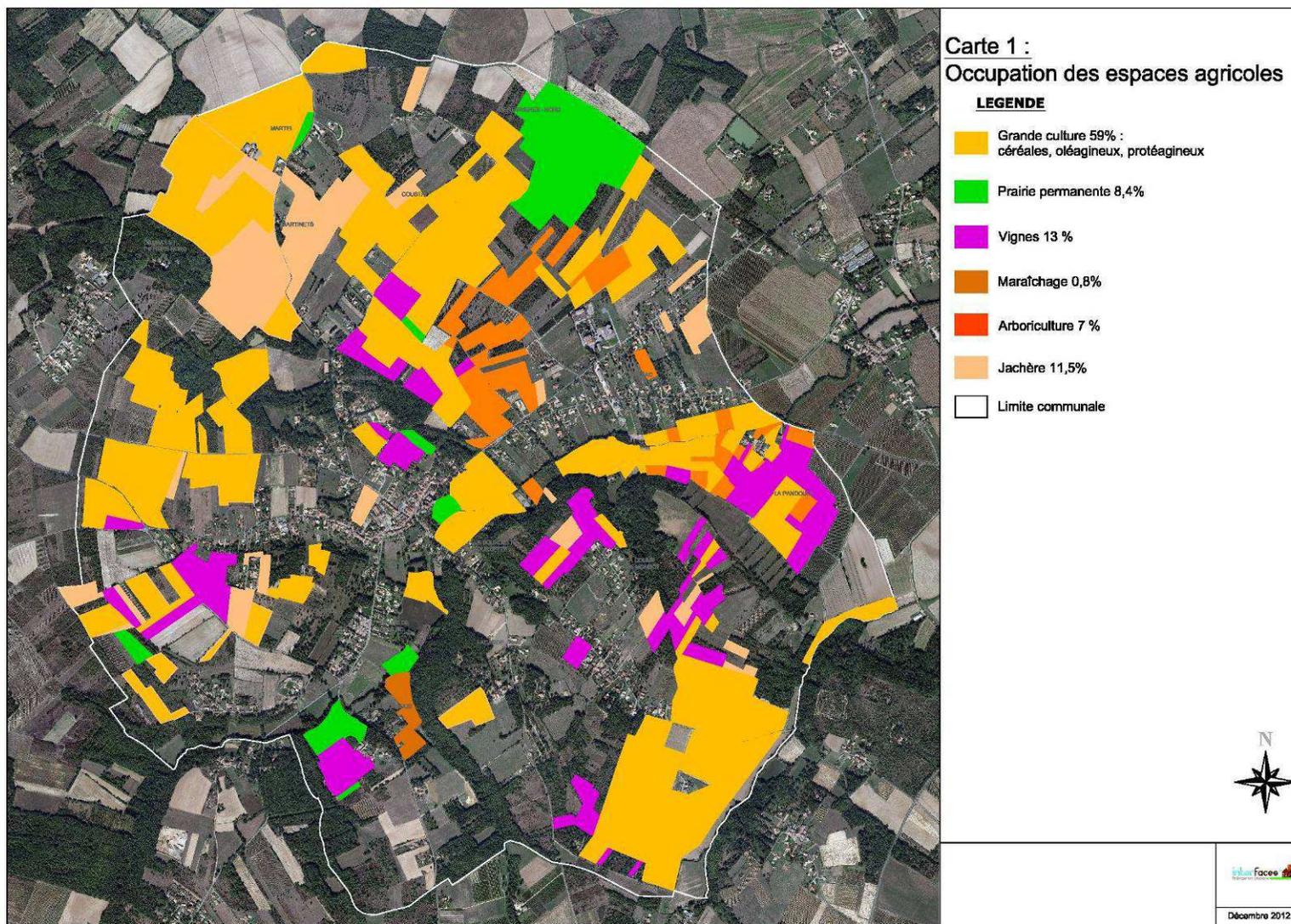
A/ L'occupation agricole et rurale

La SAU communale Enquêtée sur la commune de Villaudric couvre environ **482,86 ha**. L'espace agricole a une occupation très diversifiée :

- des terres labourables, dont la grande majorité en céréales, oléagineux et protéagineux,
- des vignes, car le territoire se trouve dans le périmètre viticole de l'AOC de Fronton,
- de l'arboriculture essentiellement par la culture de fruits et du maraichage,
- quelques prairies naturelles. Sur 14 exploitations enquêtées, près de la moitié d'entre elles ont déclarées environ **86,8 ha de prairie naturelles permanentes**, soit environ 18% de la SAU communale enquêtée,

- quelques parcelles boisées.

Il est important de noter qu’il existe une exploitation agricole qui a toute sa SAU en jachère, soit environ 47,62 ha de terres agricoles non exploitées.



Carte 1 en annexe : Occupation des espaces agricoles

B/ Les exploitations agricoles

14 structures, travaillant au moins une parcelle agricole, ou utilisant un ou plusieurs bâtiments agricoles sur la commune de Villaudric, ont participé à l’enquête.

1 nouvelle structure à été accueillie sur la commune en 2012.

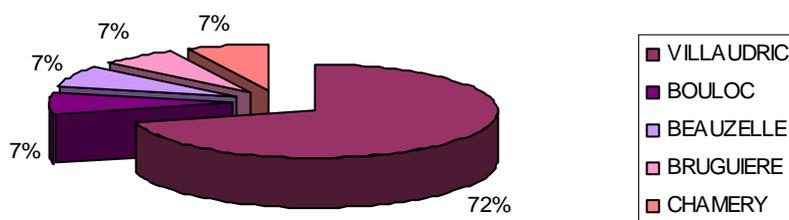
Répartition des structures agricoles

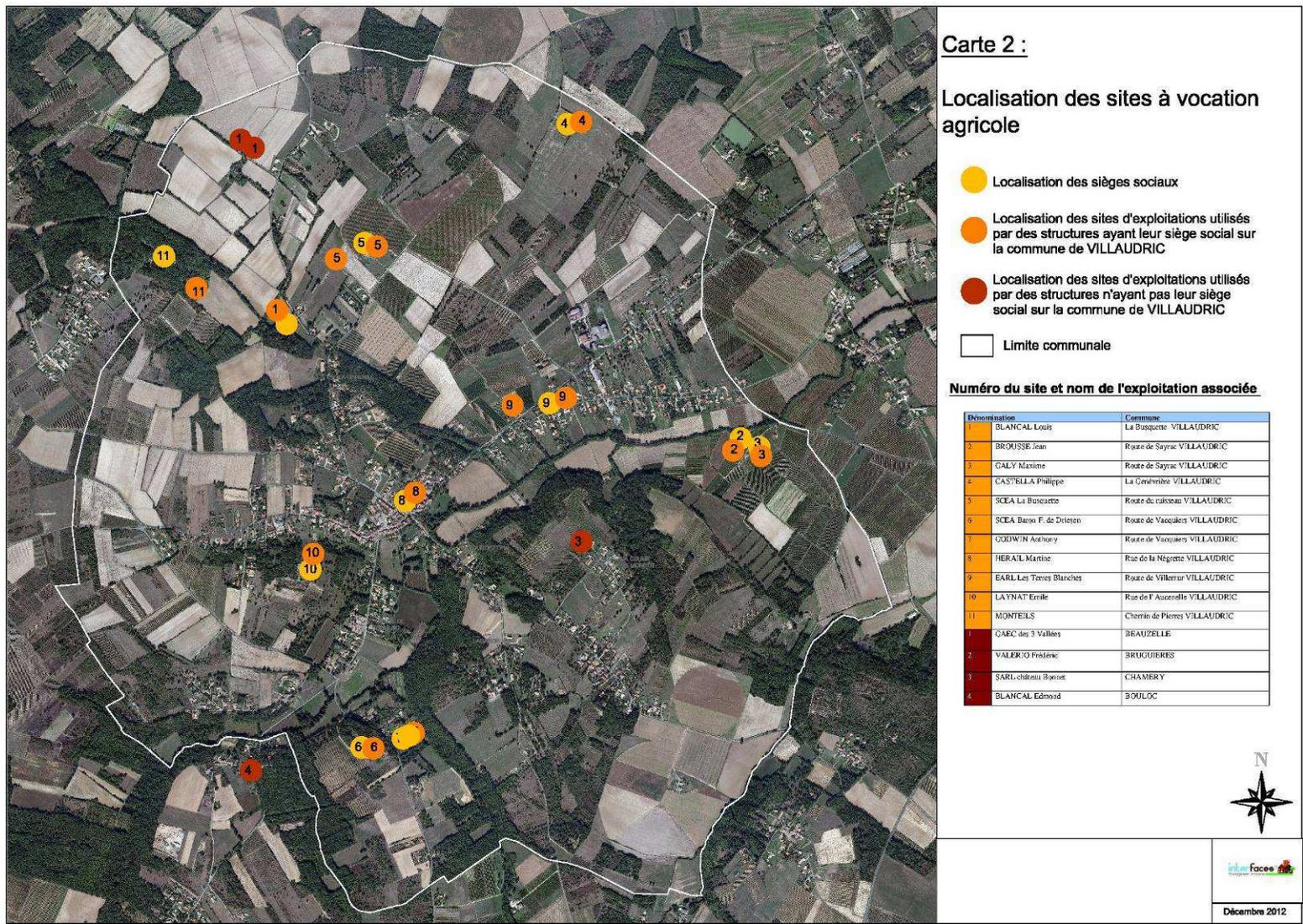
12 exploitations dont les sièges sont situés sur la commune,
3 exploitations provenant des communes voisines.

Commune du siège d'exploitation	Nombre d'exploitations	En %
VILLAUDRIC	11	73,33
BOULOC	1	6,67
BEAUZELLE	1	6,67
BRUGUIERE	1	6,67
CHAMERY	1	6,67
Total	15	100,00

Répartition des exploitations selon la commune du siège

Répartition des exploitations selon la commune du siège





Carte 2 en annexe : Localisation des sites à vocation agricole

Statut des structures agricoles

- 10 exploitations individuelles,
- 1 GAEC, composé de 2 associés
- 1 EARL,
- 2 SCEA, composées chacune de 2 associés
- 1 SARL composée de 4 associés

Par ailleurs, si on prend en compte uniquement les exploitations ayant leur siège sur la commune on compte : 8 exploitations individuelles, 2 SCEA, et 1 EARL.

Ces exploitations sises sur la commune, ainsi que les terrains et bâtiments agricoles sont dispersées sur l’ensemble du territoire.

Les ateliers de productions liés aux exploitations agricoles

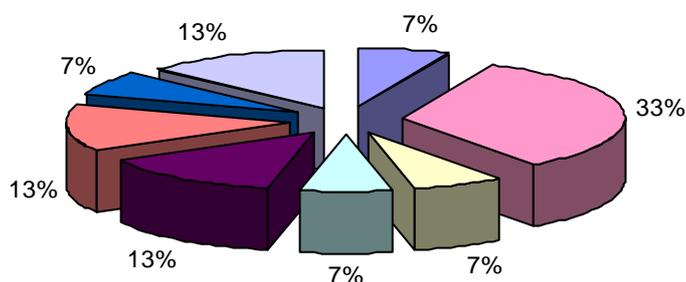
Vue la diversification de l’occupation de l’espace agricole, plusieurs types d’ateliers de productions ont été identifiés sur la commune :

TYPE DE PRODUCTION	NOMBRE D'EXPLOITATIONS
Jachère	1
Grande culture	5
Elevage _ Ovins	1
Elevage - Aviculture	1
Arboriculture	2
Arboriculture/Viticulture/Céréales	2
Viticulture	1
Viticulture/Céréales	2
TOTAL	15

Localisation des exploitations d’élevage :

- Elevage ovins au lieu-dit Genévrières-Nord (emplacement 4 sur la cartographie n° 2 page 123) ;
- Elevage - Aviculture au lieu-dit Dambat et Pierres-Nord (emplacement nord sur la cartographie n°2 page 123).

Répartition des principales productions des exploitations



Jachère	Grande culture
Elevage _ Ovins	Elevage - Aviculture
Arboriculture	Arboriculture/Miticulture/Céréales
Viticulture	Viticulture/Céréales

Ce sont les ateliers liés à la grande culture qui sont les plus importants avec 33% du nombre d’ateliers.

Les autres ateliers autour de la production viticole et arboricole sont quasi équivalents en nombre. On remarque que les arboriculteurs et les viticulteurs associent leur activité principale avec une autre production.

Sur les 15 exploitations enquêtées :

- 4 exploitations font de l’arboriculture avec de la production de fruits,
- 4 exploitent des vignes, dont 3 font de la vini-viticulture : soit production de raisins et transformation en vin.

Seules 2 exploitations d’élevage existent sur le territoire.

C/ Répartition de la surface agricole Utile

SAU Total déclarée par les exploitations agricoles

Les structures enquêtées à Villaudric ont déclaré exploiter un total de 701,44 ha, soit une moyenne de 47 ha par structure. Toutefois, il existe une grande diversité pour la superficie exploitée par les structures, allant de **0.54 ha à 186 ha**.

Dans le cadre de l’enquête, certains exploitants n’ont pas souhaité communiquer les données concernant leur SAU, d’autres ont demandé que les superficies déclarées ne soient pas publiées dans les documents du PLU, et plusieurs n’ont pas participé à l’enquête. C’est ainsi que les résultats obtenus n’ont pas permis de faire le comparatif entre la surface agricole utilisée sur le territoire communal et celle des exploitations.

Néanmoins, une constatation générale permet d’avancer que la commune compte des exploitations de taille moyenne, aucune des structures rencontrées ne dépasse les 200 ha de SAU.

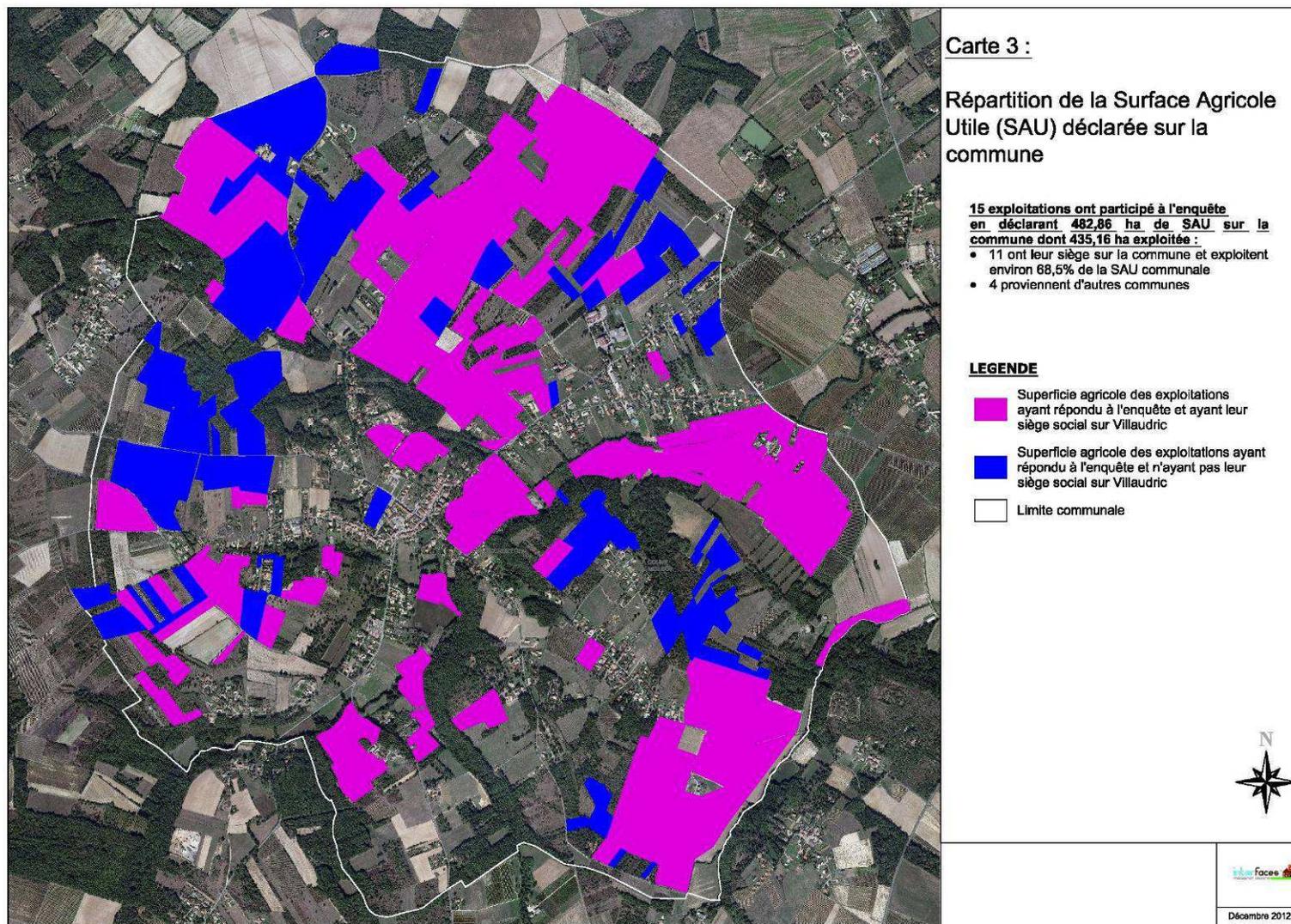
➤ **SAU déclarée sur la commune**

La SAU exploitée sur la commune de Villaudric est de 482.86 ha, soit environ 35% de la superficie communale. Cette superficie est en baisse par rapport à la SAU communale recensé en 2000 (606 ha). Il faut rappeler que ce pourcentage pouvait être de 10% supérieur, toutefois il y a une exploitation dont le siège est à l’extérieur du territoire (Commune de Bouloc) qui a l’ensemble de ses terres en jachère. Il faut aussi noter les effets de l’étalement urbain, ainsi que le reboisement de certaines parcelles agricoles. **La superficie réellement exploitée est de 435,16 ha.**

Ainsi, **330,97 ha** sont travaillés par des exploitations qui ont leur siège sur la commune, **soit 68,5% de la SAU communale déclaré.**

Ainsi,

- **6 exploitations ont la totalité de leur surface sur la commune**
- **7 exploitations ont entre 50 et 90% de leur surface sur la commune**
- **2 exploitations (dont une qui n’a pas son siège à Villaudric) ont moins de 50% de leur surface sur la commune**



Carte 3 en annexe : Répartition de la SAU déclarée sur la commune

- **Répartition de la SAU communale réellement exploitée : 435,16 ha**

3 agriculteurs exploitent au moins entre 1 et 10 ha, avec 4,56% de la SAU communale,
 6 exploitations travaillent entre 10 et 25 ha, avec 23,83% de la SAU communale,
 2 exploitations utilisent 14,25% de la SAU communale en travaillant entre 25 et 50 ha de la SAU communale,
3 exploitations travaillent chacune plus de 50 ha, soit 57,45% de la SAU communale.

D/ Les caractéristiques des exploitants agricoles

➤ L’emploi agricole

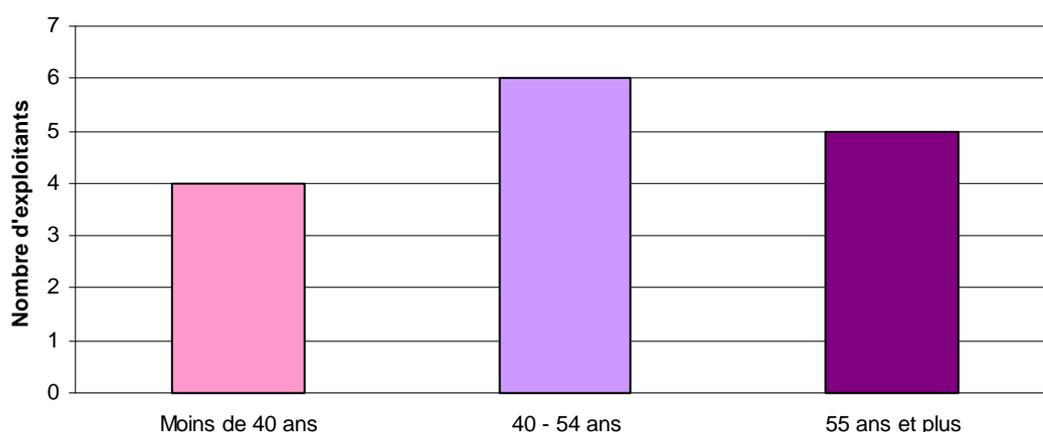
L’ensemble des 15 exploitants recensés sur la commune travaille à titre principal.
 La commune compte plusieurs agriculteurs déclarés à la retraite, dont les terres sont travaillées par des exploitations en activité.

Quatre exploitations ont déclaré, employer chacun un salarié à temps plein

➤ L’âge des exploitants

Tranche d’âge	Moins de 40 ans	40 - 54 ans	55 ans et plus
Nombre	3	6	5
Moyenne d’âge	33	49	58

Répartition par âge des exploitants présents sur la commune



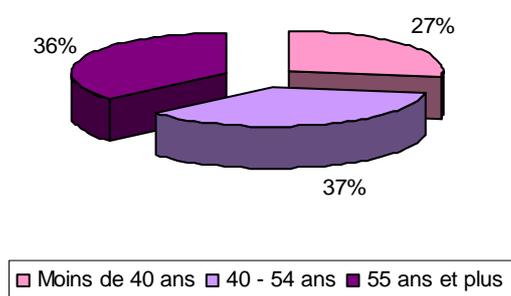
On note une part plus importante des tranches d’âge 40-54 ans et 55 ans et plus.
 Toutefois, l’existence de 4 agriculteurs (dont 3 ont leur siège à Villaudric) de moins de 40 ans est un pourcentage (26,6%) non négligeable par rapport au nombre d’agriculteurs présent sur la commune.

Parmi les exploitants de 55 ans et plus, 3 ont déclaré n’avoir encore aucun projet de reprise familiale. Leurs terres seront reprises en fermage par des exploitants de la commune. Cette problématique de reprise des exploitations est une des principales raisons qui justifie la baisse du nombre d’exploitants sur la commune.

➤ ***Zoom sur les exploitations ayant leur siège sur la commune***

L’ensemble des 11 exploitations qui ont leur siège sur la commune exerce à titre principal.

Répartition par âge des exploitants ayant leur siège sur la commune



Le graphique de la répartition par âge des exploitants fait ressortir une part quasi égale entre les agriculteurs qui sont dans la tranche d’âge 40-54 ans et ceux âgés de 55 ans et plus. 3 deux exploitants ont moins de 40 ans.

E/ Les caractéristiques des sites agricoles

Les différents sites agricoles

Les structures enquêtées ont permis d’identifier 14 sites sur la commune de Villaudric. Un même site peut englober plusieurs bâtiments agricoles. Une exploitation peut également avoir plusieurs sites.

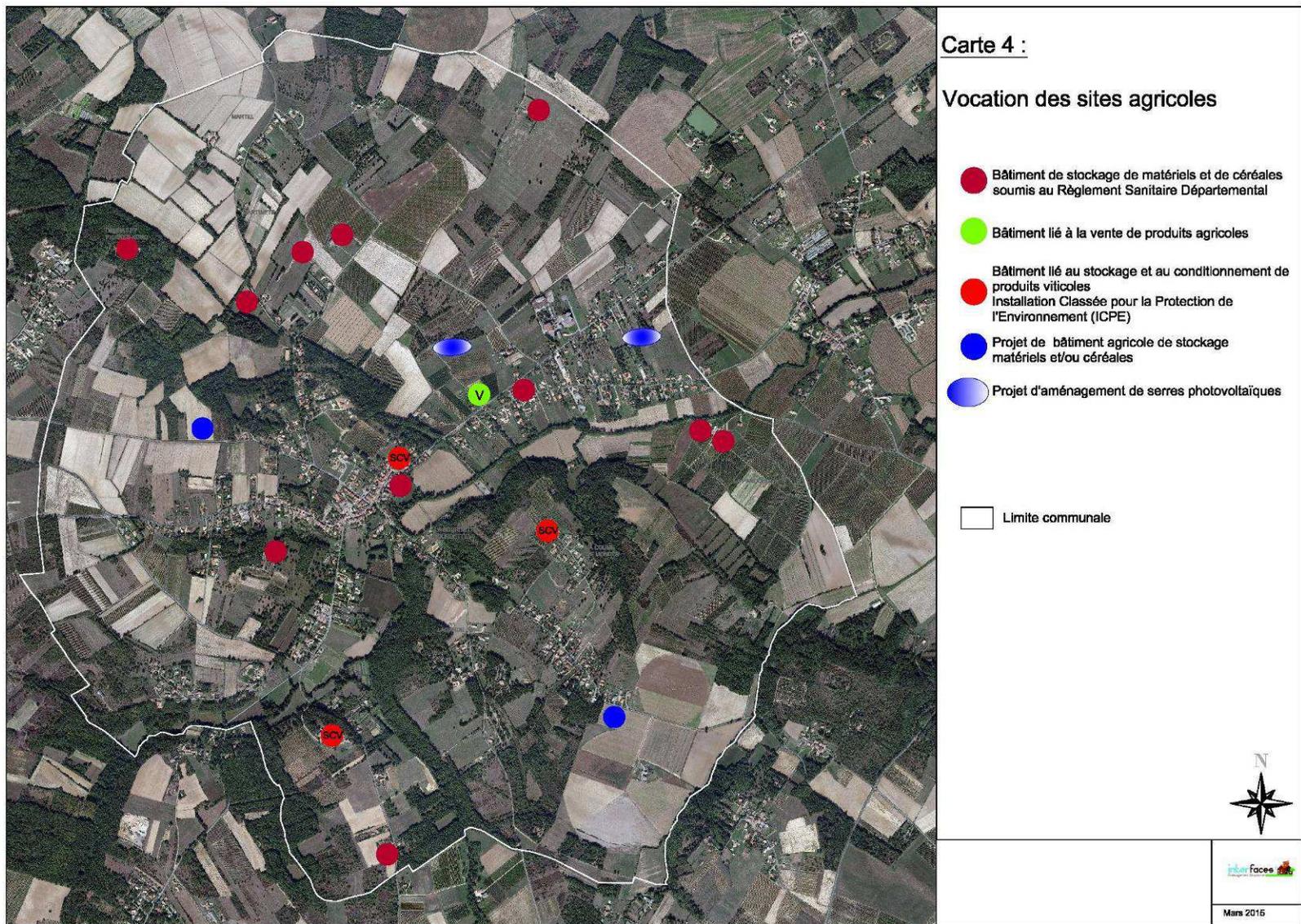
Les bâtiments d’exploitation peuvent aussi avoir plusieurs vocations : stockage matériel, stockage productions, bâtiment de vinification, site vente, etc.

Parmi les sites identifiés :

- 2 accueillent des bâtiments utilisés pour la vinification
- 1 exclusivement utilisé pour la vente
- 2 abritent des animaux d’élevage
- Les 9 autres sites sont consacrés au stockage du matériel, de la paille et des céréales à la vente.

Il est à noter plusieurs projets destinés au développement des activités de 5 exploitations :

- 2 projets de construction d’un bâtiment agricole de stockage de matériels et de céréales : route de Villematier et route de Dambat.
- 2 projets d’aménagement de serres photovoltaïques destinées à la production fruitière : lieux-dits « Mouraux » et « Les Saulos-Sud ». Ces deux projets sont prévus à long terme.



Carte 4 en annexe : Vocation des sites agricoles

Les zones de « non constructibilité » liées aux sites

La loi de réciprocité autour des bâtiments d'élevage (article L.111-3 du code rural) instaure un rayon d'inconstructibilité autour de ceux-ci. La distance séparant les bâtiments agricoles des habitations de non agriculteurs appelés « tiers », varie de 50 à 100 mètres selon le type de production stocké, ou bien le nombre maximum d'animaux présents simultanément sur l'exploitation. C'est ce critère qui détermine le régime réglementaire de l'exploitation : Règlement Sanitaire Départemental (RSD), ou Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

Sur la commune de Villaudric 3 exploitations relèvent des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, relative à la production, au stockage et au conditionnement de vins :

- SCEA Baron F De Driesen (Domaine de la Colombière) : Route de Vacquiers
- SARL Bonnet : Route de Mondot
- Château Caza : Rue de la Négrette.

Les autres sites d'exploitation sont concernés par le Règlement Sanitaire Départemental.

Diverses autres installations techniques sont nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole. Il peut s'agir de hangars de stockage de fourrage (foin, paille, ...), de silos, de cellules de céréales, de hangars de stockage de matériel, d'ouvrages de stockage des effluents (fumier, lisier, ...). Selon leur nature, ces différentes installations peuvent être génératrices de nuisances (bruits, odeurs, poussières, ...) ou sont sources de risque d'incendie. L'ensemble de ces contraintes accroît l'intérêt, tant pour l'agriculteur que pour le tiers, de préserver une zone non constructible autour de tout bâtiment ou installation technique agricole.

Toutefois, cette préconisation ne pourra être appliquée pour les bâtiments agricoles déjà situés dans les zones totalement ou en partie urbanisées, ce qui est le cas d'une majorité des bâtiments agricoles de Villaudric. Ainsi, le règlement de PLU rappelle la nécessité de respecter les règles de réciprocité, défini par le code rural.

La valeur agronomique des espaces agricoles

Le territoire de Villaudric présente des terrains d'origine sédimentaires, formés par les lits successifs de la rivière du Tarn. Terrasses basses et moyennes constituent ainsi la majeure partie du territoire. On y retrouve généralement des sols appelés boubènes.

Ce sont des sols lessivés, hydromorphes en raison de leur faible perméabilité interne, et constitués de limons dégradés, plus ou moins caillouteux déposés sur une couche d'argile.

Les sols boubènes présentent une faible stabilité structurale. La potentialité de ces sols est moyenne et souvent améliorée par le drainage.

Les cours d'eau secondaires (ruisseau de Villaudric notamment) ont quant à eux déposé des alluvions récentes, formant de nouveaux terrains sédimentaires. Ce sont des alluvions récentes et généralement limoneuses, présentant une potentialité moyenne à bonne.

Dans l’ensemble, les agriculteurs enquêtés ont jugé «moyenne» la valeur agronomique des terres de la commune.

Les infrastructures agricoles

- **Surface drainée :**

8 îlots, tous situés au nord du territoire sont drainés. Cela correspond à une superficie d’environ 43,52 ha, soit 10% de la SAU communale réellement exploitée.

- **Surface irrigable :**

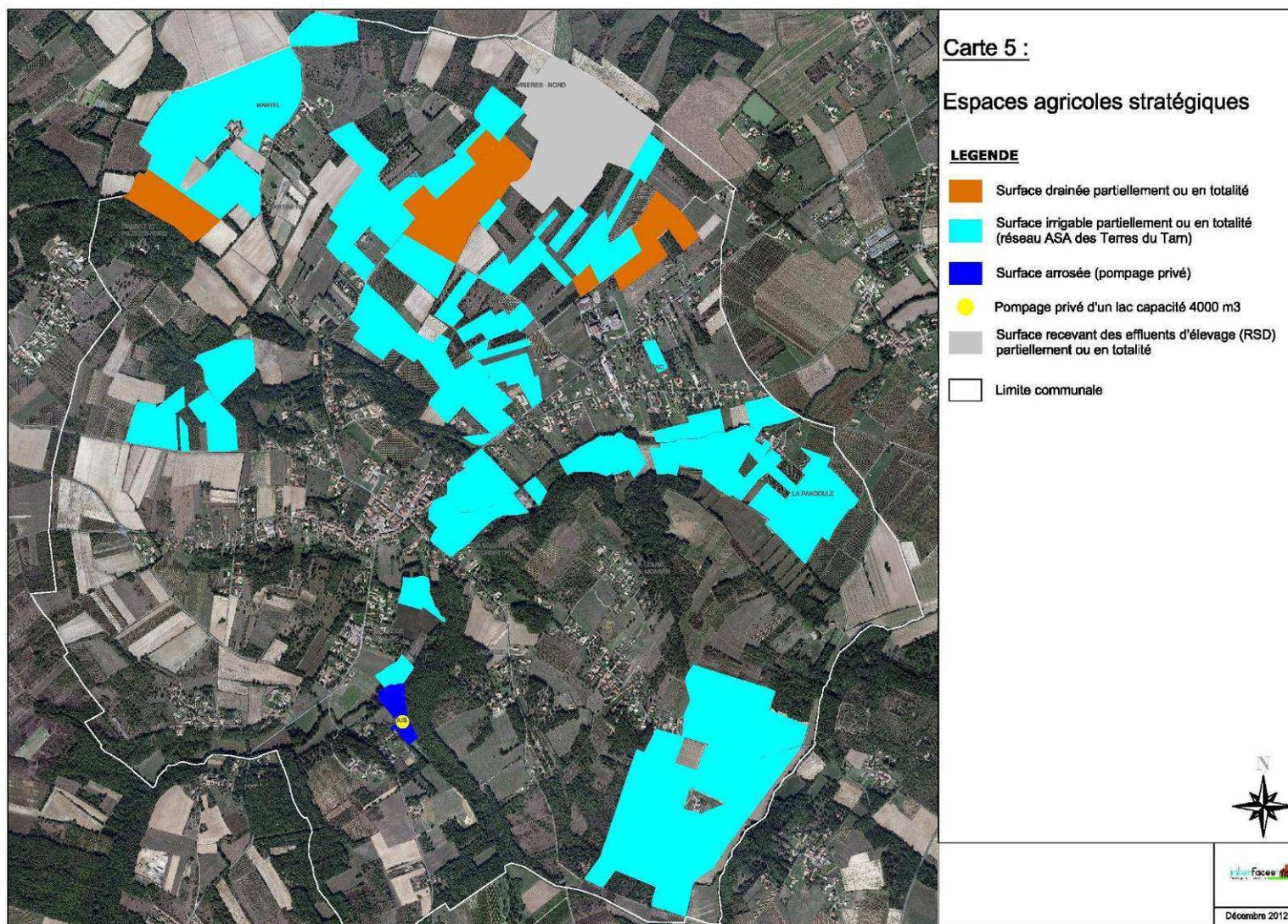
La superficie irrigable se trouve principalement au nord du territoire. Les parcelles irriguées concernent des cultures céréalières et fruitières à la date de l’enquête. La superficie irrigable couvre environ 216,21 ha, soit près de 50% de la SAU réellement exploitée. Ces terres sont travaillées par 8 des 14 structures enquêtées. Elles utilisent les canalisations enterrées de l’ASA des Terres du Tarn.

Cependant, à cause de son évolution continue, les agriculteurs rencontrés n’ont pas pu identifier le tracé exact de ce réseau d’irrigation.

Il existe une structure qui a un système d’arrosage privé à partir d’un lac d’une capacité de 4000 m³. Cet arrosage est destiné à environ 2 ha de terres maraichères.

- **Surface recevant des effluents d’élevage :**

Les superficies recevant des effluents d’élevage correspondent aux prairies entretenues par l’exploitation d’élevage d’ovins au nord de la commune. La surface couvre environ 28,2 ha soit 6,48% de la SAU réellement exploitée.



Carte 5 : Espaces agricoles stratégiques

F/ Enjeux d’urbanisation par rapport aux sites agricoles

Ce diagnostic du secteur agricole montre un dynamisme encore important de l’activité vu le nombre d’exploitations présentes, ainsi que les divers projets annoncés. Le projet de PLU en étude tiendra à préserver les secteurs agricoles et les activités autour.

Néanmoins, pour assurer les besoins d’accueil de populations nouvelles et de développement des activités sur la commune, il est nécessaire de favoriser une extension urbaine sur quelques terres agricoles proches du centre bourg. Il s’agit des secteurs de Gourdis, en prévision de l’extension de la ZAC, de la route de Dambat, et de la rue du 19 mars. Ces différents secteurs sont en cohérence avec schéma d’extension du réseau d’assainissement des eaux usées.

Liste des exploitants agricoles ayant participé à l’enquête agricole

Dénomination	Commune	Type d’exploitation
1 BLANCAL Louis	La Busquette VILLAUDRIC	Céréale
2 BROUSSE Jean	Route de Sayrac VILLAUDRIC	Céréale – arboriculture - Viticulture
3 GALY Maxime	Route de Sayrac VILLAUDRIC	Céréale - Arboriculture
4 CASTELLA Philippe	La Génévrière VILLAUDRIC	Elevage - Ovin
5 SCEA La Busquette	Route du ruisseau VILLAUDRIC	Céréale
6 SCEA Baron F. de Driesen	Route de Vacquiers VILLAUDRIC	Viticulture
7 GODWIN Anthony	Route de Vacquiers VILLAUDRIC	Maraîchage
8 HERAIL Martine	Rue de la Négrette VILLAUDRIC	Viticulture
9 EARL Les Terres Blanches	Route de Villemur VILLAUDRIC	Arboriculture - Viticulture
10 LAYNAT Emile	Rue de l’ Aucenelle VILLAUDRIC	Céréale
11 MONTEILS	Chemin de Pierres VILLAUDRIC	Elevage - aviculture
1 GAEC des 3 Vallées	BEAUZELLE	Céréale
2 VALERIO Frédéric	BRUGUIERES	Céréale
3 SARL château Bonnet	CHAMERY	Céréale
4 BLANCAL Edmond	BOULOC	Céréale

5.3 / LES AUTRES ACTIVITES ECONOMIQUES : COMMERCES ET SERVICES, TOURISME, ZONE D’ACTIVITE

A/ Une faible croissance des commerces et services

Le nombre d’habitants et de constructions est en constante évolution sur le territoire communale. Toutefois, la croissance des commerces et des services ne suit pas ce même rythme. Villaudric reste dépendantes des pôles urbains à proximité (Fronton, Villemur sur Tarn, Bouloc) où ce sont développés des pôles de commerces et de services.

Par ailleurs, On trouve quelques commerces et services à Villaudric. En plus du centre bourg, ces derniers se trouvent également en périphérie, notamment le long de la RD 29, bénéficiant ainsi du phénomène de passage en lien avec le niveau de trafic (1860 véhicules/jour en 2008).

Il existe :

- 1 garage (RD 29 direction Fronton) ;
- 1 bureau de poste, 1 superette, 1 bistro, 1 salon de coiffure (centre bourg) ;
- 1 espace de vente de produits agricole (RD 29 direction de Villemur) ;
- 1 espace de vente de matériel agricole (RD 29 direction de Villemur) ;
- 1 garage, 2 ateliers de menuiserie (route de Sayrac) ;
-

B/ Le tourisme, une activité quasi inexistante

Villaudric ne se situe pas dans un bassin de vie touristique. A l’exception des domaines viticoles qui reçoivent la visite de quelques visiteurs, l’attractivité touristique y reste très limitée.

Ainsi, la capacité d’hébergement reste très faible, et il n’existe aucun établissement de restauration : 4 gîtes et 1 chambre d’hôte.

Ces structures ont une capacité d’accueil moyenne de 3 personnes.

C/ La zone d’activité artisanale

Il existe une zone artisanale sur la commune de Villaudric, au niveau du lieu-dit Les Carolles le long de la route de Villemur (RD 29). Elle a été créée en deux étapes. Une première partie en 1996 (2,01 ha), complétée par une seconde partie en 2003 (0,39 ha) avec le rachat des terrains nus de la nouvelle cave.

La zone artisanale se répartie sur 7 parcelles, dont 5 occupées par des artisans locaux :

- Entreprise Mascaras : Fabrication de cageots pour fruits et légumes (5082 m²)
- Entreprise Jouve : Travaux Publics (2501 m²)
- Entreprise TPI : Travaux Publics (2500 m²)
- Entreprise Ouali : Commerce de Vêtements (3911 m²)
- 1 artisan photographe dont l’atelier se trouve dans l’habitation ;

La zone UX du POS qui inclue la zone artisanale a une superficie plus grande. Elle est à usage d’habitat et d’activité et intègre plusieurs bâtiments :

- 1 ancienne cave fruitière actuellement occupée pour du stockage de matériel par des artisans locaux ;
- 1 hangar utilisé par une Coopérative d’Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) ;
- Des bureaux occupés par le Conseil Général de la Haute-Garonne ;

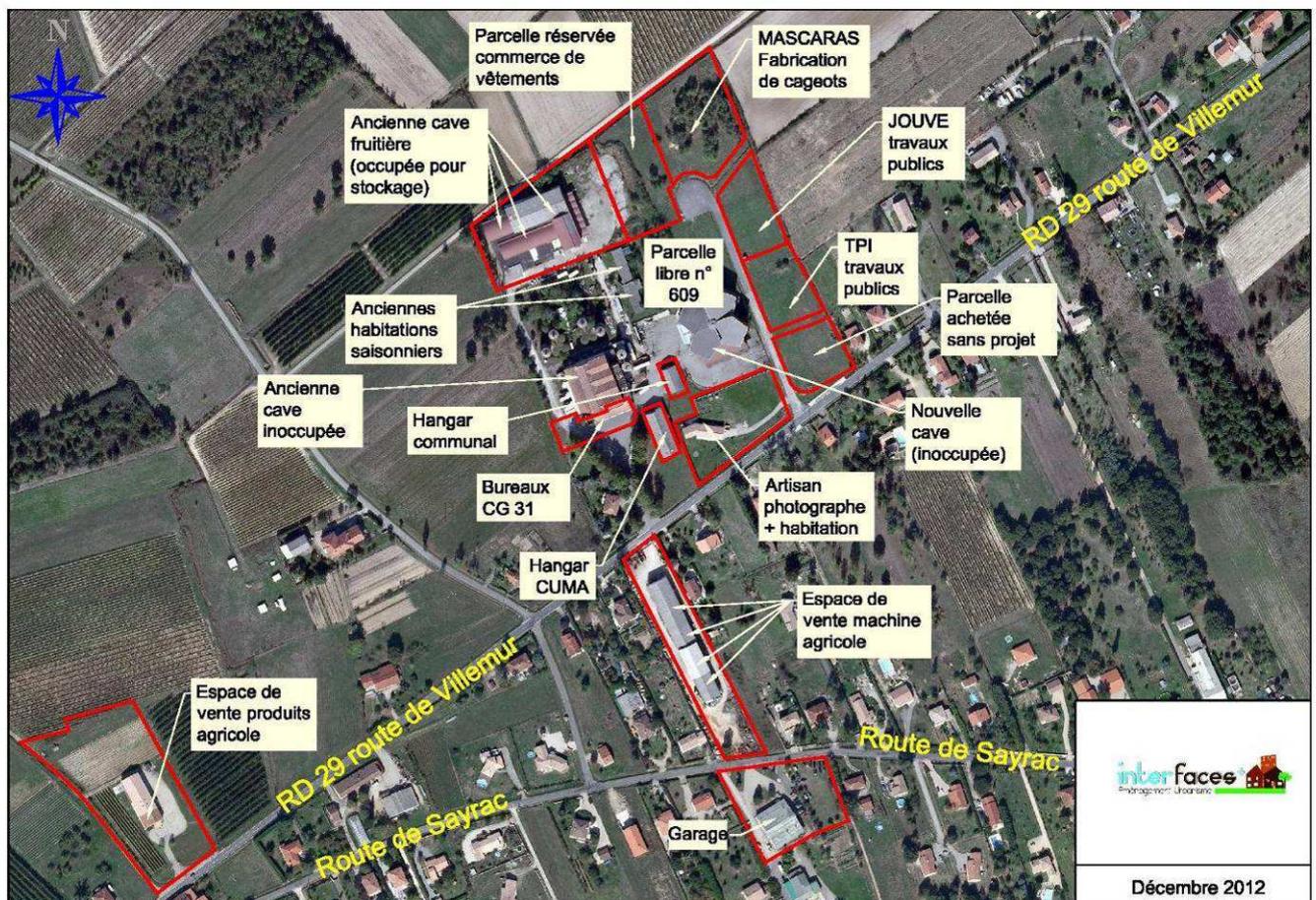
- 1 hangar de stockage des ateliers communaux ;
- Plusieurs anciens bâtiments inoccupés : nouvelles et anciennes caves, anciennes habitations de saisonniers,

Aujourd’hui, il existe un projet de rachat et de réhabilitation de l’ancienne cave, des anciennes habitations de saisonniers, et de la parcelle n°609, pour l’installation d’une entreprise de travaux publics.

Le regroupement des activités artisanales dispersées sur le territoire, la demande d’extension de l’entreprise Mascaras, les demandes d’installation d’artisans locaux sont différents facteurs qui motivent la municipalité à mener une réflexion sur une extension minimale de la zone artisanale, vu les difficultés pour réhabiliter le reste du site.

Pour le confortement des activités de services dans le centre bourg, une zone d’équipements et de services est prévue dans l’aménagement de la ZAC de Gourdis.

Concernant le tourisme, les élus souhaitent favoriser la croissance des activités de plein air (randonnées piétonne, cyclable ou équestre), et des structures d’hébergement qui sont des éléments porteurs favorisant l’attrait touristique. Il s’agit essentiellement de l’aménagement de chemins ruraux, la création de liaisons douces, et de faciliter la réhabilitation de ruines en hébergement ponctuel de tiers.



Source : Commune de Villaudric 2012 – Occupation de la zone d’activité et situation des activités à proximité

TROISIEME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET DE PLU

I. LES OBJECTIFS DU PROJET DE PLU

1.1 EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT URBAIN ET DEMOGRAPHIQUE

A/ La croissance démographique et urbaine

L’objectif de développement démographique est d’accueillir environ 1100 habitants supplémentaires jusqu’en 2030 sur plusieurs phases : 2011-2014, 2014-2018, 2018-2024 et 2024-2030.

Les estimations de la croissance envisagée sont basées sur plusieurs facteurs, dont essentiellement le rythme de constructions nouvelles sur la commune depuis 2011.

En effet, le territoire a accueilli plusieurs projets de constructions ces dernières années, favorisant ainsi une augmentation de la moyenne des nouveaux logements par an. On compte entre 2011 et 2013 une moyenne de 20 logements par an (données municipales), contre 12,5 logements par an entre 1999 et 2007 (INSEE).

En effet, par rapport à d’autres communes « non pôles » du même bassin de vie (Frontonnais), Villaudric reste un territoire attractif grâce à sa situation et son niveau d’équipements :

- Le territoire se trouve contiguë à deux pôles importants Fronton et Villemur-sur-Tarn. Le bourg de Villaudric se trouve à 4 kms du centre de Fronton et à 7 kms du centre de Villemur-sur-Tarn. Ainsi, ses habitants peuvent bénéficier de la croissance des activités et des services existants et à venir sur ces deux pôles ;
- La commune est bien desservie par la ligne de bus Hop du Conseil Général de la Haute-Garonne, qui permet l’accès au réseau de transport de l’agglomération toulousaine, notamment un accès direct à la station de métro Borderouge.

Par conséquent la municipalité souhaite maintenir ce rythme de croissance, au moins sur les 2 1^{ère} phases du PLU jusqu’à 2018. Les estimations de croissance démographique prévues au-delà de cette date dépendent de l’ouverture ou non des réserves foncières, fermées à l’urbanisation

Besoin foncier et choix des zones à urbaniser

Les élus ont préalablement considéré le potentiel d’habitants supplémentaires pouvant arriver avec la valorisation de parcelles nues et de ruines existantes en zone déjà urbanisée :

- Les parcelles formant des dents creuses résiduelles du zonage POS : **environ 167 habitants**. Ce potentiel résiduel du POS a été baissé avec la réduction des zones constructibles dans les hameaux (suppression des fonds de parcelles constructibles).
- Les parcelles déjà construites et pouvant encore accueillir de nouvelles constructions : **22 habitants**.
- Les ruines et logements vacants dans le centre ancien. La réalisation des travaux de réhabilitation de ces ruines reste assez difficile, car cela demande des investissements assez lourds. Toutefois **leur valorisation permettra éventuellement l’accueil d’environ 50 habitants**.

Ce potentiel de nouveaux habitants pouvant arriver avec ces diverses opérations reste relatif car ces terrains sont soumis à une forte rétention foncière. Afin de limiter et réduire ce phénomène, le développement des hameaux et lieux-dits sera restreint à la

valorisation unique des dents creuses, et un zonage au plus près des constructions existantes.

Les dents creuses représentent environ 8,44 ha. Cette superficie importante résulte d’un historique d’étalement urbain. Leur valorisation peut apporter près de 24% de l’objectif démographique attendue.

Afin d’atteindre l’objectif démographique fixé, la commune doit assurer une capacité de construction de nouveaux logements sur de futures zones à urbaniser dans les différentes phases de développement choisies.

Le choix de ces zones a été déterminé selon plusieurs facteurs :

- recentrer l’urbanisation au plus près du centre,
- poursuivre le développement de la ZAC de Gourdis et des projets en cours qui constituent la phase 1 du PLU (2011-2013)
- définir des zones d’habitation à proximité des équipements,
- choisir des secteurs facilement desservis en prolongement de l’urbanisation existante.

Les secteurs concernés sont :

En Phase 1 réalisée (2011-2014) : ZAC Gourdis 1^{ère} et 2^{ème} phase, lotissement chemin de la plaine

En phase 2 (2014-2018) : ZAC Gourdis, Rue du 19 mars 1962.

En Phases 3 et 4 (2018-2030) : ZAC Gourdis, Extension Gourdis, Route de Fronton, Chemin de la plaine, Route de Dambat, Chemin de la Garenne, Route de Bouloc.

Ainsi, les nouvelles zones d’extension réparties dans les différentes phases du PLU consomment environ 25,32 ha, dont 4 ha déjà réalisés avec la construction de 55 logements pour l’accueil d’environ 149 habitants.

Les 21,32 ha restant sont prévus pour la construction de 277 nouveaux logements, permettant l’accueil d’environ 749 habitants.

Près de 50% des futures zones d’extension viennent conforter l’urbanisation de la ZAC Gourdis, ainsi que les projets entamés autour du village (Chemin de la plaine/Route de Dambat).

L’ensemble des zones constructibles destinées à de l’habitat inscrit dans le projet de PLU couvrent environ 33,76 ha comprenant l’emprise des voies de desserte pour l’accueil de 1143 habitants (référence 2,7 personnes par logement).

Toutefois, la superficie réellement comptabilisée est de 25,32 ha, car le SCOT Nord Toulousain ne prend pas en compte les superficies occupées par les parcelles formant des dents creuses de moins d’1 ha, les ruines, ainsi que les parcelles déjà construites où il reste du potentiel.

Objectif de densité urbaine

Les fourchettes de densité brute moyenne établies par le DOO du SCOT pour les communes rurales hors pôles sont les suivantes :

- 10 à 20 logements à l’hectare (log/ha) en assainissement collectif
- 6 à 10 log/ha en assainissement autonome.

Le développement des parcelles en dents creuses, et des surfaces résiduelles dans les parcelles déjà construites n’est pas maîtrisé. Ainsi, en se basant sur la tendance actuelle en matière de construction sur le territoire, les élus estiment que leur valorisation pourrait produire environ 68 nouveaux logements.

En zone d’assainissement non collectif, **aucune densité n’est fixée. En effet ces parcelles se trouvent principalement dans des secteurs (hameaux) moyennement dense, voir aéré avec des constructions de type pavillonnaire.**

En secteur d’assainissement collectif, la densité sera de 10 log/ha pour les parcelles formant des dents creuses. Pour les quelques terrains concernés à proximité du village (1,84 ha), la municipalité a choisi d’appliquer la limite basse de la fourchette fixée par le SCOT. En effet, plusieurs projets déjà envisagés n’ont pas abouti car, les terrains présentent des accès nécessitant l’aménagement d’un ouvrage assurant sécurité et accessibilité pour toute opération dépassant 4 lots.

Ainsi ces terrains sont maintenus en secteurs constructibles avec une densité faible parce qu’ils constituent de vrais dents creuses pour lesquels la municipalité souhaite la valorisation afin de garder la cohérence d’urbanisation, et éviter des parcelles insalubres en plein centre bourg.

Dans les nouvelles zones constructibles, la municipalité a décidé à court terme la poursuite de la politique d’urbanisation appliquée ces dernières années sur le territoire. **Une densité de 13 log/ha sera appliquée à l’ensemble des opérations d’aménagement réalisées dans les futures zones à urbaniser et desservies par le réseau d’assainissement collectif des eaux usées.**

Il faut noter que la collectivité fait un effort considérable en réduisant les zones constructibles dans les hameaux et lieux-dits. Le développement urbain est concentré autour du Village et de la ZAC Gourdis.

Les choix de densité du projet de PLU correspondent aux recommandations du SCOT. Ces densités pourront se revoir à la hausse en phases 3 et 4 du PLU, en fonction des besoins d’évolution démographique.

Par ailleurs, le PLU dans son ensemble répond à l’objectif d’économie et de préservation des espaces par la restitution de terrain agricole, par le développement d’opérations d’ensemble au plus près de l’urbanisation existante, par un zonage au plus près des constructions existantes dans les hameaux et lieux-dits, par une extension limitée de la surface de plancher des constructions existantes en zone agricole mais sans lien avec cette activité.

B/ Une croissance urbaine et démographique dans une perspective de développement durable

Afin de favoriser la valorisation des parcelles nues formant des dents creuses dans les zones déjà urbanisées, ces dernières ont été maintenues en zone constructible.

Le projet de développement urbain répond au principe de redistribution et d’équilibre des fonctions urbaines. Il s’agit de développer les futures zones d’habitation autour du bourg, et à proximité des équipements, afin de limiter les déplacements internes au sein du territoire. Le développement du réseau de liaisons douces vient en complément de ce choix de recentrage de l’urbanisation. Dans le cadre du PLU, la municipalité conforte ces choix d’urbanisme durable en limitant l’extension des hameaux et lieux-dits. La limite du zonage

POS est ramenée au plus près des constructions. Les parcelles non valorisées à l’arrière et en limite de zone sont restituées à l’espace agricole. Les parcelles situées à l’arrière et maintenues dans le projet de PLU bénéficient déjà d’une autorisation d’urbanisme déposée avant l’arrêt du PLU. (Voir annexes PLU)

Phasage d’ouverture des zones de développement

Le SCOT a attribué à la commune de Villaudric une vignette de 35 ha pour le développement des zones à usage d’habitat, d’activités et d’équipements.

Ne sont pas comptabilisés dans cette vignette :

- les surfaces destinées à l’aménagement d’un terrain de sport et à l’extension de l’unité de traitement des eaux usées,
- les parcelles en situation de dents creuses de moins d’un (1) hectare,
- le potentiel urbanisable au niveau des parcelles déjà valorisées,
- les ruines et logements vacants.

TERRAINS SITUES EN DENTS CREUSES				
Situation	Superficie en ha	Nb de logements	Nb d'habitants	Densité moyenne
Dents creuses ass non collectif	6,6	43	117	6,5
Dents creuses ass collectif	1,84	18	50	9,8
Ruines-Log vacants	0,00	37	56	
Parcelles déjà construites	0,00	8	22	
TOTAL	8,44	106	245	12,6

Dans cette vignette sont comptabilisées les opérations réalisées entre 2011 et 2014, période représentant la phase 1 du PLU.

Le phasage d’ouverture des zones de développement du PLU se présente comme suit :

- En phase 1 du PLU : projets déjà réalisés avec 4 ha pour 55 logements
- En phase 2 du PLU : les nouvelles zones d’extension prévues pour 2014-2018 : 6,59 ha pour 89 logements
- En phases 3 et 4 du PLU : les nouvelles zones d’extension (réserves foncières) prévues pour 2018-2030 : 14,73 ha pour 191 logements
- Pour les zones d’équipements, le SCOT prend en compte uniquement les superficies situées en zone urbaine d’équipements du PLU (extension école + parking)

Ainsi, les 2 premières phases du PLU sont en cohérence avec le SCOT qui demande un « phasage répondant à un besoin de croissance sur un maximum d’environ 5 ans ».

Les phases 3 et 4 concernent des réserves foncières dont l’ouverture à l’urbanisation est conditionnée par les besoins d’évolution économique et démographique qu’aura la commune. Le projet de PLU en matière d’extension urbaine consomme 27,85 ha répartis comme suit :

- 25, 32 ha pour le développement de l’habitat,
- 2,03 ha par le développement d’équipements,
- 0,5 ha pour le développement des activités au niveau de la zone artisanale.

Cette consommation prévue est en dessous des 35 ha attribués par le SCOT.

Le phasage d’ouverture à l’urbanisation des zones constructibles du PLU est intégré dans les orientations d’aménagement et de programmation.

NOUVELLES ZONES D'EXTENSION URBAINE A USAGE D'EQUIPEMENT		
Situation	Superficie	Superficie SCOT
Extension école + stationnement	1,20	1,20
Parking - stationnement	0,83	0,83
Terrain de sport	0,95	0,00
Extension unité de traitement des eaux usées	0,91	0,00
Total zones déquipements	3,89	2,03

NOUVELLES ZONES D'EXTENSION URBAINE A USAGE D'HABITAT						
	Situation	Superficie en ha	Nb de logements	Nb d'habitants	Nb de logements locatifs attendus	Nb de logements locatifs sociaux
Phase 1 : 2011-2014 déjà réalisée	1ère phase ZAC Gourdis	1,2	13	35	0	0
	2ème phase ZAC Gourdis	1,8	18	49	0	0
	Lotissement chemin de la plaine	1	24	65	0	24
	Total Phase 1	4	55	149	0	24
Phase 2 : 2014-2018	ZAC Gourdis	2,00	26	70	7	3
	ZAC Gourdis Patrimoine	2,64	34	93	9	3
	Rue du 19 mars 1962	1,95	25	68	6	3
	Total Phase 2	6,59	86	231	22	10
Phases 3 et 4 : 2018-2030	Route de Bouloc	1,08	14	38	4	1
	Route de Dambat	2,47	32	87	8	3
	Chemin de la Plaine	1,20	16	42	4	2
	Route de Fronton	1,45	19	51	5	2
	ZAC Gourdis NE (route de Bouloc)	2,48	32	87	8	3
	ZAC Gourdis NO	2,10	27	74	7	3
	Extension Gourdis SO	2,95	38	104	10	4
	Chemin de la Garenne	1,00	13	35	3	1
Total phase 3 et 4	14,73	191	518	49	19	
TOTAL		25,32	332	898	71	52

Fonctionnement des espaces et mixité urbaine et sociale

Le projet de PLU permet également un bon fonctionnement des espaces par la protection des activités et des espaces agricoles en dehors des zones urbaines.

L’objectif du PLU d’assurer une mixité urbaine et sociale, par une diversification de l’offre en logement répond au principe d’un développement durable, ainsi qu’aux prescriptions du SCOT. **Sachant que ce dernier souhaite dans sa prescription P106 « sous réserve que les dispositifs et les financements d’aide à la pierre le permettent, que la**

production de logements soit variée et puisse répondre à la diversité des besoins, notamment au travers des objectifs suivants :

Dans les communes non pôles, en particulier les plus importantes, les mieux équipées et desservies en transport en commun : envisager que 25% de la production de logements soit constituée de logements locatifs, dont environ 40% de logements locatifs sociaux (soit 10% de la production totale à usage locatif social).»

Au sein du Frontonnais cela se traduit par un objectif de création de 2000 à 2500 logements locatifs dont 1000 à 1200 logements locatifs sociaux. Le SCOT localise ces logements locatifs sociaux sur les territoires en fonction de plusieurs critères :

- accessibilité en transport en commun,
- évolutions démographiques et économiques locales,
- présence de services et équipements adaptés.

Malgré le niveau d’équipements et de services assez satisfaisant de la commune, Villaudric ne dispose pas d’une économie locale dynamique permettant la création d’emplois. De même, le territoire reste accessible mais n’est desservi par qu’une seule ligne de transport en commun avec un bus (express hop) en direction de Toulouse. **Voilà pourquoi, les élus respectent la prescription de production de 25% de logements locatifs sur l’ensemble des zones d’extension urbaine à usage d’habitat, et 10% de logements locatifs sociaux. Toutefois, la production de logements locatifs sociaux n’est cependant pas obligatoire pour la valorisation des dents creuses, et dans le cadre de la rénovation des ruines, vu les difficultés à réaliser ce type d’opérations. Ce sont des projets individuels de constructions que la municipalité ne maîtrise pas.**

Le déficit en production de logements locatifs sociaux est compensé avec la dernière opération réalisée en 2012 chemin de la plaine. Elle apporte 24 logements sociaux à la commune.

La traduction réglementaire de ces dispositions se fera dans le règlement du PLU en appliquant l’article L123-1-5-16° du code de l’urbanisme pour la localisation des secteurs devant accueillir les logements locatifs sociaux.

Ainsi la production de logements locatifs et locatifs sociaux sur la commune est prévue comme suit :

- Phase 1 : déjà réalisé 24 logements locatifs sociaux,
- Phase 2 : 22 logements locatifs et 9 logements locatifs sociaux
- Phases 3 et 4 : 49 logements locatifs et 19 logements locatifs sociaux

Par ailleurs, la municipalité souhaite poursuivre et motiver sa politique de diversification des formes urbaines. Le code de l’urbanisme ne permet pas de faire des distinctions en matière de construction à usage d’habitation. Voilà pourquoi, les élus envisagent de sensibiliser les porteurs de projet dans la nécessité de créer des logements collectifs à usage locatif, notamment dans le cadre de la réhabilitation des ruines et des logements vacants dans le centre.

En 2030, le parc de logements de la commune comptera 438 logements supplémentaires (y compris ruines réhabilitées, les parcelles en dents creuses et le potentiel au niveau des parcelles déjà construites), dont environ 16% de logements locatifs et près de 12% de logements locatifs sociaux. Le pourcentage de logements sociaux pourra évoluer en phases 3 et 4 si les modes de financement et les dispositifs d’aide à la pierre évoluent pour faciliter l’investissement de la collectivité dans ce domaine.

C/ La prévision des équipements et services

Le diagnostic du territoire a révélé l’importance des travaux qui ont été réalisés ces dernières années afin d’assurer le développement de la commune par l’amélioration des équipements, des services, et du cadre de vie en général :

- voirie de desserte, stationnement, liaisons douces,
- renforcement et extension des réseaux d’eau potable, d’électricité, de défense incendie, d’assainissement collectif des eaux usées,
- extension de l’école, développement de commerces de proximité dans le centre,
- ...

Le projet de PLU poursuit cette démarche d’aménagement et d’équipement du territoire. Le niveau d’équipements et de services est de capacité suffisante pour les opérations en cours. Les opérations prévues par la suite dans les phases ultérieures du PLU nécessitent des renforcements et de nouveaux équipements.

Il s’agit d’une part de mettre en place des emplacements réservés pour l’aménagement d’accès sécurisé, préalablement à l’ouverture à l’urbanisation de certaines zones :

- aménagement d’un giratoire au carrefour RD 63 (route de Bouloc) et RD 63d,
- aménagement d’un ouvrage pour assurer une connexion sécurisée entre la RD 63 et l’accès à la zone nord-est de la ZAC Gourdis,
- La zone d’extension à usage d’équipements située entre le village et la ZAC Gourdis doit bénéficier de l’aménagement d’un tourne à gauche ayant déjà fait l’objet d’une convention entre la commune et le Conseil Général de la Haute-Garonne.

D’autre part, il s’agit de prévoir l’extension du réseau d’assainissement collectif des eaux usées et de l’unité de traitement des eaux usées.

En 2013, la station de traitement des eaux usées est utilisée à environ 60% de sa capacité totale, soit 355EH. Elle peut encore absorber des effluents supplémentaires pour 245 EH. Cette marge permet d’assurer le raccordement des opérations en cours dans la phase 1 du projet et celui des opérations prévues à court terme.

Les études pour la mise à jour du schéma d’assainissement communal et des possibilités d’extension de l’unité de traitement et du réseau ont été menées en parallèle avec le projet de PLU, pour des travaux prévus en 2015. **C’est dans ce cadre qu’un terrain de 0,91 ha est prévu en emplacement réservé pour l’accueil de la nouvelle station de type filtre à roseau. A terme l’assainissement collectif permettra le traitement de 1500 EH.**

La compatibilité entre le schéma d’assainissement communal et les prévisions d’ouverture de nouvelles zones à l’urbanisation, ainsi que les scénarios et programme de réalisation sont présentés dans le tableau ci-après.

Scénario du schéma d'assainissement communal	Secteur concerné	Phasage projet de PLU	Années	Nbre de logements	EH	EH cumulé	Capacité station
	1ère phase ZAC Gourdis	Phase 1 PLU : 2011-2014	2011-2014	13	33		
	2ème phase ZAC Gourdis			18	45		
	Lotissement chemin de la plaine			24	60		
Octobre 2013	Commune			142	355	355	600
1	ZAC Gourdis	Phase 2 PLU : 2014-2018	2014-2015	26	65	420	600
2	Sayrac 1	Habitations existantes	2014-2015	25	63	483	600
1	ZAC Gourdis Patrimoine	Phase 2 PLU : 2014-2018	2015-2016	34	85	568	600
4	Travaux d'extension de la Station		2016-2017				1700
3	Sayrac 2	Habitations existantes	2016-2017	30	75	643	1700
1	Rue du 19 mars 1962	Phase 2 PLU : 2014-2018	2016-2017	25	63	705	1700
5	Route de Bouloc	Phases 3 et 4 : 2018-2030		14	35	740	1700
		Habitations existantes		31	78	818	1700
7	Route de Dambat	Phases 3 et 4 : 2018-2030		32	80	898	1700
8	Route de Fronton	Phases 3 et 4 : 2018-2030		19	48	945	1700
		Habitations existantes		54	135	1080	1700
	Chemin de la Plaine	Phases 3 et 4 : 2018-2030		16	40	1120	1700
6	ZAC Gourdis NE (route de Bouloc)	Phases 3 et 4 : 2018-2030		32	80	1200	1700
6	ZAC Gourdis NO			27	68	1268	1700
6	Extension Gourdis SO			38	95	1363	1700
	Chemin de la Garenne			13	33	1395	1700
9	Route de la Matte	Habitations existantes		15	38	1433	1700
10	Route de Villemur	Habitations existantes		40	100	1533	1700

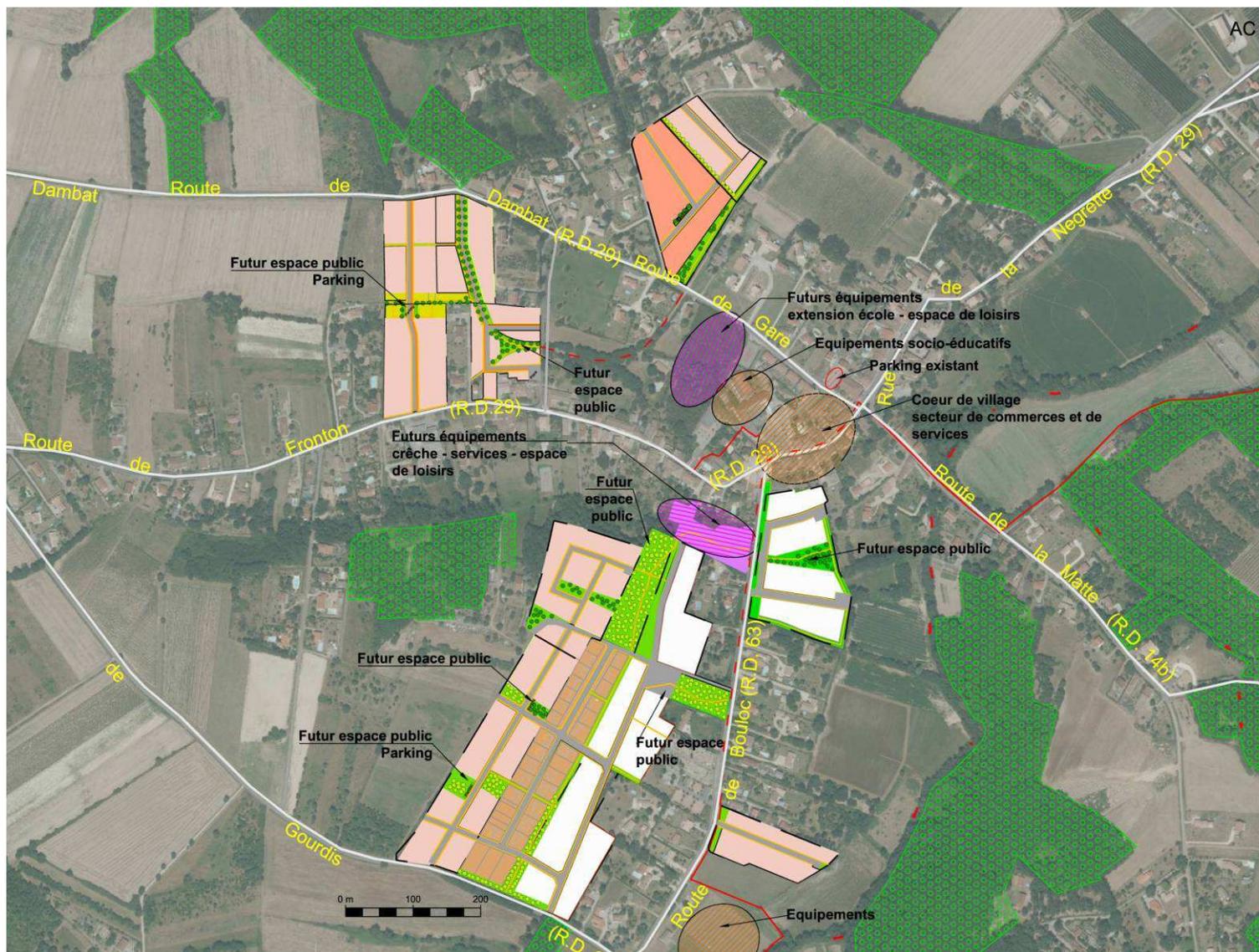
L’accueil de nouvelles populations va également engendrer une croissance de la circulation et du besoin en stationnement proche du centre bourg. Il s’agira également d’améliorer les services et les équipements de loisirs. C’est ainsi que le projet de PLU propose une meilleure gestion de la circulation et du stationnement :

- Vu la situation actuelle de l’école en plein cœur du village, il est nécessaire de prévoir dès à présent des possibilités d’extension en réponse à la croissance démographique. Les élus ont identifié un emplacement réservé pour l’extension de l’école et l’aménagement d’un parking en continuité de l’actuel site : **1,20 ha.**
- L’aménagement d’un parking et d’une aire de jeux dans la zone d’équipements entre le village et la ZAC Gourdis : **0,83 ha.**
- Un emplacement réservé pour l’aménagement d’un terrain de sport en continuité de l’actuel terrain : **0,95 ha.** L’actuel terrain de sport va accueillir la nouvelle salle des fêtes.
- Le renforcement du réseau de liaisons douces par l’ouverture de nouvelles connexions piétonnes et cyclables dans le tissu existant. Les nouvelles liaisons sont des chemins communaux ou ruraux dont il s’agirait d’améliorer l’accessibilité, mais aussi des liaisons entre les zones d’habitation (emplacement réservé). Dans le cadre de la mise en place de l’intercommunalité, les élus de Villaudric souhaitent proposer l’aménagement d’une liaison douce entre le bourg et le lycée de Fronton situé en limite ouest de Villaudric. Un emplacement réservé est prévu dans le projet de PLU

L’augmentation et la répartition du parc de stationnement, notamment entre le centre bourg et les futures zones d’extension urbaine, ainsi que le développement du réseau de liaisons douces favorisera l’intermodalité sur le territoire communal.

D’une manière générale, la croissance urbaine sur la commune va engendrer l’augmentation des déchets ménagers. Ces derniers seront pris en charge dans le processus actuel de collecte et de traitement. Des points propretés intégrés au paysage seront prévus dans le cadre de chaque opération d’ensemble.

<p><i>Dans l’ensemble, le projet de PLU prévoit 3,89 ha de terrains pour l’aménagement d’équipements, dont 2,03 ha comptabilisés par le SCOT.</i></p>



INTERFACES+ / Oriane Carballido Paysagiste : Schéma des équipements et liaisons douces

1.2 EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

A/ Maintenir et préserver l’activité agricole

L’activité agricole reste une des plus importantes sur le territoire de Villaudric. La commune dans son projet souhaite favoriser le maintien et le développement de cette activité traditionnelle, et encore dynamique par le nombre d’exploitations présentes.

Le PLU prévoit de limiter la consommation des espaces agricoles en contenant le développement des lieux-dits. Cette baisse sera également encouragée avec la densification des constructions, politique urbaine déjà en place sur la commune.

Entre la baisse de la consommation foncière et le regroupement des zones constructibles autour du centre, le projet de PLU permet de restituer de l’espace agricole anciennement classé constructible dans le POS, et crée des zones agricoles exclusivement affectée à la pratique de cette activité.

Afin de permettre un développement aisé des exploitations agricoles, aucune nouvelle zone d’urbanisation future n’a été choisie à proximité des sièges d’exploitation en dehors du bourg. Le projet de PLU traduit ainsi la volonté des élus de protéger les parcelles comprises dans le périmètre de l’AOC Fronton, et de maintenir la filière viticole du territoire.

Les périmètres de protection autour des bâtiments d’exploitation seront respectés, particulièrement ceux des installations classées liées aux installations agricoles. Ces dispositions permettront de prévenir les éventuels conflits pouvant provenir de la proximité entre zone agricole et zone résidentielle, ainsi que les risques liés aux installations classées.

Il sera rappelé dans le règlement du PLU, la nécessité de respecter les règles de réciprocité imposées par les articles du code rural.

B/ Encourager le développer des autres activités économiques

Villaudric n’est pas identifiée par le SCOT comme pôle économique. Toutefois, accueillant déjà une zone d’activités artisanales au lieu-dit les Carolles, le PLU doit prendre en compte l’évolution de ces activités présentes. Les 35 ha de vignette accordés par le SCOT incluent le développement des activités, de l’habitat, ainsi que des équipements.

Les élus souhaitent ainsi maintenir et permettre l’expansion des activités existantes.

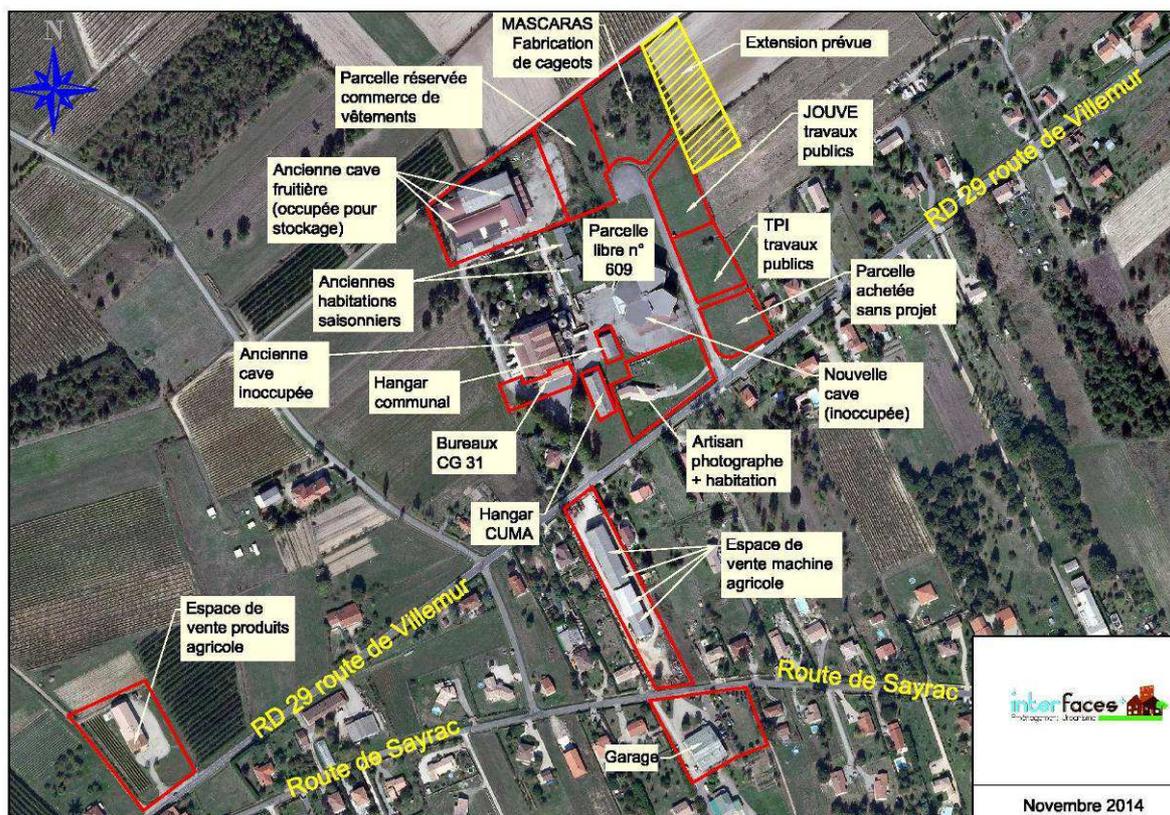
C’est pourquoi, le projet de PLU prévoient une extension très limitée de la zone d’activités artisanales sur 0,5 ha. Il s’agit essentiellement de permettre aux artisans présents de développer leur structure sans avoir à se déplacer vers les grandes zones d’activités du bassin de vie (Bouloc, Fronton, Villemur). L’extension répond principalement à la demande de l’entreprise Mascaras (production de cagots) qui souhaite étendre sa zone de stockage.

Cette extension est validée par la Communauté des Communes du Frontonnais qui a la compétence développement économique sur l’ensemble des communes membres. Cette validation justifie que l’existence de la zone d’activité de Villaudric, et la taille de l’extension proposée ne rentrent pas en concurrence avec les grandes zones d’activités présentes dans les communes pôles du bassin de vie.

Au niveau de la route de Villemur existe un point de vente qui commercialise des productions agricoles du terroir, dont certaines sont issues de Villaudric. Il s’agit dans le cadre du PLU de laisser des capacités de développement à cette structure en pleine expansion, en

prévoyant un zonage spécifique permettant la réalisation de projets d’agrandissement et/ou d’aménagement des bâtiments à usage d’activité. La création de cette zone ne nécessite pas d’extension, son emprise reste limitée à la parcelle occupée par le bâtiment existant.

Ainsi le projet de PLU maintient l’économie en place sans favoriser le développement de zones d’activités pouvant concurrencer celles présentes dans les pôles économiques ciblées par le SCOT (Bouloc, Fronton, Villemur-sur-Tarn).
Dans l’ensemble le développement économique mobilise 0,5 ha de terrains.



Plan d’occupation de la zone d’activités des Carolles

1.3 EN MATIERE DE PRESERVATION DES ESPACES ET DES RESSOURCES

A/ Utilisation économe des espaces

En matière de baisse de la consommation des espaces, la commune de Villaudric est déjà dans une bonne dynamique. En effet, depuis quelques années, la majorité des constructions se fait dans le cadre d’opérations d’ensemble, permettant d’organiser le fonctionnement et l’aménagement des nouveaux quartiers en cohérence avec l’urbanisation existante.

Le projet de PLU maintient cette politique d’urbanisation par une densification plus importante des constructions et une diversification de l’offre en logement. Ces dispositions associées à l’extension du réseau d’assainissement collectif des eaux usées favorisent une

baisse de la consommation foncière par la réduction de la taille des lots constructibles, la suppression de la taille minimale des lots constructibles inscrite dans le règlement de PLU, et l’incitation à la production de logements collectifs.

Comme souligné dans le chapitre traitant de l’état des lieux du POS, à Villaudric, la problématique majeure en matière de forte consommation des espaces était liée à l’étalement des hameaux.

Il s'agit dans le cadre du PLU :

- D'une part, de proposer en zone constructible des espaces prioritaires et cohérents par rapport à l'urbanisation actuelle. Et pour restreindre l'étalement urbain dans les hameaux, limiter leur développement à la valorisation des parcelles en situation de dents creuses. Le PLU prend également en compte le potentiel pouvant arriver sur des terrains déjà construits.
- D'autre part, en mettant en place un phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones, permettant de maîtriser la consommation des espaces selon les besoins de la commune. Les réserves foncières créées ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'en phases 3 et 4 du PLU 2018-2030, en fonction de l'évolution urbaine et démographique, par modification ou révision du PLU justifiant d'un projet.

Consommation des espaces sur le territoire communal depuis 10 ans

Période 2002 - 2012	Nombre de logements	Superficie totale des habitations en m²	Superficie totale des parcelles en m²	Densité moyenne
Permis de construire habitation	95	13 043,19	203 378,00	4,67
1 Permis d'aménager habitation	10	882,00	896,00	111,61
1 Permis d'aménager habitation	24	2 254,00	11 518,00	20,84
Total constructions à usage d'habitation	129	16179,19	215 792,00	5,98
Total constructions à usage d'équipements et d'activités	15	2 321,17	18 000,00	Inconnue
Total consommation des constructions	144	34 679,55	233 792,00	Inconnue

En 10 ans sur la période 2002 et 2012, environ 23 ha ont été consommés à Villaudric. Cette consommation des espaces correspond à environ 37% de la superficie constructible dans le POS (62,29 ha). Plus de 90% de ces espaces ont servis à la construction d’habitations nouvelles (129). Les autres constructions sont des bâtiments à usage d’équipements publics (école, médiathèque, ...) et quelques bâtiments d’activités dans la zone artisanale.

Ainsi en matière d’habitat, chaque année une moyenne de 2,15 ha ont été consommés, pour environ 1600 m² par logement et 619 m² par habitant (2,7 personnes par logement INSEE). On note pour cette période une densité générale assez faible des constructions à usage d’habitation.

Il s’agit, dans le cadre du PLU, de baisser cette consommation des espaces agricoles et naturelles par une réduction des zones constructibles et une densification plus importante des constructions.

Pour atteindre cet objectif plusieurs actions sont mises en place dans le projet de PLU :

- L’extension du réseau d’assainissement collectif des eaux usées permettant la réduction de la taille des lots constructibles ;
- La suppression de la taille minimale des lots constructibles dans les zones d’assainissement autonome ;
- Un programme de phasage de l’ouverture à l’urbanisation des zones constructibles avec la définition de zones prioritaires en phases 1 et 2 (2011-2018). La création de réserves foncières dont l’ouverture n’est prévue qu’en phases 3 et 4 (2018-2030), en fonction de l’évolution urbaine et démographique, par modification ou révision du PLU justifiant d’un projet ;
- La limitation de l’étalement urbain par une valorisation unique des parcelles en dents creuses dans les hameaux.
- La prise en compte du potentiel constructible restant sur les parcelles déjà valorisées. **Ces dernières, ainsi que les dents creuses et les ruines à réhabiliter n’entrent pas dans le calcul des surfaces consommées du PLU, leurs superficies sont déjà retirées des espaces agricoles.**

Les projets déjà réalisés en phase 1 entrent dans le calcul des surfaces consommées entre 2002 et 2013.

Comparaison de la consommation des espaces

	Période 2002 - 2012	Période (PLU) 2013 - 2030
Consommation foncière totale	23,37 ha	25,71 ha
Consommation foncière pour des équipements	1,80 ha	3,89 ha
Consommation foncière pour des activités		0,5 ha
Consommation foncière pour l’habitation	21,5 ha	21,32 ha
Consommation foncière par logement	1600 m ²	770 m ²
Consommation foncière par habitant	619 m ²	284 m ²

En 10 ans entre 2002 et 2012, il a été consommé avec 23,37 ha sur la commune environ 91% de la superficie (25,71 ha) entrant dans la consommation du projet de PLU pour 17 ans.

La consommation foncière par logement et par habitant va baisser d’environ 50% par rapport aux dix dernières années.

L’objectif du PADD de baisser la consommation foncière d’environ presque 40% par rapport au POS est atteint dans le projet de PLU. Dans le POS étaient classés en terrains

constructibles 62,3 ha, le PLU prévoit sur l’ensemble du projet 38,15 ha, soit environ 39% de moins.

Ainsi, le projet de PLU traduit clairement l’objectif de baisse de la consommation des espaces exprimé dans le PADD par la municipalité.

B/ Préservation des paysages

La richesse paysagère du territoire se caractérise par les différentes entités identifiées : plaines agricoles, coteaux boisés, crête urbanisée.

Il s’agit de préserver cette diversité avec le projet de PLU. L’extension urbaine est définie en continuité de la crête urbanisée. Les plaines agricoles sont préservées de toute urbanisation en stoppant l’extension des hameaux et lieux-dits.

Les objectifs de limitation des constructions dans les hameaux et Lieux-dits, ainsi que la définition d’axes d’urbanisation prioritaires autour du village, vont permettre de réorganiser l’extension urbaine et de limiter l’impact dans le paysage. La motivation dans le règlement de réaliser des clôtures végétalisées va également participer à atténuer la présence des constructions, tout en renforçant la trame verte.

L’objectif de préservation des paysages sera pris en compte de la manière suivante :

- **Stopper le mitage des espaces agricoles** en réduisant la possibilité de construction dans les hameaux et lieux-dits qui s’étalent sur les espaces agricoles et naturels ;
- **Préserver les espaces boisés** par une classification des principaux bois, haies et arbres remarquables en espace boisé classé, notamment dans les parties déjà urbanisées.
- **Améliorer le paysage urbain** par des extensions urbaines qui s’insèrent au mieux dans le paysage bâti ; par la mise en place d’un règlement traitant de l’implantation du bâti, la hauteur et l’aspect extérieur des constructions ; par la mise en place d’axes d’urbanisation prioritaires autour du village ; par la mise en place de schéma d’aménagement de principe facilitant l’organisation future des zones.

C/ Préservation et protection des ressources naturelles

Les objectifs de préservation et de protection des milieux font suite à la réalisation de l’état initial de l’environnement qui a permis d’identifier les enjeux sur le territoire, et de définir les mesures de protection et de préservation :

- des boisements et haies bocagères présentant une certaine valeur (paysagère, qualité en nombre et en diversité),
- des cours d’eau les plus importants, en particulier ceux accompagnés de ripisylves (ruisseaux de Villaudric et de l’Orbi),
- des corridors écologiques en préservant les jardins et parcs de certaines propriétés : parcs du centre bourg, jardins bordant les parcelles en limite des zones agricoles et/ou proches de boisements,
- des espaces abritant les plantes bénéficiant de protection réglementaire (arrêté ministériel du 20 janvier 1982 pour la liste nationale et arrêté ministériel du 30 décembre 2004 pour la liste régionale). Les exploitants agricoles des différentes localités identifiées seront informés de la présence des espèces et de la réglementation en vigueur afin d’y favoriser une activité extensive.

La protection de la trame bleue, notamment la réduction de la pollution des sols et des cours d’eau, s’exprime dans le projet par l’objectif d’extension du réseau d’assainissement collectif des eaux usées, et la mise aux normes de l’unité de traitement.

La gestion de l’eau pluviale sera prise en compte dans l’aménagement des futures zones. Les ruissellements supplémentaires ne risqueront pas ainsi de saturer le réseau existant. La définition d’axes d’urbanisation prioritaires autour du bourg et des principaux équipements limitera les déplacements, et ainsi la pollution de l’air.

L’ensemble de ces dispositions favorables au maintien de la biodiversité répondent aux différentes orientations du SCOT et aux prescriptions du Grenelle de l’environnement pour la préservation et la protection des milieux, ainsi que la création et le développement des corridors écologiques.

D/ Prise en compte du patrimoine architectural et archéologique

Le PLU permet une prise en compte du patrimoine architectural à travers le diagnostic qui a identifié les sites classés, les constructions, les éléments remarquables et classés (maisons, pigeonniers, ...).

Afin d’informer la population sur l’emprise, le périmètre de protection autour des bâtiments classés aux monuments historiques est représenté sur le plan des servitudes d’utilité publique inclut dans les annexes du dossier de PLU.

S’agissant des vestiges archéologiques, la zone concernée est tramée archéologie sur le zonage et il est rappelé dans le règlement que toutes constructions, aménagements et utilisations du sol ne peut être autorisés que sous réserve de la consultation du service régional de l’archéologie. Des prescriptions particulières pouvant être édictées si les travaux projetés sont de nature à porter atteinte aux vestiges du site.

1.4 EN MATIERE DE PREVENTION DES RISQUES ET DES NUISANCES

Le PLU prendra en compte les dispositions prescrites par les services compétents et gestionnaires.

Le diagnostic a identifié plusieurs risques sur la commune :

Par rapport aux risques sécheresse, tout projet de construction devra respecter le règlement du PPR sécheresse annexé au PLU. Il concerne l’ensemble du territoire.

Quant au risque d’inondation identifiée au niveau des berges du ruisseau de Villaudric, elle s’applique par rapport à la cartographie CIZI (Cartographie Informatrice des Zones Inondables) document de référence régional joint aux annexes du PLU. Seul un projet d’aménagement d’un terrain de sport a été identifié à proximité de la zone inondable. Le règlement de la zone précisera qu’uniquement la construction de vestiaires sera admise sur le terrain. Pour l’ensemble des zones soumises à des crues, les conditions d’aménagement et d’extension des constructions existantes doivent respecter les prescriptions du document de référence régional. Le règlement graphique fait apparaître le caractère inondable par une trame spécifique.

Concernant les risques technologiques, la population est informée sur les risques de transport de matières dangereuses et la situation des installations classées.

Le plan des servitudes en annexe du PLU rappelle le positionnement des servitudes traversant le territoire. Les servitudes I4 (électricité) et PT1 (perturbations électromagnétiques) impactent les limites ouest, nord et sud du territoire. Le PLU limite les populations soumises aux risques, car les nouvelles zones d’extension urbaine ne sont pas localisées dans les secteurs soumis. Ces dernières se trouvent toutefois dans le périmètre de protection des monuments historiques (château de Villaudric et chai, maison Terrisse). Elles sont également concernées par le PPRN sécheresse qui couvre tout le territoire. Des dispositions réglementaires du PLU permettront de prendre en compte les prescriptions liées au respect de ces 2 servitudes.

Le PLU préserve également les périmètres de protection autour de la station de pompage d’eau potable située route de Villemur.

1.5 LES SUPERFICIES CONSTRUCTIBLES DU PROJET DE PLU

SUPERFICIES CONSTRUCTIBLES							
Opérations	Capacité d'accueil totale en ha	Capacité vignette SCOT en ha	Nb de logements	Densité moyenne des constructions	Dont logements locatifs	Dont logements locatifs sociaux	Nb d'habitants
Ruines - log vacants	0,00	0,00	37	-	0	0	56
Parcelles déjà construites avec potentiel	0,00	0,00	8	-	0	0	22
Dents creuses ass non collectif	6,60	0,00	43	7	0	0	117
Dents creuses ass collectif	1,84	0,00	18	10	0	0	50
Phase 1 déjà réalisé	4,00	4,00	55	14	0	24	149
Phase 2 Nouvelle extension urbaine	6,59	6,59	86	13	22	9	231
Phase 3 et 4 Nouvelle extension urbaine	14,73	14,73	191	13	49	19	518
Total zone d'habitation	33,76	25,32	438	13	71	52	1143
Zone d'équipement	3,89	2,03	0	0	0	0	0
Zone d'activité	0,50	0,50	0	0	0	0	0
TOTAL ZONES CONSTRUCTIBLES	38,15	27,85	438	11,5	71	52	1143

Ce tableau récapitule les projections de développement du projet de PLU sur l’ensemble du territoire de Villaudric.

L’objectif de densité sur l’ensemble des zones constructibles du projet de PLU est d’environ 11,5 logements à l’hectare.

Bien que faible et située dans la partie basse, la densité affichée par le projet de PLU est dans la fourchette attendue par le SCOT dans les communes rurales équipées en assainissement collectif (10 à 20 log/ha). Les faibles densités accumulées sur les opérations de la phase 1, et le nombre important de parcelles en situation de dents creuses certaines opérations en cours et les dents creuses, ont été compensées par l’effort entrepris dans les nouvelles zones d’extension. Cet effort pourra être renforcé en phases 3 et 4 du PLU afin de modérer l’espace agricole consommé par les équipements. Les constructions provenant de ces derniers participeront au calcul de la densité finale.

Le projet de PLU respecte la vignette de 35 ha attribuée par le SCOT.

II. LES CHOIX DU ZONAGE RETENU

Le zonage PLU a été défini en fonction des objectifs précédemment décrits, des enjeux et contraintes du territoire ressortis dans le diagnostic, ainsi qu’en fonction du tissu urbain existant.

2.1 LA DEFINITION DES ZONES

A/ Les zones urbaines

- **La zone UA : Elle correspond au bourg ancien.**

La zone UA regroupe des constructions à usage d’habitation et des activités compatibles avec la vie urbaine comprenant services administratifs et scolaires, commerces. Ces constructions sont principalement denses, mitoyennes et alignées le long des voies.

Par rapport au zonage POS la zone UA comprenait plusieurs secteurs :

UA soumis à un programme d’effacement de lignes aériennes, UAa avec l’obligation d’implantation perpendiculaire avec la RD 29 (rue de la Négrette), UAb (route de Fronton, rue de la Négrette) non concerné par le programme d’effacement des lignes aériennes, UAc (rue de la gare) permettant la réalisation d’un programme de logements sociaux accompagnés de quelques commerces.

Dans le cadre du PLU, la zone UA a été élargie à l’ouest vers la route de Fronton, et au sud pour intégrer les nouvelles constructions réalisées impasse du ruisseau, ainsi qu’une parcelle attente aux ruines, début route de Bouloc.

Un nouveau secteur UAa regroupe les anciens secteurs UAb UAa (rue de la Négrette), ainsi que la partie rue de la gare. Les logements sociaux et commerces ont déjà été réalisés. L’objectif de la création de ce secteur UAa élargi est de favoriser la continuité des constructions mitoyennes sur ces axes.

Les équipements et dessertes existants ou en prévision permettent d’y autoriser immédiatement ou à très court terme de nouvelles constructions. La zone UA est suffisamment desservie par les réseaux de voirie, d’électricité, d’eau potable et par l’assainissement collectif des eaux usées et pluviales.

Il existe en UA (rue de la Négrette) un siège d’exploitation agricole viticole avec des installations classées affectant les bâtiments de vinification. Cette exploitation ne peut être classée en zone agricole A, car les bâtiments font partie de l’ensemble construit du cœur de village.

Aujourd’hui la zone UA regroupe très peu de parcelles libres de toute construction. Les quelques parcelles nues sont identifiées en secteur UAa. Un permis d’aménager est en instruction pour la valorisation des parcelles concernées.

La présence de ruines rue de l’Aucenelle motive la municipalité à réfléchir à la possibilité d’y réaliser un programme de logements locatifs. Ces ruines sont attenantes à une parcelle nue n°819, dont une partie a été rattachée aux ruines en prévision de la réalisation d’un espace collectif et des places de stationnement. L’ensemble est classé emplacement réservé au bénéfice de la commune (n°3).

○ **Les zones UB : Elles correspondent aux nouvelles extensions autour du centre ancien et de la ZAC Gourdis.**

Les zones UB regroupent le pôle scolaire et principalement des constructions à usage d’habitation dont la plupart ont été réalisées dans le cadre de projet individuel. Quelques opérations d’ensemble ont récemment été réalisées dans la ZAC Gourdis et au niveau du chemin de la Plaine. Un lotissement plus ancien se trouve route de la Gare.

Les habitations en UB sont de type maisons individuelles avec des constructions moyennement denses. Quelques secteurs sont raccordés au réseau d’assainissement collectif des eaux usées existant. Le projet d’extension de l’unité de traitement et du réseau d’assainissement permettra à terme de desservir l’ensemble des zones UB.

○ **Les zones UC**

Les zones UC sont des secteurs de faible densité, où s’est développé un habitat individuel de type pavillonnaire à grandes parcelles, et long des voies. Les zones UC correspondent à une partie des zones NB du POS. On distingue 2 types de zones UC :

- **Les zones UC1 situées route de Fronton, Chemin de la Garenne et route de Bouloc** sont en continuité du bourg. Elles assurent sa liaison avec les futures zones constructibles à proximité. Ces trois zones UC1 étant situées dans le sens de développement prévu par le projet de PLU, leurs limites se superposent à celles de l’ancien zonage du POS. L’ensemble des parcelles restent constructibles sur leur totalité. Dans des conditions économiques favorables, la commune souhaite le raccordement ultérieur de ces secteurs dans la seconde tranche d’extension du réseau d’assainissement collectif des eaux usées.
- **Les zones UC2 concernent les hameaux dispersés sur le territoire. Sont concernés les hameaux de Sayrac, Route de Villemur, La Bourdette, La Coume de Mondot, Sautous, Lagarde, Sautous, Bordeneuve, La Busquette.** Ces hameaux sont desservis par les réseaux de voirie, d’électricité et d’eau potable, mais non raccordés au réseau d’assainissement collectif des eaux usées. L’assainissement devant y rester de type autonome individuel, la commune souhaite encadrer leur densification, et aussi stopper leur extension.

Dans le cadre de la mise à jour du schéma d’assainissement collectif des eaux usées, une simulation pour le raccordement à été réalisée sur les hameaux de Route de Villemur, Sayrac et La Bourdette. Toutefois, vu le coût des travaux nécessaires à cause de la pente naturelle, et l’éloignement de ces secteurs, la municipalité souhaite privilégier les secteurs les plus proches du bourg et les plus simples à aménager.

Ainsi, pour y limiter la densification des constructions, l’augmentation des dépenses supplémentaires pour renforcer les réseaux, et la mise en péril du projet de développement axé autour de Gourdis et du village, la limite de zonage dans les zones UC2 des hameaux à été définie selon les règles suivantes :

- Pour les parcelles accueillant déjà une construction principale : la limite de la zone UC2 est définie à 15 mètres de la construction principale. Toutefois, cette emprise ne peut dépasser la limite constructible qui existait dans le POS.
Dans le cas des parcelles où en plus de la construction principale il existe une annexe située au-delà des 15 mètres, la limite de la zone UC2 est positionnée au niveau de l’annexe.
Dans le cas des parcelles où il existe une construction principale réalisée en dehors de la zone constructible du POS (NB), la limite de la zone UC2 est positionnée au niveau de la construction.
- Pour les parcelles non valorisées en situation de dent creuse, la limite de la zone UC2 est positionnée à 40 mètres du bord de la voirie de desserte.

- Pour les parcelles non valorisées en situation de dent creuses bénéficiant déjà d’une autorisation d’urbanisme en cours de validité, la limite de la zone UC2 est également positionnée à 40 mètres du bord de la voirie de desserte. *Les autorisations d’urbanisme des parcelles concernées sont annexées au dossier de PLU.*

Sera annexé au règlement écrit, un plan représentant les voies de référence utilisées pour positionner la limite des zones UC2.

La zone UC comprend un périmètre tramé « Inondation » en limite du ruisseau de Villaudric. Une partie des zones UC2 située route de Villemur et route de Sayrac est affectée par le périmètre de protection du captage d’alimentation d’eau potable.

○ **Les zones UE** : Ce sont des secteurs d’équipements publics et d’intérêt collectif

3 zones UE ont été identifiées en cohérence avec le projet de développement :

- Une zone UE à été définie sur l’emprise de la friche végétale au cœur du village. La partie en continuité de l’école servira à son extension. C’est la seule possibilité d’extension de cette dernière, et de création de stationnements supplémentaires dans le village. Le reste de la zone servira à l’aménagement d’un parc de loisirs dont les caractéristiques respecteront les qualités paysagère et naturelle du site. La municipalité a créé un emplacement réservé sur cette zone UE.
- Une zone UE est créée entre le village et la ZAC Gourdis. *C’est une partie de la zone ND du POS.* Elle permettra d’accueillir des équipements de loisirs, des services de type crèche intercommunale, et des commerces. C’est une zone intermédiaire qui servira à la redistribution des équipements et des services entre les 2 principaux pôles de développement. La création de cette zone d’équipements permettra également d’assurer une continuité de la trame verte qui accompagne le ruisseau entre le village et Gourdis.
- Une zone UE route de Bouloc *remplace l’ancienne zone NBs du POS* où sont situés les terrains de sports. Cette zone va aussi accueillir la nouvelle salle des fêtes à la place d’un des terrains de sport qui sera réaménagé sur une zone N2 à proximité. L’actuelle salle des fêtes se trouve dans le cœur de village et pose des problèmes de nuisances au voisinage en cas de festivités, et de stationnement les jours de grande affluence.

Toutes les zones UE sont desservies par les réseaux d’eau potable et d’électricité. Les zones proches du futur réseau d’assainissement collectif seront ultérieurement desservies.

○ **La zone UX**

Elle est située au lieu-dit Carolles à l’Est du bourg en bordure de la RD29. C’est une zone d’activités artisanales. La commune est propriétaire de l’ensemble de la zone occupée par les bâtiments de l’ancienne coopérative. Cette partie de la zone d’activités dispose encore de quelques possibilités, limitées, d’implantations nouvelles. L’ensemble de la zone est desservie par une voie unique accédant à la route départementale. Les systèmes d’assainissement sont autonomes. La zone est en partie affectée par le périmètre de protection du captage d’alimentation d’eau potable.

B/ Les zones à urbaniser

- **Les zones AU1, AU1p et AU2 à caractère naturel sont destinées à accueillir une urbanisation future à usage principal d’habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.**

Les zones AU1 et AU1p regroupent une partie des terrains restant à valoriser de la ZAC de Gourdis. Les zones AU1p pour « patrimoine » couvrent des terrains situés dans le périmètre de protection des bâtiments de France. Les conditions d’implantation des constructions sont différentes dans ces zones AU1p.

La zone AU2 est une zone d’extension en continuité du village, poursuivant son développement vers la route de Dambat.

Les zones AU1 et AU2 sont desservies à proximité par l’ensemble des réseaux publics de voirie, d’eau potable, d’électricité. Les élus souhaitent leur développement dans le cadre d’opérations d’aménagement d’ensemble, conformément aux orientations d’aménagement et de programmation, et à condition d’être desservie par le futur réseau d’assainissement collectif des eaux usées.

La densité attendue sur les zones AU1 et AU2 est de 13 logements à l’hectare. Cet objectif permettra aussi de relever d’une façon générale la densité des constructions sur l’ensemble du territoire.

La zone AU3 concerne une future zone constructible restant en assainissement autonome, avec une densité plus faible des constructions : 8 logements à l’hectare. Cette ancienne zone NB du POS reste constructible dans le PLU car elle est proche des 2 pôles de développement (Village et Gourdis), et a déjà fait l’objet d’une division foncière lors d’une succession familiale. La zone fait partie des secteurs étudiés pour l’extension du réseau d’assainissement collectif. Toutefois, la municipalité a choisi de prévoir le raccordement de la zone en tranche 2 du schéma d’assainissement, afin de concentrer les efforts autour de l’aménagement de la ZAC de Gourdis.

○ **Les zones AU0 et AUX0**

Les zones AU0 sont à caractère naturel, insuffisamment ou non équipées par les réseaux publics. Ce sont des réserves foncières destinées au développement de l’habitat et d’activités compatibles après modification ou révision du PLU.

Le raccordement des zones AU0 par le réseau d’assainissement collectif des eaux usées n’est pas prévu en phase 1 du schéma d’assainissement communal.

Ces réserves foncières permettent aux élus d’orienter le sens de l’urbanisation, et de prévoir le développement à moyen et long terme du territoire, dans le but d’atteindre l’objectif de croissance démographique exprimé. C’est ainsi que l’ouverture à l’urbanisation de ces zones est prévue à l’horizon 2018-2030, dans les phases 3 et 4 du PLU.

La zone AUX0 de caractère naturel, insuffisamment ou non équipées par les réseaux, est destinée à l’extension de la zone d’activités UX. Le terrain identifié jouxte la zone UX. Sa valorisation après modification ou révision du PLU permettra l’installation ou l’extension d’activités artisanales. La desserte de la zone est prévue à partir de la voirie interne de la zone UX.

C/ Les zones agricoles

- **Les zones agricoles A** correspondent aux secteurs agricoles de la commune à préserver de toute urbanisation. Les seules constructions autorisées en zone A, sont celles liées aux exploitations agricoles (bâtiments techniques d’exploitation, habitations), et aux installations et équipements publics d’intérêt collectif, dans la mesure où ils ne compromettent pas le caractère agricole de la zone.

Ces zones agricoles sont dispersées sur l’ensemble du territoire communal et possèdent une richesse agronomique, biologique et/ou économique. Elles intègrent 2 installations classées pour l’environnement autour de bâtiments relatifs à la production, au stockage et au conditionnement du vin :

- SCEA Baron F De Driesen (Domaine de la Colombière) : lieu-dit Brouillous
 - SARL Bonnet : lieu-dit La Coume de Mondot.
-
- Les zones agricoles intègrent des constructions « isolées » ou groupées sans lien avec l’activité agricole. Il s’agit d’anciennes habitations de fermes dont les occupants ne sont pas agriculteurs, ou bien de nouvelles constructions créées ultérieurement. Le PLU maintient ces constructions dans la zone agricole mais encadre leur évolution. Le règlement du PLU va autoriser l’extension limitée de la surface de plancher des bâtiments à usage d’habitation. Ces extensions doivent respecter le caractère agricole de la zone et s’intégrer au paysage agricole.
 - Du côté de la route de Villemur, la zone agricole compte un bâtiment de commercialisation de produits agricoles. Les possibilités et conditions de développement de ce bâtiment d’activités commerciales en zone agricole peuvent être gérées dans le cadre d’un Secteur de Taille et de Capacité d’Accueil Limitée (STECAL). La création d’un STECAL sera soumise à l’avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) dans le cadre d’une prochaine modification du PLU.
 - Certaines parcelles anciennement classées dans d’importantes zones NB du POS bénéficient d’une autorisation d’urbanisme en cours de validité à la date d’approbation du PLU (Autorisations d’urbanisme jointes en annexe du PLU). Il s’agit des parcelles n° n°115, n°116, n°117 et n° 118 à La Busquette, parcelles n°241 partie et 286 partie à Lagarde. Ces parcelles classées agricoles dans le PLU sont situées dans des secteurs diffus où la municipalité ne souhaite ni l’étalement urbain, ni la consommation supplémentaire des espaces agricoles. Ainsi, les permis de construire déposés sur ces parcelles seront soumis à l’avis de la CDPENAF.

Les zones agricoles accueillent également

- **Un secteur tramé « Archéologie »** correspondant à un site archéologique au lieu-dit Le Moulin, où tout aménagement ou installation nécessitera une consultation préalable du service régional de l’archéologie qui pourra émettre des prescriptions particulières si les travaux sont de nature à porter atteinte aux vestiges archéologiques.
- **Un périmètre tramé « Inondation »** en limite du ruisseau de Villaudric.

D/ Les zones naturelles

Les zones naturelles N correspondent à des secteurs naturels, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages, de leur intérêt historique, et écologique.

L’ensemble des zones naturelles peuvent accueillir des constructions et installations nécessaires à des équipements publics collectifs, dès lors qu’elles ne sont pas incompatibles avec l’exercice d’une activité agricole, pastorale ou forestière, et qu’elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels. Elles comprennent un périmètre tramé « Inondation » en limite du ruisseau de Villaudric.

On distingue :

- **Les zones N1** correspondent à des ensembles naturels et paysagers à préserver. Il s’agit de massifs et d’espaces boisés, des cours d’eau et de leurs ripisylves, de haies, d’arbres remarquables, de prairies, ...
Ce sont des espaces remarquables de qualité, ayant une valeur paysagère, environnementale et écologique.
Les bois de la Pandoule accueillent un élevage privé de chevaux. La présence de cette activité en zone naturelle est sans conséquence sur la gestion des espaces naturels. Le règlement de PLU y autorise l’aménagement et la construction d’écuries. En aucun cas les constructions autorisées ne pourront être à usage d’habitation.
Les zones N1 intègrent une seule construction à usage d’habitation au niveau du secteur boisé à l’ouest de Bordeneuve. Ce secteur fait partie du périmètre de la ZNIEFF Friches et Landes du Frontonnais. Le règlement de PLU encadre l’évolution de cette construction en permettant une extension limitée de la surface de plancher dans le respect du caractère naturel du site.
- **Les zones N2** comprennent des secteurs naturels pouvant accueillir les aménagements et installations nécessaires à la mise en place d’une unité de traitement des eaux usées collectifs, et d’un terrain de sport.
- **Les zones N3** couvrent les espaces connus (source : conservatoire botanique) comme secteurs accueillant des plantes bénéficiant d’une protection réglementaire. En les classant en zone N3, les secteurs concernés font l’objet d’une attention particulière, étant donné leur intérêt patrimonial et leur statut réglementaire.

2.2 LES CHANGEMENTS APPORTES PAR LA REVISION DU POS ET LA MISE EN PLACE DU PLU

A/ Les changements dans les dénominations et la répartition des zones

Le zonage POS répartissait le territoire en 8 types de zones et 5 sous zones :

- Zone UA : centre ancien à vocation d’habitat, de services et de commerces, avec les secteurs UAa, UAb et UAc ;
- Zone UB : à vocation principal d’habitat desservie par le réseau collectif d’assainissement ou appelée à l’être rapidement ;
- Zone UX à vocation d’activités ;
- Zone INA : à vocation d’habitat, ouverte à l’urbanisation sous forme d’opérations d’ensemble ;
- Zone IINA : Zone fermée à l’urbanisation avec un coefficient d’occupation des sols nul ;
- Zone NB : zone d’habitat diffus partiellement équipée et non desservie par le réseau collectif d’assainissement avec un secteur NBs autour des équipements sportifs, et un secteur NBa accueillant des installations agricoles ;

- Zone NC à vocation agricole ;
- Zone ND à vocation Naturelle.

Les critères de délimitation des zones du POS représentaient les différentes formes urbaines présentes sur le territoire, la desserte par le réseau d’assainissement collectif des eaux usées, ainsi que les zones d’extension urbaines souhaitées. Le zonage faisait ressortir une faible protection des zones naturelles, ainsi qu’un étalement exagéré des zones NB sur l’espace agricole.

Le projet de PLU propose un nouveau zonage répartissant le territoire en 4 grandes familles :

Les zones urbaines :

- 1- **Zone UA** : élargie sur les anciens secteurs UAb et une partie des secteurs UAa, ainsi que les nouvelles constructions très proches du centre. **Le nouveau secteur UAa** favorise la continuité du bâti aligné et mitoyen aux entrées du village (route de la gare et rue de la Négrette). Le secteur UAc est supprimé car le programme de logements sociaux a déjà été réalisé ;
- 2- **Les zones UB** : reprennent toutes les extensions en périphérie immédiate du centre bourg, ainsi que les nouvelles constructions de la ZAC Gourdis et route de Dambat ;
- 3- **Zones UC** : correspondant aux constructions existantes et aux parcelles en situation de dent creuse dans les anciennes zones NB ;
- 4- **La zone UX** reprend exactement les limites de la zone d’activités artisanales des Carolles ;

Les zones à urbaniser

- 1- **Zones AU1 et AU1p** : zones d’urbanisation futures comprenant des terrains non valorisés de la ZAC de Gourdis ;
- 2- **Zones AU2** : zones d’urbanisation futures en continuité du village confortant son développement vers le nord est du village : rue du 19 mars 1962 ;
Les zones AU1 et AU2 reprennent les zones INA et une partie des zones IINA du POS. Elles sont destinées à recevoir de l’habitat et des activités compatibles, dans le cadre d’opérations d’ensemble.
- 3- **Zones AU0 et AUX0** : Ce sont des réserves foncières destinées à accueillir le développement urbain à long terme. Les zones AU0 reprennent une partie des zones IINA du POS, ainsi que de nouveaux terrains à l’ouest du village. La zone AUX0 permet l’extension de la zone d’activité des Carolles.

Les zones agricoles

Zones A à vocation agricole, mais intégrant des constructions isolées ou groupées existantes et n’ayant plus de liens avec l’activité agricole.

Les zones naturelles

- 1- **Zones N1** à protéger en raison de leur intérêt paysager, environnemental et jouant le rôle de corridors écologiques d’intérêt local.
- 2- **Zones N2** de taille et de capacités limitées, où seuls des équipements publics ou d’intérêt collectif peuvent être autorisés.
- 3- **Zones N3 créées pour la protection des plantes bénéficiant d’une protection réglementaire**

Ainsi le projet de PLU maintien globalement les orientations du POS par :

- L’identification des zones en fonction de leur type d’occupation et de la densité des constructions souhaitée.
- La distinction des zones en fonction de leur niveau d’équipement : zone d’assainissement collectif, zone d’assainissement autonome.

Toutefois, il apporte une meilleure protection des zones agricoles et naturelles avec :

- Des zones agricoles privilégiant le développement des activités agricoles et des installations liées ; des zones naturelles protégeant les boisements et espaces naturels de qualité sur le territoire ; Dans ces deux zones le règlement du PLU encadre l’extension des constructions existantes à usage d’habitation afin de préserver le caractère agricole et naturel des sites.
- La prévision du développement urbain futur par la création de réserves foncières (zones AU0) en cohérence avec le sens de développement actuel ;
- Le renforcement des espaces boisés classés autour des boisements et haies remarquables ;
- Le blocage de l’étalement urbain dans les hameaux et lieux-dits.
- Le principal changement apporté par le projet de PLU par rapport à la répartition des surfaces, est la diminution des zones agricoles (**-246,13 ha**) au profit des espaces naturels. En effet le projet de PLU prend en compte les indications du SCOT et renforce les espaces naturels remarquables (**+229,75 ha**) en créant des continuités écologiques qui intègrent des parcelles agricoles, et en considérant les espaces boisés classés comme des espaces naturels à préserver. Aussi, le PLU donne une vocation à chacune des zones naturelles et agricoles, et surtout enlève de ces dernières, les espaces qui ne sont plus liés à l’activité (Ah et Nh).

POS	PLU	Evolution POS/PLU
Zone NC (agricole + naturelle) 1054,00 ha	Zone A (exclusivement agricole) 807,87 ha	- 246,13
Zone ND (naturelle) 6,00 ha	Zone N1, N3 et EBC (exclusivement naturelle sans N2 et Nh) 235,75 ha	+229,75

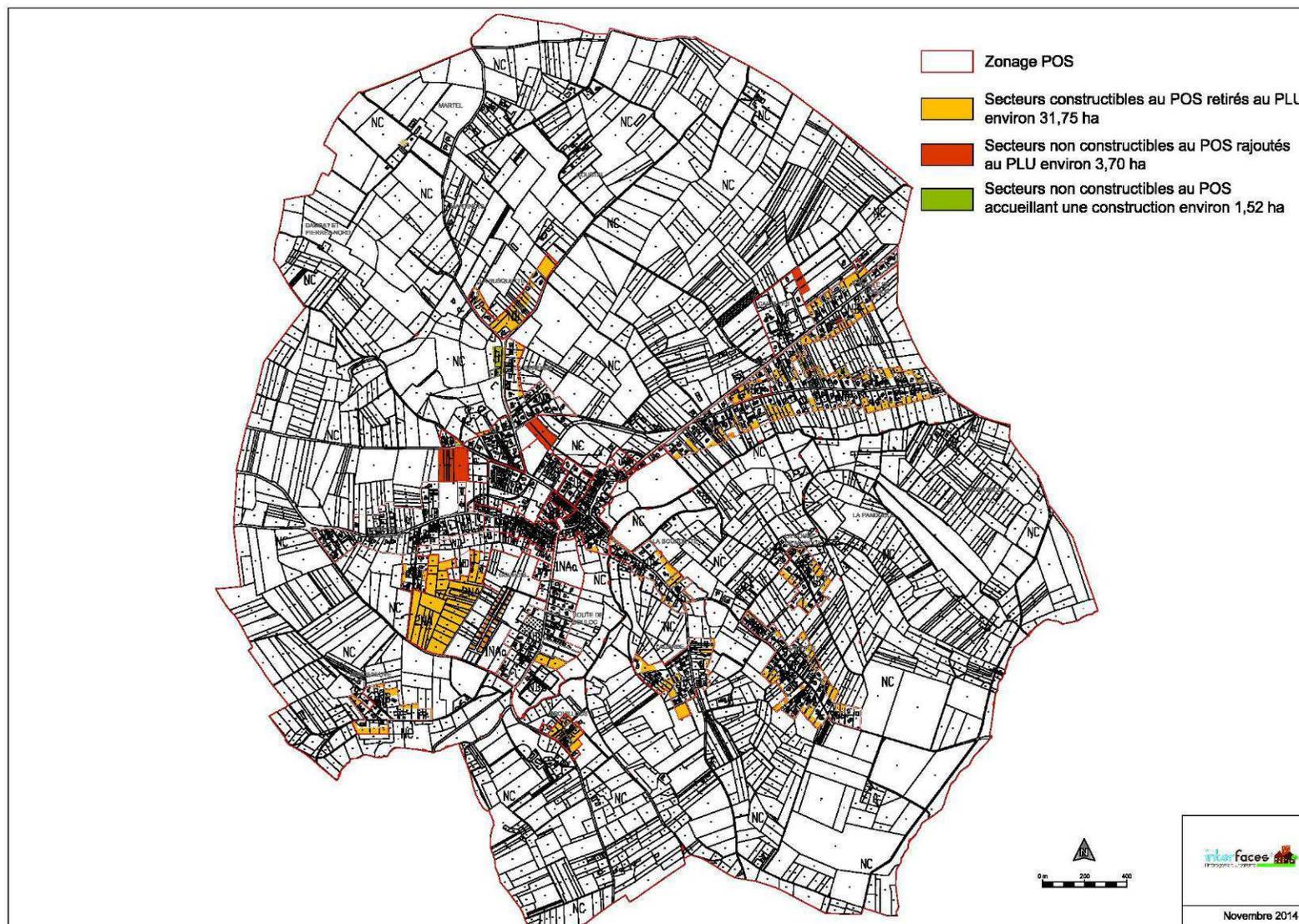
Avec le projet de PLU environ

- **31,75 ha** sont restitués à l’espace agricole,
- **3,70 ha** affectés aux zones d’urbanisation future sont retirés de l’espace agricole,
- **1,52 ha** situés hors zones constructibles du POS et accueillant déjà une construction sont rajoutés en zones constructibles du PLU

Evolution entre POS et PLU : Plan de zonage du POS



Evolution entre POS et PLU : Plan de zonage du POS montrant les secteurs retirés ou rajoutés



B/ Etat des lieux de la liste des emplacements réservés du POS

N° ER	DESTINATION	BENEFICIAIRE	ETAT
1	Elargissement de la RD 29 (chemin de la plaine)	Commune	modifié
2	Création d'un accès piéton	Commune	modifié
3	Aménagement d'espaces publics - Equipement socio-éducatif	Commune	modifié
4	Création d'un accès piéton	Commune	modifié
5	Passage pour entretien du ruisseau	Commune	modifié
6	Entretien et élargissement de fossé	Commune	modifié
7	Création de fossé	Commune	supprimé
8	Création de fossé	Commune	supprimé
9	Création de fossé	Commune	maintenu
10	Création de fossé	Commune	supprimé
11	Création de fossé	Commune	supprimé
12	Création de fossé	Commune	maintenu
13	Création de fossé	Commune	maintenu
14	Création de fossé	Commune	supprimé
15	Création de fossé	Commune	maintenu
16	Création de fossé	Commune	supprimé
17	Création de fossé	Commune	supprimé
18	Création de fossé	Commune	supprimé
19	Création de fossé	Commune	supprimé
20	Création de fossé	Commune	maintenu
21	Création de fossé	Commune	maintenu
22	Création de fossé	Commune	supprimé
23	Création de fossé	Commune	supprimé
24	Création de fossé	Commune	supprimé
25	Création de fossé	Commune	supprimé
26	Création de fossé	Commune	supprimé
27	Création de fossé	Commune	maintenu
28	Création de fossé	Commune	maintenu
29	Création de fossé	Commune	supprimé
30	Création de fossé	Commune	supprimé
31	Création de fossé	Commune	supprimé

La liste des emplacements réservés prévus dans le POS a évolué en fonction des besoins et des nouvelles problématiques d’aménagement. 8 ER ont été maintenus et 6 autres modifiés pour intégrer le nouveau projet de PLU.

2.3 REPARTITION DES ZONES ET CAPACITES D’ACCUEIL DU PLU

Dénomination zone/secteur	Superficie en hectare (ha)	Superficie en pourcentage (%)	Superficie disponible à urbaniser en ha	Potentiel nouveaux logements	Potentiel nouveaux habitants (2,7 pers/log)
UA	9,91	0,81	0,00	37	56
UAa	2,18	0,18	0,96	18	27
UB	18,94	1,56	0,88	7	19
UC1	26,31	2,16	2,35	15	40
UC2	49,45	4,06	4,25	27	73
UE	5,52	0,45	2,03	0	0
UX	6,00	0,49	0,00	0	0
AU1	2,00	0,16	2,00	26	70
AU1p	2,64	0,22	2,64	34	93
AU2	1,95	0,16	1,95	25	68
AU0	14,73	1,21	14,73	191	518
AUX0	0,50	0,04	0,50	0	0
N1	235,75	19,37	0,00	0	0
N2	2,31	0,19	1,86	0	0
N3	13,31	1,09	0,00	0	0
Nh	0,29	0,02	0,00	0	0
Ah	16,12	1,32	0,00	0	0
Ah1	0,62	0,05	0,83	4	0
Ac	0,60	0,05	0,25	0	0
A	807,87	66,38	0,00	0	0
Total	1217,00	100,00	35,23	384	964

III. LES CHOIX ORIENTANT L’UTILISATION DU SOL

3.1 LES MOTIVATIONS DU REGLEMENT

<u>Applicable à l’ensemble des zones du PLU</u>	
<p>Apports et différences réglementaires communs à l’ensemble des zones du PLU</p>	<p>Article 2 : Rappeler pour toutes les zones que les aménagements et utilisations du sol doivent respecter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les prescriptions du PPRn sécheresse, - En secteur inondable les prescriptions du règlement de la CIZI en tant que document de référence des services de l’Etat en région Midi-Pyrénées. - Les règles de réciprocité imposées par les articles du code rural. <p>Article 3 : Organiser et développer la circulation générale, répondre aux exigences de sécurité publique en limitant les difficultés et les dangers : Intégration d’une réglementation des accès, homogénéisation des caractéristiques et gabarits des voiries, prévision d’aménagement de cheminements piétonniers et cyclables, et de possibilités de bouclage avec les opérations à venir. Les prescriptions sont en cohérence avec celles demandées par la Communauté des Communes du Frontonnais, en tant que gestionnaire du réseau de voirie public.</p> <p>La limitation des possibilités de multiplication des accès sur les routes départementales, source d’insécurité : autorisation d’un seul accès sécurisé pour les véhicules par opération.</p> <p>Article 4 : Afin d’assainir le paysage aérien, obligation d’enfouir les réseaux de distribution pour toute nouvelle construction, obligation d’insertion sous corniche pour l’aménagement d’immeuble existant ou d’une construction neuve adjacente.</p> <p>Articles 6 et 7 : Harmonisation de l’implantation des constructions et installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif : soit en limite séparative, soit respecter un recul de 3 mètres minimum. Implantation des piscines à 1 mètre des limites séparatives.</p> <p>Article 8 : Assurer une règle de sécurité incendie entre 2 habitations non contiguës sur une même propriété : distance 4 mètres. Règle applicable à l’ensemble des zones, excepté en UA, UX et UE.</p> <p>Article 9 : L’emprise au sol des constructions reste non réglementée dans toutes les zones, exceptée en UC où elle est fixée à 50% de la surface des lots pour éviter une densification des constructions et garder un tissu urbain aéré.</p> <p>Article 10 : Hauteur de constructions est portée à 7 mètres sur la sablière dans toutes les zones. Cette hauteur est de 10 mètres dans la zone d’activités UX, et 12 mètres pour les bâtiments d’activité agricole.</p> <p>Article 11 : Précisions apportées dans la gestion de l’aspect extérieur des constructions afin de préserver le patrimoine architectural et paysager : prise en compte de nouvelles dispositions favorisant la conservation du bâti ancien, et l’intégration des nouvelles constructions, harmonisation des teintes par rapport à l’environnement naturel et bâti présent, stopper les nuisances visuelles engendrées par les éléments extérieurs aux constructions (antennes, climatisation, ...) ; obligation de clôture transparente en secteur inondable pour limiter les risques.</p> <p>Article 12 : Mise à jour de la gestion du stationnement par rapport à la surface de plancher des constructions. Particulièrement une seule place de stationnement par 40 m² de surface de plancher est attendue dans le centre bourg (zones UA et UAa).</p> <p>Article 13 : renforcement des obligations en matière de création des espaces</p>

	libres et plantations, pour une meilleure rentabilité : création au moins d’un espace vert d’un seul tenant dans les opérations d’ensemble. Articles 15 et 16 non réglementés. Articles 5 et 14 supprimés par l’entrée en vigueur de la loi ALUR du 24 mars 2014 après arrêt du PLU.
--	--

Zone UA	
Descriptif	La zone UA est à vocation d’habitation et d’activités compatibles avec la vie urbaine (services de proximité, commerces, équipements collectifs, ...). Les constructions qu’on y trouve sont principalement denses, mitoyennes et alignées le long des voies. Les zones UAa permettent de poursuivre l’implantation des constructions alignées en entrée de bourg
Anciennes zones du POS concernées	UA, UAa, UAb, UAc
Apports et différences réglementaires	Article 4 : Les constructions doivent obligatoirement être raccordées au réseau public d’assainissement collectif des eaux usées. Gestion de l’eau pluviale : équipement obligatoire d’un égout de toit raccordé au collecteur (s’il existe) pour les versants de toitures construites à l’alignement et donnant sur une voie publique. Pour toutes les autres zones en l’absence du réseau public ou en cas d’insuffisance de ce dernier, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l’opération et au terrain. Article 6 : Améliorer les conditions de sécurité et limiter les nuisances En UA, Interdiction des balcons, avant-toits et marquises en limite du domaine publics. Ces ouvrages créent des difficultés de circulation des véhicules de grand gabarit (bus, camping cars, camions de livraisons, ...). Implantation des constructions en limite du domaine public actuel ou projeté. En UAa les constructions peuvent s’implanter soit en limite du domaine public, soit, respecter un recul de 3 mètres. Article 8 : Non réglementé afin de favoriser de nouvelles constructions sur de petites parcelles. Article 12 : suppression des places de stationnement obligatoires pour les habitations en UA. 1 seule place est exigée par habitation en UAa où la taille des parcelles est plus importante. Réduction de l’emprise des places de stationnement à 40 m ² afin d’utiliser au maximum les espaces disponibles.

Zone UB, UC, UE	
Descriptif	Ce sont des zones développées en dehors du centre ancien. Création d’une zone UE regroupant l’ensemble des équipements publics en plus des équipements sportifs.
Anciennes zones du POS concernées	UB, NB, 1 NA, NBS
Apports et différences réglementaires	Article 4 : Zones UB et UE, l’assainissement autonome individuel est autorisé en l’absence du réseau public d’assainissement collectif. En UC, l’assainissement reste autonome individuel. Article 6 : Améliorer les conditions de sécurité et limiter les nuisances Mise à jour des distances d’implantation par rapport aux routes départementales. Application du règlement de voirie départementale.

<u>Zone UX</u>	
Descriptif	Il s'agit d'un secteur à vocation d'activité
Anciennes zones du POS concernées	UX
Apports et différences réglementaires	<p>Article 2 : Précisions apportées pour les constructions à usage d'habitation admises afin d'éviter l'installation d'habitations sans activité. Les habitations sont incluses dans le volume des établissements auxquels elles sont liées. Elles doivent être réalisées simultanément ou postérieurement à ces derniers. Leur surface de plancher est limitée à 50% maximum de la surface consacrée à l'activité, sans pouvoir dépasser 70 m² maximum.</p> <p>Article 3 : Organiser et développer la circulation générale, répondre aux exigences de sécurité publique en limitant les difficultés et les dangers : Intégration d'une réglementation des accès : aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RD 29.</p>

<u>Zones AU1, AU1p et AU2</u>	
Descriptif	Les zones AU1, AU1p et AU2 sont à caractère naturel. Ces zones sont destinées à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.
Anciennes zones du POS concernées	Parties des zones INA, NC
Apports et différences réglementaires	<p>Article 2 : Maitriser l'urbanisation de ces secteurs par des opérations d'aménagement d'ensemble et par une densité minimum à respecter. Application de l'article L123-1-5-16° du code de l'urbanisme afin d'assurer une diversification de l'offre en logement avec une production de logements sociaux en appliquant des taux minimum de production pour chaque opération.</p> <p>Article 4 : Les opérations d'ensemble ne sont autorisées qu'une fois le réseau public d'assainissement collectif des eaux usées en place. Gestion des eaux pluviales dans les opérations d'ensemble et à la parcelle : stockage puis infiltration dans les sols.</p> <p>Article 6 : Prendre en compte la présence du périmètre de protection des bâtiments de France en différenciant dans les zone AU1 et les zones AU1p les dispositions d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.</p>

<u>Zones AU0 et AUX0</u>	
Descriptif	Les zones AU0 et AUX0 sont à caractère naturel, insuffisamment ou non équipées par les réseaux publics. Ce sont des réserves foncières destinées à une urbanisation future après modification ou révision du PLU, à condition d'être raccordées à l'ensemble des réseaux publics de desserte, y compris le réseau d'assainissement collectif des eaux usées, et de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.
Anciennes zones du POS concernées	Parties des zones IINA, NC, NB
Apports et différences réglementaires	Création des ces réserves foncières afin de prendre en compte les projections du développement à l'horizon 2030. Dans les zones AU0 et AUX0, seules sont autorisées les constructions et

	installations nécessaires au fonctionnement des ouvrages publics ou d’intérêt collectif. Toute desserte dans la zone AUX0 devra être assurée par l’accès existant au niveau de la zone UX.
--	---

Zone A	
Descriptif	A : Secteurs à vocation agricole permettant de protéger le potentiel agronomique, biologique et économique des terres. Privilégier dans les zones agricoles le développement de l’activité et des installations liées. Permettre l’extension et l’aménagement des constructions existantes à usage d’habitation non liées à l’activité agricole, mais limiter leur développement afin de ne pas compromettre l’activité et le paysage agricole.
Anciennes zones du POS concernées	Parties des zones NC, NB
Apports et différences réglementaires	Article 2 : Les nouvelles constructions sont autorisées uniquement pour celles liées et nécessaires au fonctionnement de l’exploitation agricole. Sont autorisés l’aménagement et l’extension des constructions existantes à usage d’habitation et non liées à une activité agricole à la date d’approbation du règlement du PLU, d’une part à condition de ne porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, et d’autre part sous réserve de la capacité suffisante des réseaux de desserte publics existants, et dans la limite de 30% supplémentaire de la surface de plancher totale. Rappel que dans le périmètre tramé « archéologie » toutes les occupations et utilisation du sol sont sous réserve de la consultation du Service Régional de l’Archéologie. Article 3 : Interdiction de créer de nouveaux accès sur les routes départementales où seuls les accès existants peuvent être améliorés pour un même usage. Article 6 : Application du recul réglementaire des constructions hors agglomération par rapport à l’axe des routes départementales. Article 11 : Prescriptions particulières pour les constructions à usage d’activité afin de faciliter leur intégration dans le paysage rural.

Zone N	
Descriptif	Secteurs naturels et forestiers à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages. La zone N comprend : - Des zones N1 correspondant aux bois et aux espaces naturels remarquables et de qualité. On y trouve une seule construction à usage d’habitation et une écurie d’élevage de chevaux. - Des zones N2 correspondant à des espaces naturels pouvant accueillir des équipements publics ou d’intérêt collectif. - Des zones N3 correspondant à l’emprise des parcelles accueillant les plantes bénéficiant d’une protection réglementaire. Les zones N sont soumises à l’assainissement autonome individuel.
Anciennes zones du POS concernées	Parties des zones NB, NC, ND
Apports et différences	- N1 représente de nouvelles zones avec une identification particulière des boisements et des espaces naturels à protéger.

<p>réglementaires</p>	<ul style="list-style-type: none"> - N2 représente les zones naturelles spécifiques pour l'accueil de l'unité de traitement des eaux usées, et l'aménagement d'un nouveau terrain de sport et des équipements liés. - N3 reconnaît l'intérêt patrimonial et le statut réglementaire des plantes identifiées, et favorise leur préservation. <p>Article 2 : En N1 sont autorisés l'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du règlement du PLU est autorisée, d'une part à condition de ne porter atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages, et d'autre part sous réserve de la capacité suffisante des réseaux de desserte publics existants, et dans la limite de 30% supplémentaire de la surface de plancher totale.</p> <p>Il est autorisé au niveau du secteur de la Pandoule les constructions et installations à usage d'écurie.</p> <p>Les zones N3 sont préservées de toute urbanisation à l'exception des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. (Article L123-1-VI du code de l'urbanisme)</p> <p>Article 6 : Application du recul réglementaire des constructions hors agglomération par rapport à l'axe des routes départementales.</p> <p>Article 13 : Protection des espaces boisés classés, respect des plantations existantes.</p>
------------------------------	---

3.2 LES MOTIVATIONS DES AUTRES INFORMATIONS DU REGLEMENT DE PLU

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés maintenus ou créés par le projet de PLU correspondent aux besoins énoncés dans le diagnostic et les objectifs :

- améliorer et sécuriser la circulation sur la commune,
- développer le réseau de liaisons douces,
- améliorer l'assainissement collectif des eaux pluviales,
- créer une unité de traitement des eaux usées,
- favoriser la réhabilitation des ruines dans le village,
- prévoir l'extension de l'école et l'aménagement d'espaces de sports et de loisirs.

L'ensemble des emplacements réservés sont identifiés au bénéfice de la commune, soit environ 58 153 m².

N° ER	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SUPERFICIE en m ²
1	Création d'une liaison piétonne	Commune	857
2	Création d'une liaison piétonne	Commune	458
3	Réhabilitation de ruines pour aménagement de logements	Commune	3030
4	Extension de l'école et aménagement d'espaces de loisirs	Commune	12037
5	Passage pour entretien du ruisseau	Commune	11244
6	Entretien et élargissement de fossé	Commune	3979
7	Création de fossé	Commune	657
8	Création de fossé	Commune	152
9	Création d'une liaison piétonne	Commune	3268
10	Création de fossé	Commune	460
11	Création de fossé	Commune	308
12	Création de fossé	Commune	711
13	Création de fossé	Commune	456
14	Création de fossé	Commune	531
15	Exrension unité de traitement des eaux usées	Commune	9127
16	Création de fossé	Commune	197
17	Création de fossé	Commune	230
18	Aménagement d'un carrefour sécurisé	Commune	200
19	Aménagement d'un carrefour sécurisé RD63/RD63D	Commune	72
20	Création de fossé	Commune	679
21	Aménagement d'un terrain de sport	Commune	9500
	TOTAL		58153

Les documents graphiques du règlement font apparaître d'autres secteurs par un hachurage spécifique et/ou des numéros.

Le périmètre archéologique le Moulin

Le périmètre archéologique situé au lieu-dit Le Moulin au sud du village est rappelé sur le document graphique du règlement. Le Service Régional de l’Archéologie doit être consulté sur toute demande de permis de construire, d’aménager ou de démolir. Des prescriptions particulières pourront être émises si les travaux sont de nature à porter atteinte aux vestiges du site.

Les espaces inondables

Le périmètre inondable défini repéré par la CIZI affinée de l’Etat est matérialisé sur le document graphique. Il se situe de part et d’autre du ruisseau de Villaudric. Sont principalement concernées des parcelles agricoles et naturelles. Seules quelques parcelles en zones constructibles proches du ruisseau sont touchées. Le règlement de PLU rappelle que l’aménagement et l’extension des constructions existantes dans ces zones doivent respecter les prescriptions énoncées dans le règlement du document de référence des services de l’Etat en région Midi-Pyrénées.

- Zones UA et UC au niveau de la route du ruisseau (entre le village et la Bourdette).
- Zones UE et N2 en bordure des terrains de sports. La zone N2, la plus touchée par le périmètre inondable n'accueillera qu'un terrain de sport et la construction de vestiaires.

Les Espaces Boisés Classés (EBC)

Grâce à la reconnaissance des trames verte, le projet de PLU permet la protection des petits boisements et haies de qualité qui restent sur le territoire communal. La ripisylve autour des cours d’eau n’est pas classée afin de faciliter en cas de besoin les travaux d’entretien des abords.

Les EBC créés renforcent la protection et le développement autour des corridors écologiques.

On compte environ 146 ha de bois classés. Le dossier du POS n'indiquait pas la superficie des EBC pour nous permettre de faire une comparaison avec le projet actuel. Toutefois, les anciens EBC ont majoritairement été maintenus, à l’exception du secteur de la Pandoule où les bois classés sont remplacés par une zone naturelle N1. En effet, d’après les élus, les anciens boisements ont été détruits après un épisode de gel en 1986, à la suite duquel il n’y a pas eu de programme de replantation.

Les EBC sont classés en partie en zone naturelle N1 ou N3.

Les périmètres de protection

Le PLU fait évoluer les périmètres de protection autour de certaines installations :

- En prévision du développement des activités agricoles, et du respect des conditions de sécurité autour des installations classées, le règlement de PLU rappelle la nécessité de respecter les règles de réciprocité imposées par le code rural.
- L’extension de l’unité de traitement des eaux usées prévue est matérialisée avec la définition d’un périmètre de 150 mètres autour de l’emplacement réservé. Cette disposition du PLU prévision permet d’éviter l’aménagement de nouvelles constructions proches du site, et pouvant entraver le projet d’extension de la station de traitement des eaux usées.

3.3 LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Elles permettent de guider les futurs aménageurs en respectant les principes d’aménagement fixés par la municipalité :

- accès, voirie de desserte principale,
- liaisons piétonnes et cyclables,
- espaces commun et espaces verts (stationnement, aire de jeux, services)
- densité des constructions
- typologie des constructions
- station d’occupation
- ...

L’ensemble des futures zones d’urbanisation destinées à l’habitat font l’objet d’orientations d’aménagement. Le programme d’ouverture à l’urbanisation des zones est le suivant :

- **Zones AU1, AU1p et AU2 phase 2 du PLU**
- **Zones AU0 phases 3 et 4 du PLU**

Ces orientations d’aménagement et de programmation sont opposables aux tiers, elles s’imposent en terme de compatibilité (l’esprit doit être respecté). Leur changement est possible dans le cadre d’une modification ou révision du PLU.

IV/ LES INCIDENCES DU PLU

4.1 CONSEQUENCES DU PLU SUR LE MILIEU AGRICOLE

Le diagnostic général a montré que le territoire de Villaudric est fortement marqué par la présence agricole. Elle demeure l’activité économique la plus représentée, avec plusieurs types de productions : viticoles, fruitières et céréalières.

Le projet de PLU en regroupant les nouvelles zones d’extension autour du village et de la ZAC Gourdis, a favorisé la restitution d’environ 31,75 ha à l’espace agricole.

Ces espaces restitués sont constitués en majorité de fonds de parcelle, ou parcelles entières supprimées des zones NB du POS. Le retour à l’exploitation de ces espaces supprimés des zones constructibles est peu de probable. Leur suppression a comme principal objectif de limiter la densification des constructions dans les hameaux. Seuls les terrains réduits dans la zone IINA constituent une entité d’un seul tenant intégrée dans des espaces agricoles cultivés.

Sur environ 38,15 ha de terrain constructibles comptabilisés dans le projet de PLU, 62%, soit environ 23,68 ha sont réellement inclus dans les surfaces agricoles exploitées.

En effet, les opérations réalisées dans la phase 1, les parcelles en situation de dent creuse, et les parcelles déjà construites pouvant accueillir des constructions supplémentaires sont déjà exclues du potentiel agricole. De même, les terrains intégrés dans le projet de développement des équipements et situés en plein cœur de village et à Gourdis sont exclus des espaces agricoles consommés par le projet. Ce sont des terrains non exploités.

Ainsi, en détail, les terrains agricoles impactés par le projet de PLU se répartissent comme suit :

- les zones d’urbanisation future à usage d’habitation en phase 2 du PLU : 6,59 ha ;
- les zones d’urbanisation future à usage d’habitation en phases 3 et 4 du PLU : 14,73 ha ;
- les zones d’équipements correspondant à l’extension de l’unité de traitement des eaux usées avec 0,91 ha, et au futur terrain de sport 0,95 ha ;
- l’extension la zone d’activités UX des Carolles avec 0,5 ha.

Opérations	Capacité d'accueil totale en ha	Capacité vignette SCOT en ha	Superficie agricole exploitée
Ruines - log vacants	0,00	0,00	0,00
Parcelles déjà construites avec potentiel	0,00	0,00	0,00
Dents creuses ass non collectif	6,60	0,00	0,00
Dents creuses ass collectif	1,84	0,00	0,00
Phase 1 Extension à usage d'habitation	4,00	4,00	0,00
Phase 2 Extension à usage d'habitation	6,59	6,59	6,59
Phases 3 et 4 Extension à usage d'habitation	14,73	14,73	14,73
Total zone d'habitation	33,76	25,32	21,32
Zone d'équipement	3,89	2,03	1,86
Zone d'activité	0,50	0,50	0,50
TOTAL ZONES CONSTRUCTIBLES	38,15	27,85	23,68

L’impact direct du projet de PLU sur les exploitations agricoles à également été étudié. Selon les résultats du diagnostic agricole, 4 exploitations ayant participé à l’enquête et cultivant des parcelles intégrées dans le projet de développement sont impactées par le projet de développement du PLU. L’ensemble des exploitants agricoles présentent sur la commune n’ayant pas participé à l’enquête, certaines parcelles n’ont pas été déclarées.

L’impact du projet sur les 4 exploitations connues est très faible, et sera compensé grâce au phasage de l’ouverture à l’urbanisation des zones.

Sont concernés :

L’EARL Les Terres Blanches a déclaré 34 ha de SAU, dont la totalité située à Villaudric. L’exploitant est installé à Villaudric et se situe dans la tranche d’âge 45 – 55 ans. 0,91 ha de sa SAU sont classés en N2 pour permettre l’extension de l’unité de traitement des eaux usées.

Ainsi, le projet de PLU consomme environ 2,6% de sa SAU déclarée. Les incidences du PLU sur l’exploitation restent assez faibles.

L’exploitation de M. Valerio installée sur la commune de Bruguière cultive une parcelle de 0,5 ha classée en zone AUX0 affectée à l’extension de la zone d’activités des Carolles. L’exploitant n’a pas son siège sur la commune de Villaudric. Il a déclaré une SAU totale de 96,51 ha dont 58 ha à Villaudric.

Le projet de PLU en consommant moins d’1% de sa SAU déclarée n’a quasiment pas d’impact sur l’exploitation. Les incidences seront à long terme étant donné que la parcelle est classée en réserve foncière (AUX0), avec une ouverture prévue en phase 3 du PLU.

L’exploitation de Mme Herail, installée à Villaudric déclare une SAU d’environ 13,5 ha, dont 11 ha à Villaudric. L’exploitante se situe dans la tranche d’âge 45-55 ans.

Le projet de PLU classe en réserve foncière une parcelle AU0 d’1 ha située chemin de la Garenne, soit environ 7,4% de la SAU déclarée. L’incidence du projet sur l’exploitation est moyenne. Toutefois la prévision d’ouverture à l’urbanisation de la parcelle étant en phase 4 du PLU, les parcelles restent cultivables. L’exploitant aura le temps de se préparer au remplacement de la parcelle consommée.

L’exploitation de M. Blancal installée à Villaudric déclare une SAU totale d’environ 101 ha, dont une cinquantaine à Villaudric. L’exploitant est âgé de plus de 55 ans avec une possibilité de reprise familiale.

Le projet de PLU maintien constructible une parcelle située route de Fronton, déjà classée NB dans le POS. Avec une superficie de 1,45 ha, le PLU consomme environ 1,4% de la SAU déclarée. Ainsi les incidences sont assez faibles sur l’exploitation, et l’ouverture de la parcelle est prévue à long terme en phase 3 du PLU.

	Situation – Type de zone	Superficie en ha	Utilisation agricole
Phase 2 : 6,45 ha	ZAC Gourdis : AU1	2,00	Agricole non exploitée
	ZAC Gourdis : AU1p	2,64	Agricole non exploitée
	Rue du 19 mars 1962 : AU2	1,95	Agricole non exploitée
Phase 3 : 6,20 ha	ZAC Gourdis : AU0	2,50	Agricole non exploitée
	Route de Bouloc : AU0	1,08	Agricole non exploitée
	Route de Dambat : AU0	2,47	Agricole exploitée L’exploitant n’a pas participé à l’enquête
	Chemin de la Plaine : AU0	1,20	Agricole exploitée L’exploitant n’a pas participé à l’enquête
	Route de Fronton : AU0	1,45	Agricole exploitée Blancal
Phase 4 : 8,53 ha	ZAC Gourdis NE (route de Bouloc : AU0	2,48	Agricole exploitée L’exploitant n’a pas participé à l’enquête
	ZAC Gourdis NO : AU0	2,10	Agricole non exploitée

	Extension Gourdis SO : AU0	2,95	Agricole non exploitée
	Chemin de la Garenne : AU0	1,00	Agricole exploitée Herail
Zone d’équipements : 1,86 ha	Extension unité de traitement : N2	0,91	Agricole exploitée EARL des Terres Blanches
	Nouveau terrain de sport : N2	0,95	Agricole exploitée L’exploitant n’a pas participé à l’enquête
Zone d’activité : 0,5 ha	Extension zone d’activité : AUX0	0,5	Agricole exploitée Valério

4.2 CONSEQUENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les choix du projet de PLU traduisent l’objectif de la commune de préserver l’environnement sur le territoire :

- **Le projet de PLU a porté une attention particulière au développement des corridors écologiques.** En effet, pour le confortement de la trame verte et le maintien de couloirs écologiques cohérents, les terres agricoles situées entre des espaces boisés ont été classées en zone naturelle. Ce classement n’empêche pas la pratique de l’activité agricole, mais permet d’éviter l’implantation de constructions susceptibles de créer des zones de rupture.

La zone naturelle intègre les haies structurantes, les principaux cours d’eau, ainsi que leurs ripisylves. Les massifs de qualité sont laissés en espace boisé classé.

Afin de favoriser la protection et le renforcement de la trame verte, par le maintien des espaces boisés classés, par l’aménagement d’espaces verts plantés, indiqués dans les opérations d’aménagement et de programmation et dans les aires de stationnement, par la recréation de la trame bocagère avec des clôtures constituées de haies vives. La perte des espaces boisés classés dans le secteur de la Pandoule est compensée par la création d’une zone naturelle favorisant le retour des boisements. Ce secteur accueille un élevage équestre dont les activités sont compatibles avec la préservation des espaces souhaitée dans les zones naturelles. Le règlement de PLU y autorise l’aménagement et la construction d’écuries. En aucun cas les constructions autorisées ne pourront être à usage d’habitation.

- **Les zones constructibles** sont resserrées autour des noyaux bâtis existants avec une extension faible sur les zones naturelles. Les nouvelles zones d’extension sont majoritairement raccordables au réseau public d’assainissement des eaux usées. Le phasage d’ouverture à l’urbanisation est en cohérence avec le programme d’extension du réseau d’assainissement collectif et de la station de traitement. Cet objectif rajouté aux dispositions du règlement et aux orientations d’aménagement et de programmation, réduisent le potentiel d’imperméabilisation des sols et de rejets d’effluents dans l’environnement.

- **Impact sur la ZNIEFF Friches et Landes du Frontonnais**

Le PLU prend en compte les enjeux et l'importance des espèces et milieux identifiés dans la ZNIEFF. Le périmètre identifié sur la commune couvre uniquement des zones agricoles et naturelles, des espaces boisés classés. Aucun secteur d'extension n'y a été identifié. ***Les occupations du sol qui y sont autorisées prennent en compte la protection des milieux : activités agricoles, extension limitée de la seule construction existante, respect de la végétation existante, compensation en qualité équivalente en cas de destruction.***

Les autres ZNIEFF situées à proximité de la commune ne sont pas impactées par le projet de PLU.

- **Impact sur les plantes protégées bénéficiant de protection réglementaire** (arrêté ministériel du 20 janvier 1982 pour la liste nationale et arrêté ministériel du 30 décembre 2004 pour la liste régionale).

Etant donné l'intérêt patrimonial et le statut de protection réglementaire des plantes protégées, les localités les accueillant sont identifiées dans le PLU en tant que zones naturelles spécifiques N3. Ces zones N3 sont préservées de toute urbanisation, et peuvent accueillir uniquement « des installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. » (Article L123-1-VII du code de l'urbanisme)

Une seule localité accueillant le « Sérapias en cœur » est touchée par le projet d'urbanisation. En effet, cette localité (zone AU2) située rue du 19 mars est en continuité immédiate du centre bourg, et donc dans sa logique d'extension.

L'impact du projet de PLU sur les plantes protégées reste faible, car en majorité, les stations identifiées se trouvent principalement au nord du territoire entre les lieux-dits Martel et Rouziels, secteurs non impactés par le projet de PLU. La protection des stations, ainsi que la sensibilisation des agriculteurs à y pratiquer une agriculture extensive favorisera au fur et à mesure une recolonisation d'autres parcelles proches.

- **Impact du projet sur les sites Natura 2000 :**
Zone Spéciale de Conservation Vallées du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout, du Gijou et Garonne, Ariège, Hers, Salat, Pique et Neste : Enjeux surveillance de la qualité des eaux

Compte tenu de l'objectif de qualité des eaux du Tarn et de la Garonne situées respectivement à environ 4 km et 8 km de la limite communale de Villaudric, les incidences sont essentiellement liées à la qualité des rejets, notamment vers les ruisseaux affluents. C'est ainsi que les rejets des installations d'assainissements doivent afficher un très bon niveau de qualité afin de limiter l'impact sur les cours d'eau traversant la commune. En matière d'assainissement collectif, la qualité des rejets de l'actuelle station sont en adéquation avec les prescriptions minimales. Toutefois, en prévision de l'augmentation de la population, des travaux d'augmentation de la capacité et d'amélioration de l'unité de traitement des eaux usées sont prévus, entre 2014 et 2015. Ainsi, les opérations prévues dans la phase 1 du projet de PLU pourront être raccordée à court terme à la future unité de traitement. La desserte des réserves foncières dans les phases 3 et 4 du PLU est prévue avec des raccordements ultérieurs, voir une extension supplémentaire de l'unité de traitement.

Concernant l’assainissement non collectif, les différents fossés servent d’exutoires aux filières drainées. Compte tenu des efforts d’entretien de ces fossés par la collectivité et de la préservation des ripisylves servant d’épurateur, les rejets auront que très peu d’impact sur la qualité des eaux du Tarn et de la Garonne.

- **Le diagnostic PLU rappelle l’ensemble des risques et nuisances pouvant affecter la commune.** C’est ainsi que le projet les prend en compte, afin de ne pas y soumettre de nouvelles populations. Le territoire communal est concerné par un PPRN sécheresse qui vaut servitude d’utilité publique. Le règlement de PLU rappelle dans ces dispositions générales l’obligation de respecter les prescriptions du règlement PPRN pour toute construction et aménagement. Le règlement du PPRN est annexé au dossier de PLU.

Le périmètre affiné de la zone inondable autour du ruisseau de Villaudric figure sur le document graphique du règlement. Dans les secteurs concernés, le projet de PLU prévoit uniquement l’aménagement d’un terrain de sport et de vestiaires (zone N2), afin de pouvoir accueillir la salle des fêtes à l’emplacement de l’actuel terrain. Dans les zones constructibles (UA et UC) affectées par la zone inondable, l’aménagement et l’extension des constructions existantes doivent respecter les prescriptions du règlement du document de référence des services de l’Etat en région Midi-Pyrénées.

- **La gestion des eaux pluviales est pris en compte dans le projet de PLU.** Les principes des orientations d’aménagement et de programmation indiquent une gestion des eaux pluviales avec des mesures de rétention et d’infiltration au niveau de chaque opération. Le règlement de PLU demande l’application des même mesures à la parcelle. Ces dispositions permettent d’anticiper et de limiter les phénomènes de ruissellement qui pourraient s’accroître avec l’urbanisation en prévision.

- **Le projet de PLU prend également en compte la limitation des déplacements sur le territoire.** Tout d’abord le projet de développement urbain permet le rééquilibrage des zones d’habitation et des zones d’équipements. Les futures opérations ont été définies à proximité des zones d’équipements actuelles et futures favorisant ainsi la limitation des déplacements à l’intérieur du territoire.

Aussi, le projet participe à la réduction des pollutions liées aux déplacements automobiles en mettant en avant l’intermodalité : augmentation et répartition du parc de stationnement à proximité des zones d’habitation, développement des liaisons douces.

- **Enfin, le projet de PLU conforte la baisse de la consommation foncière.** Les orientations d’aménagement et de programmation des zones à urbaniser indiquent les densités des constructions attendues sur les nouvelles zones constructibles définies dans les axes d’urbanisation prioritaires Village-Gourdis. Les superficies constructibles intégrées dans le projet de PLU sont baissées de presque 40% par rapport celles prévues dans le précédent POS. Le règlement de PLU encadre l’extension des constructions dans les hameaux et lieux-dits, limitant ainsi l’étalement urbain et le mitage des espaces agricoles.

Le développement prévu par le projet de PLU de Villaudric n’a pas d’incidences notables susceptibles de rendre nécessaire la réalisation d’une évaluation environnementale. Le projet protège l’ensemble des milieux naturels présents sur le territoire. Les impacts sur les zones d’intérêt patrimonial à l’intérieur et à l’extérieur du territoire également sont pris en compte.

4.3 CONSEQUENCES DU PLU SUR LE PAYSAGE

Le projet de PLU assure le maintien de la mosaïque et des équilibres paysagers entre zone agricole, zone naturelle et zone urbaine.

Concernant l’impact de l’urbanisation dans le paysage agricole, les limites des zones constructibles sont ramenées au plus près des constructions dans les hameaux en zone UC. Les constructions isolées gardent la seule possibilité d’extension de l’existant. Ainsi le projet de PLU limite le mitage des espaces agricoles et naturels.

S’agissant des futures zones à urbaniser, le règlement et les orientations d’aménagement et de programmation favorisent une bonne intégration des nouveaux quartiers à la structure urbaine existante, et au terrain naturel :

- limitation de la hauteur maximale des constructions par rapport à l’existant,
- réflexion d’aménagement autour des entités paysagères,
- prévision d’espaces collectifs,
- bouclage des liaisons douces, ...

Les zones AU ont été définies en prolongement de la tâche urbaine existante sur des terrains facilement desservis et proches des équipements. Les différents secteurs étant très visibles au niveau du grand paysage (route de Dambat, route de Bouloc), leurs limites seront traitées par le renforcement des corridors écologiques.

Les typologies architecturales des constructions anciennes du bourg sont préservées par règlement de PLU qui traite l’implantation des constructions en limite de voirie, l’aspect extérieur des constructions. La commune possédant 2 bâtiments protégés par les monuments historiques, le règlement encadre particulièrement les possibilités d’extension des bâtiments anciens par le respect de l’architecture traditionnelle, des matériaux et des teintes. Les nouvelles constructions doivent s’adapter au bâti environnant. L’article 11 qui aborde l’aspect extérieur des constructions a été étudié avec le Service Départemental de l’Architecture et du Patrimoine de la Haute-Garonne.

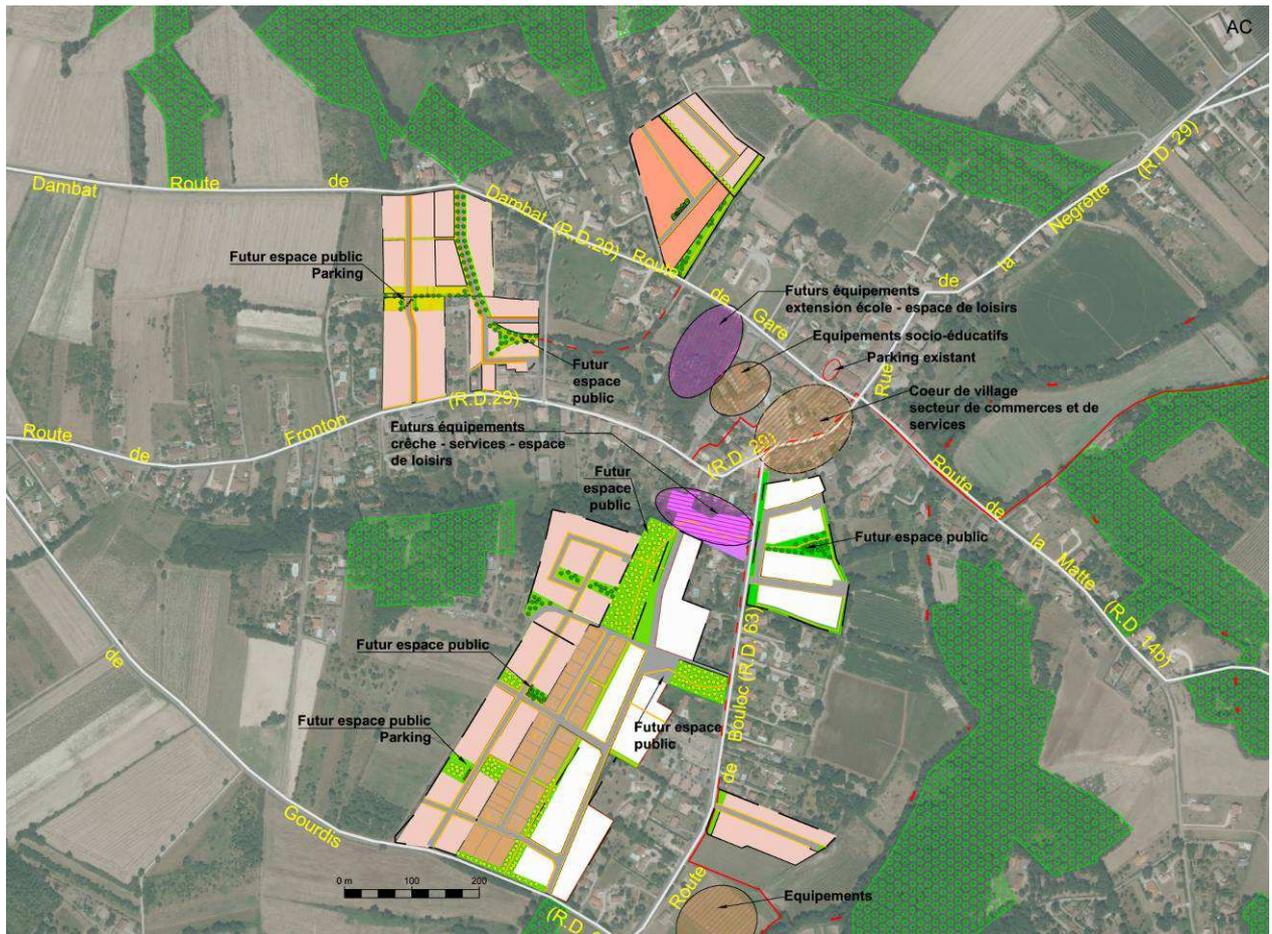
Les bâtiments agricoles qui éventuellement pourraient s’implanter doivent s’adapter au terrain naturel, et les matériaux destinés à être recouvert doivent être enduits avant la mise en service du bâtiment, ou recouvert d’un bardage de bois.

Dans le cadre de l’organisation du fonctionnement urbain, la partie d’aménagement paysager pris est le suivant :

- raccorder les espaces boisés par les corridors écologiques existants et les épaissir (haies, clôtures végétalisées, espaces publics, parkings végétalisés, ...)
- proposer différents types d’habitats tels que des petits collectifs et des espaces publics pour avoir des vues traversantes (rue du 19 mars, chemin de la plaine et Dambat) ;

- proposer des espaces boisés pour rythmer et créer des micro-ambiances dans la continuité de l'aménagement prévu à Gourdis ;
- marquer les limites entre 2 zones de vocation différente (zone d'habitation route de Bouloc et zone d'équipements),
- assurer une liaison douce entre les différents secteurs.

Ainsi, le territoire communal compte plusieurs espaces paysagers rythmant les zones urbaines (jardins et espaces publics). Le développement de liaisons douces en réseau avec les chemins ruraux et de randonnées accessibles permettra la mise en valeur du paysage en favorisant les activités de plein air qui s’organisent autour de circuits pédestres, équestres et cyclables.



INTERFACES+ / Oriane Carballido : articulation trame paysagère – Equipements – zones d’habitation

V/ LES INDICATEURS DE SUIVI DU PLU

Thème	Objectif analysé		Indicateur	Fréquence	Intervenant
Biodiversité et patrimoine naturel	Efficacité des mesures d'évitements, de réduction, et de suppression des impacts	Espèces végétales protégées et zones d'intérêts patrimoniaux	Observation des sites accueillant les espèces végétales protégées (zones N3 du PLU) Evolution de la ZNIEFF « friches et landes du Frontonnais »	Neuf ans au plus après approbation du PLU (article L123-12-1 du code de l'urbanisme)	Conservatoire Botanique National en partenariat avec la commune
		Préservation des éléments naturels remarquables	Evolution des surfaces des zones N1 : ripisylves, EBC, etc.		Commune
Préservation de la ressource en eau	Gestion des eaux pluviales et des eaux usées		- Part de la population ayant accès à un système efficace d'assainissement des eaux usées - Type de gestion des eaux pluviales mise en place dans les nouvelles opérations	Neuf ans au plus après approbation du PLU (article L123-12-1 du code de l'urbanisme) / A la fin de chaque phase	Commune, Communauté des Communes du Frontonnais (CCF)
Activités agricoles et préservation des espaces ruraux	- Maintien des activités agricoles - Préservation des espaces agricoles - Baisse des conflits d'usage		- SAU communale - Surface des zones A - Nombre d'exploitations agricole - Respect des périmètres de réciprocité vis-à-vis des bâtiments agricoles	Neuf ans au plus après approbation du PLU (article L123-12-1 du code de l'urbanisme) / A la fin de chaque phase	Commune, RGA (Recensement Général Agricole)
Objectifs de développement du projet de PLU	- Croissance démographique - Echancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones AU - Réalisation des équipements prévus		- Population communale acquise dans la phase - Nombre de zones ouvertes à l'urbanisation et espaces consommés dans la phase - Densité d'urbanisation	Neuf ans au plus après approbation du PLU (article L123-12-1 du code de l'urbanisme) / A la fin de chaque phase	Commune, SCOT Nord Toulousain

		- Equipements réalisés		
Diminution des gaz à effet de serre et contribution à la lutte contre le changement climatique	- Modes de déplacements alternatifs à la voiture - Utilisation d’énergies renouvelables	- Nombre des liaisons douces créées - Existence d’une ligne de transport en commun - Nombre d’installation d’énergies renouvelables	Neuf ans au plus après approbation du PLU (article L123-12-1 du code de l’urbanisme) / A la fin de chaque phase	Commune, SCOT Nord Toulousain, Département de la Haute Garonne
Préservation des paysages et du patrimoine bâti	- Qualité des espaces paysagers - Qualité des constructions dans les zones UA	- Intégration des orientations paysagères - Respect du règlement des zones UA	Neuf ans au plus après approbation du PLU (article L123-12-1 du code de l’urbanisme) / A la fin de chaque phase	Commune, Service d’Architecture et du Patrimoine, SCOT Nord Toulousain