

**COMMUNE DE VILLEMUR-SUR-TARN**  
(Département de la Haute Garonne)

**PLAN LOCAL D'URBANISME**

**MODIFICATION n°1**

PLU prescrite le 18 mai 2009

Arrêté le 18 juin 2013

Approuvé le 21 mai 2013

Modification n°1 prescrite le 14 octobre 2013

Approuvée le 26 janvier 2015

**Pièce n° 1 : Notice additive au rapport de présentation**

Vu, pour être annexé à la délibération du conseil municipal du 26 janvier 2015

Monsieur le Maire

# Sommaire

<b>1 – Rappel de la procédure</b>	<b>3</b>
<b>2 – Les motifs de la modification</b>	<b>4</b>
<b>3 – Les changements apportés par la modification du PLU et leurs justifications</b>	<b>5</b>
3.1 - Modification des contours des secteurs NH et justifications du nouveau zonage	
3.2 - Adaptation des règles en zone N pour les secteurs de taille et de capacité limitées et compléments apportés au rapport de présentation	
3.3 - Prise en compte des objectifs de mixité sociale	
3.4 - Ajustement du règlement en zone A	
3.5 – Suppression du secteur NG	
3.6 - Intégration des évolutions règlementaires relatives à la suppression des COS (cf. loi ALUR)	
3.7 – Conséquences sur le tableau des surfaces réactualisé	
3.8 – Adaptation des perspectives en termes de logements	
3.9 - Compléments d'information concernant la programmation des projets de stations d'épuration et de raccordement des zones constructibles au réseau d'assainissement collectif	
<b>4 – Incidences des modifications du plan et recevabilité de la modification</b>	<b>41</b>

## 1 – Rappel de la procédure

La procédure de modification est utilisée afin de permettre l'évolution d'un Plan Local d'Urbanisme dans ces conditions spécifiques, en suivant une démarche plus rapide que dans le cas d'une procédure de révision générale du PLU.

La mise en œuvre de la modification n°1 du PLU de Villemur-sur-Tarn a été décidée par délibération du 14 octobre 2013. Elle s'inscrit dans le champ d'application des articles L.123-13, L.123-13-1 et L.1213-13-2 du code de l'urbanisme.

→ La présente modification respecte ainsi les conditions fixées par l'article L.123-13 du code de l'urbanisme, à savoir qu'elle :

- ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- ne réduit pas un espace boisé classé ;
- ne réduit pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

→ Elle respecte également les conditions fixées par l'article L.123-13-2 du Code de l'Urbanisme qui précise que les plans locaux d'urbanisme peuvent faire l'objet d'une modification, à condition que la modification envisagée ait pour objet :

« 1° soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. »

Cette première modification du PLU de Villemur-sur-Tarn est soumise à enquête publique par arrêté de Monsieur le Maire. Le projet de modification est également notifié avant l'ouverture de l'enquête publique aux personnes publiques associées.

A l'issue de l'enquête publique, après avoir tenu compte des conclusions du rapport du Commissaire enquêteur et le cas échéant, des avis des différentes Personnes Publiques Associées consultées, le dossier pourra être approuvé par le Conseil Municipal.

## 2 – Les motifs de la modification

L'enjeu principal de la modification du PLU est la prise en compte de remarques formulées lors la consultation officielle par les Personnes Publiques Associées, et rappelées par les services de l'Etat suite à l'approbation du PLU.

Ces remarques portent essentiellement sur l'opportunité de :

- traduire règlementairement les objectifs de mixité sociale au sein des zones U et AU du PLU (logement locatif et logement locatif social),
- réduire le potentiel constructible au sein des secteurs NH sur les hameaux de Férié Haut et Bas, Saulou, Millets et Entourettes.

Par ailleurs, il est également demandé d'ajuster le règlement pour quelques articles des zones agricoles et naturelles (dont secteurs NT, NTc, NH) et d'apporter des compléments d'information au rapport de présentation sur les secteurs de taille et de capacité en zone N, ainsi que sur la programmation des équipements d'assainissement collectif sur la commune.

**La collectivité s'engage donc dans une procédure de modification de son PLU afin de prendre en compte ces remarques, dans le respect des orientations de son PADD et des objectifs du SCOT Nord Toulousain.**

La présente modification a donc pour objet :

- la modification du contour des secteurs NH en compatibilité avec les prescriptions du SCOT et du PADD du PLU ;
- l'adaptation de règles en zone N pour les secteurs de taille et de capacité limitée et compléments d'information apportés au rapport de présentation ;
- la prise en compte des objectifs de mixité sociale par la mise en place d'outils règlementaires dans les zones U et/ou AU ;
- l'adaptation du règlement écrit en zone A.
- des compléments d'informations sur la programmation des 3 stations d'épuration sur la commune et raccordement des zones U et AU au réseau d'assainissement collectif.

Par ailleurs, dans la mesure où cette réflexion est désormais renvoyée à l'échelle intercommunale, la présente modification a également pour objet la suppression du secteur NG de la zone N créé pour la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Enfin, elle intègre quelques adaptations règlementaires destinées à améliorer l'efficacité du règlement écrit :

- ajustement de règles d'implantation et de clôtures en zone A,
- intégration des évolutions règlementaires introduites par la loi ALUR entrée en vigueur en mars 2014, relatives à la suppression des COS (coefficient d'occupation des sols) au sein des règlements de PLU.

*NB : le changement de nom de certains articles du code est également intégré au dossier, à savoir L123-1-5/III-2 (ancien L123-1-5/7), L123-1-5/II-5 (ancien L123-1-5/7bis), L123-1-5/V (ancien L123-1-5/8), et L123-1-5/II-4 (ancien L123-1-5/16).*

Les pièces impactées par cette modification sont :

- le règlement écrit,
- le plan de zonage.

Le rapport de présentation n'est pas modifié mais simplement complété par la présente notice explicative.

## 3 – Les changements apportés par la modification du PLU et leurs justifications

### 3.1 – Modification des contours des secteurs NH et justifications du nouveau zonage

Lors de l'élaboration du PLU, la volonté municipale initiale a été de pouvoir maintenir au sein des secteurs NH, la même constructibilité que dans les anciennes zones NB du POS, sans permettre de nouvelles extensions. Le potentiel constructible au sein des secteurs NH était donc resté égal à celui des zones NB du POS, soit environ 11 hectares.

Les secteurs NH recouvraient donc l'ensemble des anciennes zones NB du POS, pour une surface totale d'environ 42,4 hectares répartis sur les lieux-dits d'Entourettes, Millets, Saulou, Férié Haut, Férié Bas et Filhols.

Au sein des secteurs NH (secteurs de hameaux isolés, de taille et de capacité limitées), sont autorisés le comblement des dents creuses, l'extension des constructions existantes et la construction d'annexes.

**Afin de tenir compte de certaines observations de l'Etat, la collectivité a choisi de modifier leurs contours, en sortant des zones constructibles les grandes parcelles qui ne constituent pas aujourd'hui des dents creuses et qui pourraient accueillir une urbanisation considérée comme « non limitée ».**

Dès lors, les parcelles sorties de zones constructibles correspondent à :

- des parcelles agricoles constituées de prairies et de cultures ;
- des jardins potagers ;
- des jardins d'agrément de grande superficie ;
- quelques friches.



Parcelle agricole de prairie au sud du hameau d'Entourettes



Parcelles de jardins potagers à Entourettes



Parcelle enfrichée à Férié Haut



Parcelle agricole cultivée à Férié haut



Jardin d'agrément devant une demeure bourgeoise à Millets

La délimitation des secteurs NH a tenu compte des recommandations de l'Etat faites lors de la consultation officielle des PPA, et précisant que « *le reclassement des parcelles non bâties des zones NB est à effectuer selon le principe d'un retour à l'inconstructibilité, à l'exception des dents creuses et des parcelles ayant obtenu un droit à bâtir justifié par un certificat d'urbanisme en cours* ».

Sont donc inclus dans les secteurs NH (voir plan de zonage modifié ci-dessous et page 9 de la présente note) :

- les parcelles déjà construites et leurs jardins ;
- les parcelles non construites constituant de véritables dents creuses (espace non construit entouré de parcelles déjà bâties),;
- les parcelles faisant l'objet d'un PC accordé ;
- les parcelles faisant l'objet d'un CU pré-opérationnel positif en cours de validité.



## Récapitulatif des modifications de surfaces au sein des secteurs NH

		PLU approuvé	PLU modifié	
Secteurs NH	Surface totale des NH	<b>42,4 ha</b>	<b>30,6 ha</b>	<b>11,8 ha supprimés</b>
	Potential constructible en dents creuses et sur grandes parcelles			
	Parcelles inférieures à 1 ha	8,4 ha	4,8 ha	=> dont 3,6 ha supprimés au sein des parcelles de moins de 1 ha
	Parcelles supérieures à 1 ha	3 ha	0	=> dont 3 ha supprimés au sein des parcelles de plus de 1 ha
				=> dont 5,2 ha supprimés en arrières et "pourtours" de parcelles

Après réduction des surfaces constructibles des secteurs NH et délimitation du zonage de ces secteurs au plus près des constructions existantes, **le potentiel constructible total au sein des hameaux d'Entourettes, Millets, Saulou, Férié Haut et Bas et Filhols est de 4,8 hectares**, ce qui correspond à une production de 40 à 50 logements, avec une densité de moyenne évaluée à environ 10 log/ha.

**Ainsi, 11,8 hectares de zones constructibles ont été supprimés au sein des secteurs NH, et reversés en zone naturelle (0,9 ha) ou en zone agricole (10,9 ha).**

Ces 11 à 12 hectares correspondent soit à :

- des arrières de parcelles pour environ 5,2 hectares ;
- des parcelles non considérées comme des dents creuses pour environ 6,6 hectares.

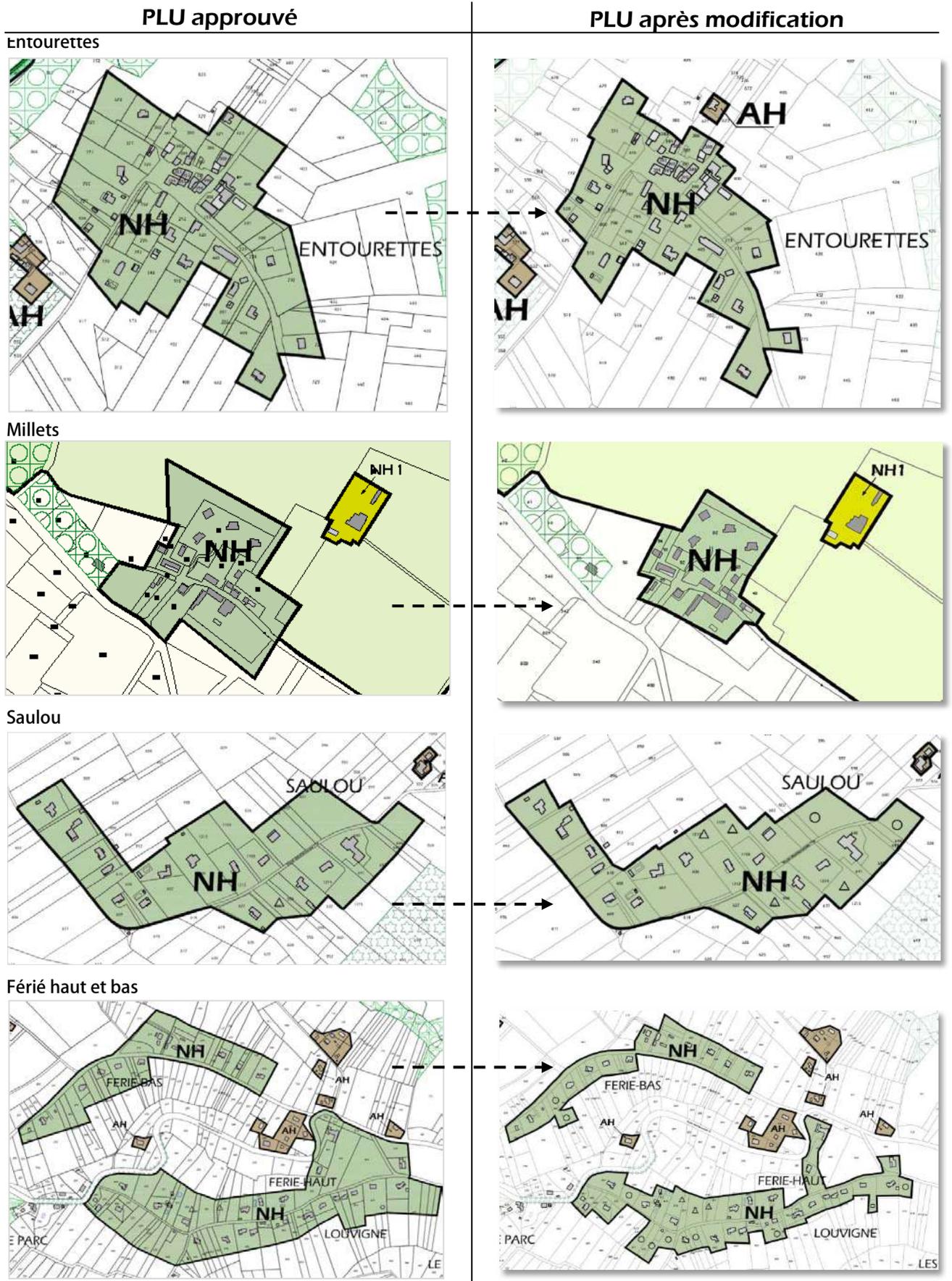
En effet, les possibilités de développement au sein des hameaux ont été réduites, au regard des prescriptions du SCOT Nord Toulousain qui impose que l'urbanisation soit limitée dans ces secteurs.

NB : en partie nord d'Entourettes, le reversement en zone agricole d'une dent creuse a conduit à la création d'un petit secteur AH autour de l'habitation.

**Pour conclure, le potentiel urbanisable au sein de ces hameaux est ainsi donc très faible, l'urbanisation envisageable se limitant à quelques dents creuses incluses au sein des tissus bâtis existants, qui ne correspondent ni à des parcelles agricoles en activités, ni à des espaces naturels ou forestiers de qualité.**

**Le comblement de ces dents creuses, dans la mesure où il s'inscrit dans un tissu bâti existant, ne porte pas atteinte à la qualité des sites et des paysages de la commune.**

Modification du plan de zonage



△ Constructions récentes non cadastrées  
 ○ Parcelles faisant l'objet d'un CU pré-opérationnel positif en cours de validité

## 3.2 – Adaptation de règles en zone N pour les secteurs de taille et de capacité limitées et compléments apportés au rapport de présentation

### Les secteurs de hameaux en NH

**Les différentes règles mises en place permettent d'encadrer l'urbanisation de ces secteurs de la zone et d'assurer l'insertion environnementale des futures constructions,** (au sens de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme) :

- article 6 : « La façade principale des constructions doit être implantée en recul de la voie ou de l'emprise publique, avec un recul minimum de 6 mètres. »

→ Cette disposition permet d'assurer l'insertion paysagère et urbaine des futures constructions, en cohérence avec la typologie du bâti et les formes urbaines existantes des hameaux (implantation des constructions en retrait des voies et emprises publiques).

- article 7 : « Les constructions autres que nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit sur l'une au moins des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des limites séparatives, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s). »

} Règle ajustée

→ Cette disposition permet de conforter l'aspect semi-continu ou discontinu du tissu bâti existant des hameaux, tout en permettant, dans le cas d'une parcelle de petite taille, qu'une nouvelle construction puisse s'implanter sur les deux limites séparatives. La règle relative à la distance minimale de retrait a été adaptée afin de permettre, dans le cas de parcelles de petite taille, à des annexes de s'implanter à une distance minimale de 3 mètres, alors que le PLU approuvé imposait un recul de 5 mètres minimum.

- article 8 : « Dans l'ensemble de la zone, l'implantation d'une annexe ou d'une piscine ne devra pas être implantée à une distance supérieure de 20 mètres mesurée entre la façade de la construction principale située le plus près de l'annexe ou du rebord extérieur de la piscine. »

} Règle ajustée

→ L'objectif de cette disposition est de rendre plus claire la formulation de la règle, et d'harmoniser avec la zone UH et le secteur AH, la distance exigée entre les constructions principales et les autres constructions en lien avec la destination de la construction principale présente dans la zone.

« Au sein des sous-secteur NH, NT et NTc, les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contiguïté l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre à condition que la distance de recul entre les 2 constructions soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction la plus haute. »

→ L'objectif de cette disposition est de garantir une distance suffisante pour assurer un éclaircissement et une aération des constructions afin d'assurer le bien-être et le confort des habitants.

- article 9 : L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à 30% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet.

→ Les règles d'emprise au sol telles que définies ci-dessus permettent de conserver un équilibre entre les espaces bâtis et les espaces non bâtis.

- article 10 : « La hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ou 8 mètres au faitage. »

} Règle ajustée

→ Les règles de hauteur ont été adaptées, afin de permettre aux nouvelles constructions de s'édifier avec un étage (alors que les règles du PLU approuvé ne permettaient la réalisation que de constructions de plain-pied, avec une hauteur maximale de 3,5 mètres).

La règle définissant la hauteur maximale autorisée des annexes est conservée (3,5 mètres).

Ces dispositions permettent d'assurer l'intégration urbaine de nouvelles constructions tout en limitant leur impact sur les paysages et l'environnement.

- article 13 : *« En secteur NH, toute construction nouvelle doit comporter des espaces verts plantés dont la surface doit être au moins égale à 30% du terrain d'assiette du projet. »* } Nouvelle règle

→ Cette disposition permettra de garantir qu'au moins environ 1/3 de la surface du terrain d'assiette du projet soit réservée en espaces verts plantés, afin de garantir l'insertion paysagère et environnementale des nouvelles constructions, tout en assurant le maintien d'une partie du terrain en pleine terre, ce qui contribuera à atténuer les effets du ruissellement des eaux et participera à la gestion des eaux pluviales sur le territoire communal.

*« De plus, les limites séparatives devront être traitées sous la forme de haies végétalisées composées d'essences locales champêtres, afin d'assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions. »* } Nouvelle règle

→ Cette disposition permet d'imposer la réalisation de haies paysagères en limite de propriété afin d'assurer l'insertion paysagère des nouvelles constructions et de traiter l'interface des secteurs NH avec les sites naturels et agricoles situés à proximité.

**Dès lors et compte tenu des éléments évoqués ci-dessus, les secteurs NH constituent des secteurs de taille et de capacité limitées, en cohérence avec les dispositions de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme**, qui précise qu'à titre exceptionnel, le règlement « peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisées des constructions », dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à la préservation des milieux naturels, des paysages, et des espaces agricoles et forestiers. « Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

### Compatibilité avec le SCOT Nord Toulousain

#### **Prescription 114**

*« Un principe de construction restreint dans les hameaux et les zones d'urbanisation diffus : D'une manière générale, dans le cadre de toute nouvelle élaboration ou révision d'un document de planification urbaine locale, les extensions urbaines des hameaux et des zones d'urbanisation diffuse sont interdites.*

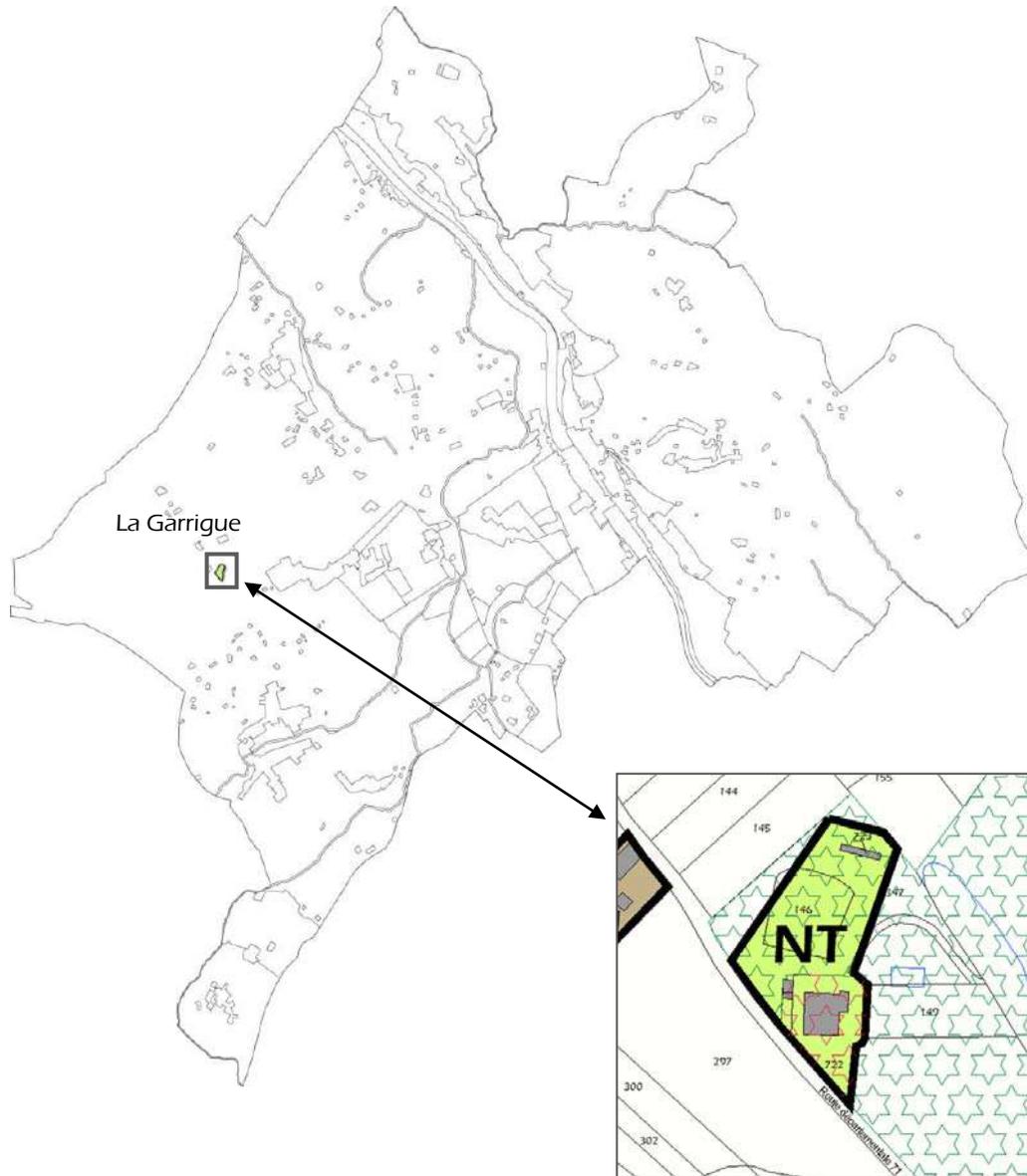
*Les documents d'urbanisme doivent :*

- soit n'autoriser que des adaptations et extensions mesurées des constructions existantes,
- soit autoriser une densification de la zone déjà urbanisée, incluant des parcelles disponibles en dent creuse ou la construction sur parcelles déjà bâties.

=> La présente modification du PLU revoit la délimitation des secteurs NH en n'incluant au sein de ces secteurs de taille et de capacité limitées que les parcelles déjà construites, les parcelles disponibles en dents creuses et les parcelles ayant obtenu un droit à bâtir justifié par un certificat d'urbanisme en cours de validité. Les présentes modifications de zonage respectent donc le principe de construction restreinte dans les hameaux et zones d'urbanisation diffuse prescrit par le SCOT Nord Toulousain.

## Les autres secteurs de taille et de capacité limitées

### Le secteur NT



Le secteur NT a été défini autour du Château de la Garrigue, afin de permettre la réalisation d'un projet d'hôtellerie restauration de luxe (avec accueil de séminaires d'entreprises).

Ce projet est cohérent avec la volonté municipale de favoriser l'émergence de projets visant renforcer l'attractivité touristique de la commune, favorable à son développement économique, et en cohérence avec les orientations du PADD du PLU (« Permettre l'accueil de nouvelles entreprises et activités sur la commune et développer notamment le secteur tertiaire, les services et l'artisanat »). La réalisation de ce projet permettra aussi de répondre à un véritable manque identifié sur tout le nord toulousain en termes d'offre en hébergement touristique, que ce soit pour le tourisme d'affaires ou le tourisme de loisirs.

Par ailleurs, ce projet permettra enfin de conforter la volonté municipale de protection et de valorisation de son patrimoine bâti et paysager. En effet, le château (identifié au titre de l'article L.123-1-5/III-2 (ancien L.123-1-5/7) du code de l'urbanisme), était abandonné et en cours de dégradation. Il est en train d'être réhabilité de façon extrêmement qualitative (voir photos en page suivante).



Château de la Garrigue dégradé avant le projet de réhabilitation



Intérieurs du château de la Garrigue en cours de réhabilitation



Extérieurs du château de la Garrigue en cours de réhabilitation

Les différentes règles mises en place au sein du secteur NT (environ 7000m<sup>2</sup>) permettent d'encadrer l'urbanisation du secteur et d'y assurer l'insertion environnementale des futures constructions (au sens de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme) :

- article 2 : « Les constructions et installation suivantes sont autorisées dans la mesure où la surface de plancher totale cumulée des constructions au sein du sous-secteur ne dépasse pas les 3500m<sup>2</sup>, constructions existantes à la date d'approbation du PLU comprises. »

→ Cette disposition permet d'encadrer la constructibilité du secteur tout en permettant la réalisation de ce projet d'hôtellerie-restauration de luxe. La surface de plancher constructible sur ce secteur est donc de 3500 m<sup>2</sup> au maximum, environ 2500 m<sup>2</sup> étant d'ores et déjà construits (bâtiment existant de 5 étages et ses annexes) et seront réaménagés en hôtel-restaurant, bureaux et locaux techniques. Restent donc potentiellement à construire environ 1000 m<sup>2</sup> voués à la réalisation d'une salle de réception/séminaire et de conférence (bâtiment en R+1) et de locaux techniques (chaufferie par exemple).

- article 6 : « La façade principale des constructions doit être implantée en recul de la voie ou de l'emprise publique, avec un recul minimum de 6 mètres. »

→ Cette disposition permet d'assurer l'insertion paysagère et urbaine des futures constructions en garantissant que leur implantation se fasse en retrait des voies et emprises publiques, ce qui permettra de conserver des vues dégagées le long des voies.

- article 7 : « Les constructions autres que nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec un retrait minimum de 5 mètres. »

→ Cette disposition garantit un recul des futures constructions par rapport aux limites séparatives, afin que la bande de recul ainsi dégagée puisse servir à une mise en valeur paysagère (écran paysager boisé en secteur NT).

- article 8 : « Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contiguïté l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre à condition que la distance de recul entre les 2 constructions soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction la plus haute. »

Règle  
ajustée

→ L'objectif de la modification de règle est de permettre soit la contiguïté de deux constructions afin de permettre la rénovation voire l'extension qualitative du bâtiment existant devant accueillir un projet d'hôtellerie-restauration de luxe ; soit de garantir une distance suffisante entre les différents bâtiments (existants et futurs) pour assurer un éclairage et une aération entre ceux-ci, et assurer le bien-être et le confort des futurs usagers. L'ancienne règle ne permettait pas l'implantation de deux constructions en contiguïté l'une de l'autre, ce qui pourrait s'avérer dommageable pour la réalisation de projet d'hôtellerie-restauration de luxe, si en cas de besoin et/ou de contrainte technique, la salle de séminaire/conférence devait se réaliser en contiguïté de la construction existante.

- article 9 : « L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à 30% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet. »

Nouvelle  
règle

→ Les règles d'emprise au sol telles que définies ci-dessus permettent de d'encadrer les conditions d'urbanisation et de densité au sein du secteur NT, en permettant de conserver un équilibre entre les futurs espaces bâtis et non bâtis du site de projet.

- article 10 : « La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère, ou 9 mètres au faitage. »

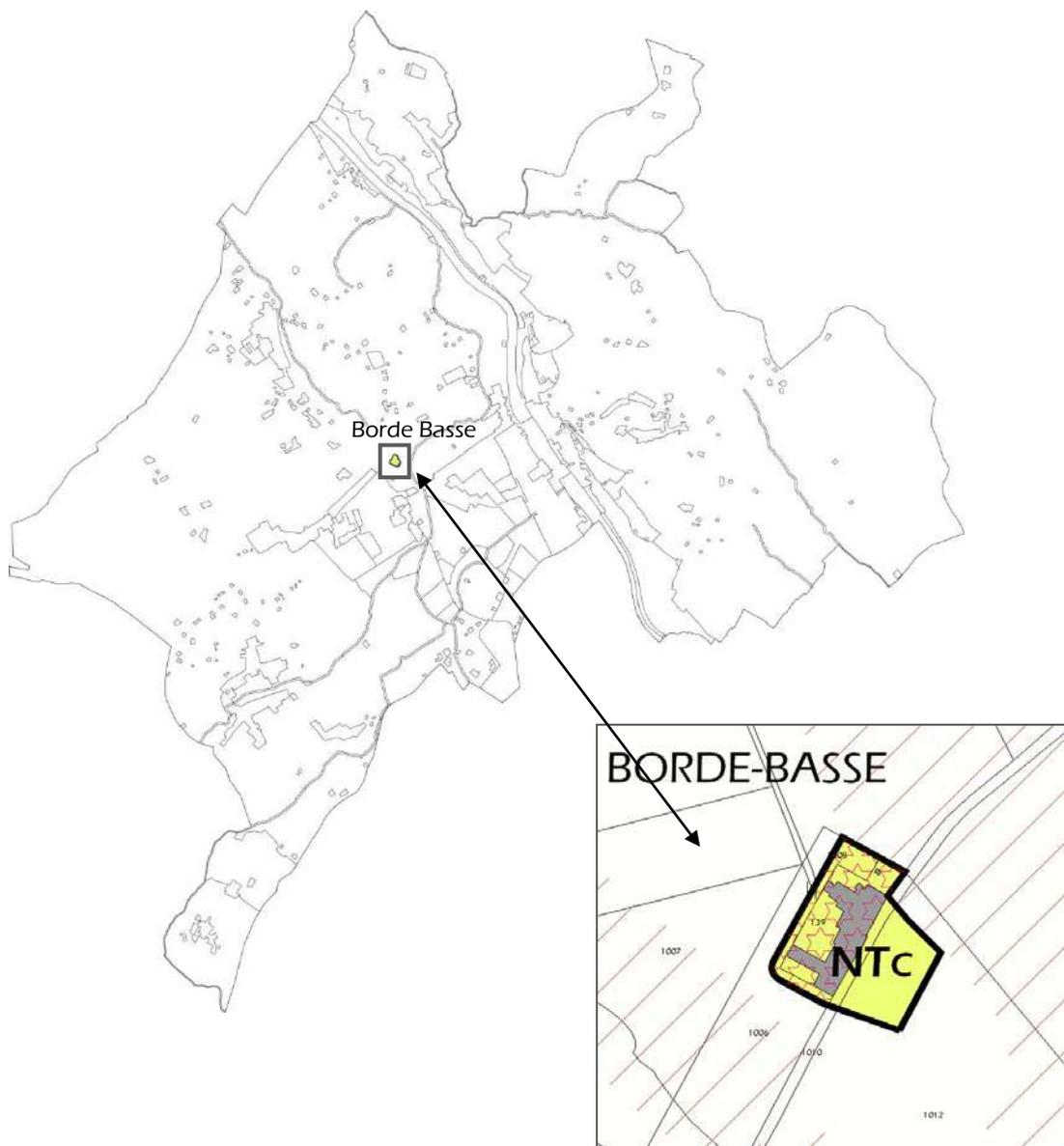
→ Les règles de hauteur définies permettent la réalisation de nouvelles constructions en R+1, avec des étages de grande hauteur, en cohérence avec la typologie architecturale du bâtiment existant. Cette disposition permet d'assurer l'intégration architecturale des nouvelles constructions par rapport au bâtiment existant, tout en garantissant leur bonne insertion paysagère.

- article 13 : « Les éléments paysagers identifiés au titre de l'article L123-1-5/III-2 du Code de l'Urbanisme, et reportés comme tels aux documents graphiques du présent règlement doivent être intégralement conservés et mis en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements, les travaux réalisés sur un terrain concerné par une telle protection ou en limite de celui-ci, sont soumis à autorisation préalable et doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Ils pourront cependant être refusés si l'opération projetée nécessite l'abattage de sujets de qualité contribuant à la qualité paysagère du secteur. »

→ Au sein du secteur NT, l'ensemble du parc et de ses boisements sont identifiés en éléments paysagers à protéger en application des dispositions de l'article L.123-1-5/III-2 (ancien L.123-1-5/7) du code de l'urbanisme. Cette disposition permet de pérenniser l'écran paysager autour de la construction existante (demeure bourgeoise identifiée en tant qu'élément architectural à protéger). La préservation des boisements existants permettra également d'assurer l'insertion environnementale et paysagère du futur projet, tout en lui apportant une valeur ajoutée indéniable. Dans ce contexte, l'ajout d'autres règles visant l'amélioration de l'intégration paysagère du projet s'avère inutile.

### **LE SECTEUR NTC**

Le secteur NTC correspond à un secteur de camping à la ferme, à développer en continuité de l'ancienne ferme de Borde Basse et à proximité du pôle d'équipements et d'habitat de Magnanac. Ce projet s'inscrit également en continuité du projet d'hébergement hôtelier de la garrigue et propose une alternative complémentaire en termes d'offre d'hébergement touristique. Même s'il est de petite taille (capacité envisagée de 5 emplacements pouvant accueillir une vingtaine de personnes), ce camping à la ferme « familial » permettra de proposer une offre touristique actuellement inexistante sur la commune et sur tout son bassin de vie, aucun camping n'existant à moins de 13 km aux alentours.



Le règlement permet la gestion des constructions existantes, et la réalisation et l'aménagement d'un terrain de camping sur environ 3000m<sup>2</sup>.

Les différentes règles mises en place dans le secteur NTc permettent d'encadrer l'urbanisation de la zone et d'assurer l'insertion environnementale des futures constructions nécessaires à l'aménagement de ce camping à la ferme (au sens de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme) :

- article 6 : « La façade principale des constructions doit être implantée en recul de la voie ou de l'emprise publique, avec un recul minimum de 6 mètres. »

→ Cette disposition permet d'assurer l'insertion paysagère et urbaine des futures constructions en garantissant que leur implantation se fasse en retrait des voies et emprises publiques, ce qui permettra de conserver des vues dégagées le long des voies.

- article 7 : « Les constructions autres que nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées en retrait des limites séparatives, avec un retrait minimum de 5 mètres. »

→ Cette disposition garantit un recul des futures constructions par rapport aux limites séparatives, afin que la bande de recul ainsi dégagée puisse servir à une mise en valeur paysagère (haie végétale composée d'essences locales champêtres).

- article 8 : « Les constructions situées sur une même unité foncière peuvent être implantées soit en contiguïté l'une de l'autre, soit en retrait l'une de l'autre à condition que la distance de recul entre les 2 constructions soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère de la construction la plus haute. »

} Nouvelle règle

→ L'objectif de cette disposition est :

- d'une part de permettre la contiguïté de deux constructions en NTc, afin de permettre la rénovation voire l'extension qualitative du bâtiment existant qui pourrait servir de local d'accueil du camping.
- d'autre part de garantir une distance suffisante pour assurer un éclairage et une aération des constructions afin d'assurer le bien-être et le confort des usagers, en particulier pour les constructions relatives aux blocs sanitaires.

- article 9 : « L'emprise au sol des constructions, y compris les annexes, est limitée à 30% de la superficie totale du terrain d'assiette du projet. »

→ Les règles d'emprise au sol telles que définies ci-dessus permettent de conserver un équilibre entre les futurs espaces bâtis et non bâtis du camping.

- article 10 : « La hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère ou 5 mètres au faitage. »

→ Les règles de hauteur définies permettent la réalisation de constructions en RDC, hauteur adaptée au type de constructions d'un camping (accueil, blocs sanitaires), et qui permet une meilleure insertion environnementale et paysagère du projet.

- article 13 : « En secteur NTc, un minimum de 15% de la superficie de l'ensemble du terrain d'assiette du projet devra être réservé à la réalisation d'espaces verts plantés. »

} Nouvelle règle

→ Cette disposition permettra de garantir qu'une partie de la surface du terrain d'assiette du projet soit réservée en espaces verts plantés, afin d'assurer l'insertion paysagère et environnementale du camping, tout en maintenant une partie du terrain en pleine terre, ce qui contribuera à atténuer les effets du ruissellement des eaux et participera à la gestion des eaux pluviales sur le territoire, tout en offrant des espaces publics végétalisés aux usagers du camping.

« De plus, les limites du terrain d'assiette du projet devront être traitées sous la forme de haies végétalisées composées d'essences locales champêtres, afin d'assurer l'intégration paysagère du projet. »

} Nouvelle règle

→ Cette disposition permet d'imposer la réalisation haies paysagères en limite de propriété afin d'assurer l'insertion paysagère du camping et de traiter son interface avec les sites naturels et agricoles.

**Dès lors et compte tenu des éléments évoqués ci-dessus, les secteurs NT et NTc constituent des secteurs de taille et de capacité limitées, en cohérence avec les dispositions de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme**, qui précise qu'à titre exceptionnel, le règlement « peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisées des constructions », dans la mesure où elles ne portent pas atteinte à la préservation des milieux naturels, des paysages, et des espaces agricoles et forestiers. « Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. »

### 3.3 – Prise en compte des objectifs de mixité sociale

La **prescription P102 du SCOT** impose qu'au sein de son PLU, la commune de Villemur-sur-Tarn (identifiée au SCOT comme pôle d'équilibre), réalise sur son territoire 40% de logements locatifs dont au moins la moitié devra avoir une vocation sociale.

Ainsi, cette prescription précise que **« le SCOT souhaite que 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 :**

**- sur les pôles du SCOT : tendre vers 40 % de la production de logements à destination d'occupation locative, dont environ la moitié constituée de logements locatifs sociaux (soit 20 % de la production totale à usage locatif social). »**

En cohérence avec les orientations du SCOT, la commune de Villemur a ainsi affiché dans le PADD de son PLU approuvé la volonté de **« poursuivre la diversification des typologies et formes d'habitat, apte à favoriser une mixité spatiale et sociale à l'échelle de l'ensemble du territoire communal et à faciliter l'accès au logement pour le plus grand nombre »,** notamment au travers de la poursuite de la **« diversification de l'offre en matière locative (sociale et privée) ».**

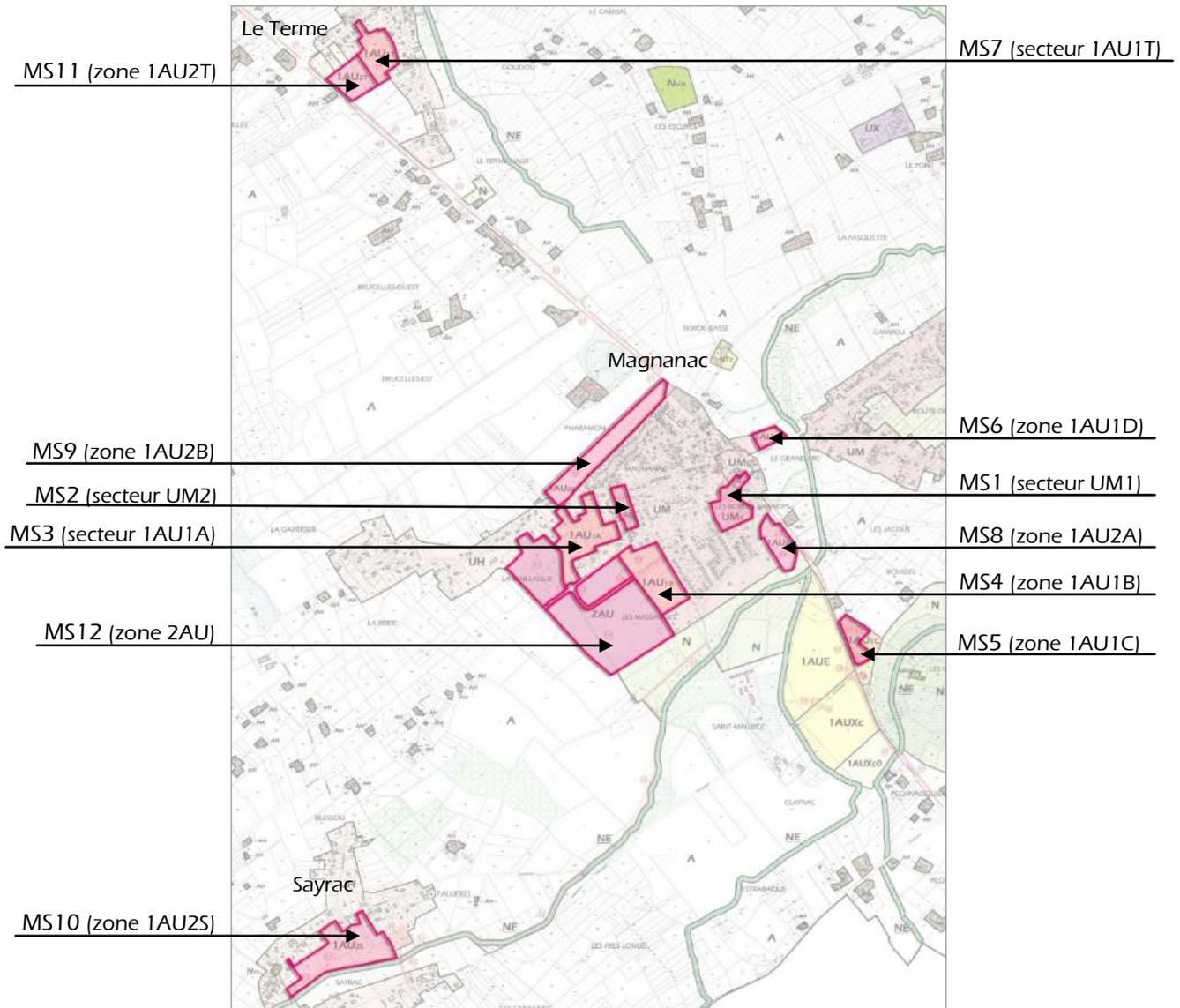
Aujourd'hui, afin de se donner les moyens d'atteindre ces objectifs, **la commune a décidé d'intégrer au PLU des dispositions réglementaires spécifiques visant la réalisation de logements locatifs et de logements locatifs sociaux.**

Ainsi, pour concrétiser ces intentions, **des secteurs de mixité sociale ont été délimités au sein des zones urbaines et à urbaniser du PLU, en application des dispositions de l'article L.123-1-5/II-4° (ancien L.123-1-5/16°) du code de l'urbanisme.** Dans ces secteurs, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à une catégorie de logement définie, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Dans un souci de mise en œuvre opérationnelle de ces objectifs, **les secteurs de mixité sociale n'ont été définis que sur les zones urbaines et à urbaniser soumises à orientations d'aménagement et dont l'urbanisation devra réalisée dans le cadre d'une opération d'ensemble (publique ou privée), valant aménagement de l'ensemble de la zone.**

Les secteurs et zones concernés par la mise en place de secteurs de mixité sociale sont donc : UM1, UM2, 1AU1A, 1AU1B, 1AU1C, 1AU1D, 1AU1T, 1AU1S, 1AU2A, 1AU2B, 1AU2T et 1AU2S, ainsi que l'ensemble de la zone 2AU.

### Les secteurs de mixité sociale définis au plan de zonage



## Les pourcentages définis pour chaque secteur de mixité sociale

Identification de la servitude d'urbanisme	Zone du PLU concernée	Surface concernée par la servitude	Part de la surface de plancher dédiée à l'habitat, et réservée au logement locatif	
			Logements locatifs	
MS1	UM1	2,3 ha	50 % => dont 25 % de locatif social	58 logements locatifs => dont 29 locatifs sociaux
MS2	UM2	1 ha	50 % => dont 25 % de locatif social	26 logements locatifs => dont 13 locatifs sociaux
MS3	1AU1A	4,6 ha	40 % => dont 20 % de locatif social	20 logements => dont 10 locatifs sociaux
MS4	1AU1B	9 ha	40 % => dont 20 % de locatif social	22 logements => dont 11 locatifs sociaux
MS5	1AU1C	1,5 ha	40 % => dont 20 % de locatif social	6 logements => dont 3 locatifs sociaux
MS6	1AU1D	0,7 ha	50 % => dont 25 % de locatif social	26 logements => dont 13 locatifs sociaux
MS7	1AU1T	2,7 ha	40 % => dont 20 % de locatif social	14 logements => dont 7 locatifs sociaux
MS8	1AU2A	1,9 ha	50 % => dont 25 % de locatif social	16 logements => dont 8 locatifs sociaux
MS9	1AU2B	4,7 ha	50 % => dont 25 % de locatif social	90 logements => dont 45 locatifs sociaux
MS10	1AU2S	5,5 ha	40 % => dont 20 % de locatif social	22 logements => dont 11 locatifs sociaux
MS11	1AU2T	2,3 ha	40 % => dont 20 % de locatif social	6 logements => dont 3 locatifs sociaux
MS12	2AU	18,7 ha	54 % => dont 27 % de locatif social	300 logements => dont 150 locatifs sociaux
			<b>606 logements locatifs =&gt; dont 303 logements locatifs sociaux</b>	

Echéance 0-5 ans  
**172 logements locatifs**  
=> dont **86 locatifs sociaux**

Echéance 5-10 ans  
**134 logements locatifs**  
=> dont **67 locatifs sociaux**

Echéance 10-20 ans  
**300 logements locatifs**  
=> dont **150 locatifs sociaux**

**Dans cette configuration, la commune prévoit donc de réaliser environ 300 logements locatifs à l'horizon de 10 ans (dont 150 logements locatifs sociaux), et 300 logements supplémentaires à l'horizon de 20 ans (dont également 150 logements locatifs sociaux). Cette répartition correspond à un développement des logements locatifs sur la commune, équilibré entre la période 0-10 ans et la période 10-20 ans.**

De façon générale, pour les secteurs de Magnanac soumis à orientation d'aménagement et ayant davantage vocation à se développer sous la forme d'habitat individuel groupé, un pourcentage de 40% de logements locatifs a été appliqué (dont 20% de logements locatifs sociaux).

Pour les autres secteurs de ce quartier, ceux ayant davantage vocation à accueillir de l'habitat collectif sous la forme d'immeubles ou d'habitat intermédiaire, avec une densité plus importante, le pourcentage de logements locatifs a été relevé à 50% (dont 25% de logements locatifs sociaux). C'est le cas des zones UM1, UM2, 1AU1D, 1AU2A et 1AU2B. Ces secteurs (directement urbanisables ou urbanisables par le biais d'une simple modification du PLU), sont situés au cœur du quartier de Magnanac, à proximité du centre-ville et du nouveau pôle d'équipements. De part leur situation et leur proximité avec les équipements et le centre-ville, ce sont des secteurs stratégiques pour le développement urbain communal, particulièrement adaptés à la réalisation de logements locatifs et de logements locatifs sociaux.

Au sein de la zone 2AU, un pourcentage de 54% de logements locatifs a été défini (dont 27% de logements locatifs sociaux), parce que cette zone a vocation à accueillir de l'habitat collectif, que la zone est située à proximité avec les équipements et qu'elle constitue un secteur phare du projet urbain du quartier de Magnanac et plus globalement de la commune. Ce projet a vocation à combiner des formes urbaines diversifiées, entre immeubles d'habitat collectif, habitat individuel groupé, organisés autour espaces publics paysagers intégrés dans un réseau de parcs et de liaisons douces.

**De plus, le pourcentage au sein de la zone 2AU a également été défini de façon à créer un équilibre entre les logements locatifs à produire pendant la « période 0-10 ans » (300 logements) et ceux à produire pendant la « période 10-20 ans » (300 logements à nouveau).**

### Compatibilité avec le SCOT Nord Toulousain

#### **Prescription 102**

*« Le SCoT souhaite, 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 :*

*- sur les pôles du SCoT : tendre vers 40 % de la production de logements à destination d'occupation locative, dont environ la moitié constituée de logements locatifs sociaux (soit 20 % de la production totale à usage locatif social). »*

**=> En application des dispositions de l'article L.123-1-5/II-4° (ancien L.123-1-5/16°) du code de l'urbanisme, la commune de Villemur met en place des secteurs de mixité sociale sur l'ensemble des secteurs U et AU soumis à orientation d'aménagement, ce qui permet d'atteindre sur l'ensemble des logements prévus au PLU, la réalisation de 40% de logements locatifs (correspondant à environ 600 logements en tout), dont 20% de logements locatifs sociaux (ce qui correspond à la production d'environ 300 logements locatifs sociaux).**

## Des formes urbaines denses favorables à la production de logements locatifs

Par ailleurs, les règles mises en place au sein des zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat permettent la réalisation des formes urbaines diversifiées, plus ou moins denses, favorables à la production de logements locatifs sur la commune :

- les **articles 8** (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété), **9** (emprise au sol) **et 14** (coefficient d'occupation du sol) ne sont pas réglementés afin de permettre et de **favoriser la densification des tissus bâtis existants au sein des zones urbaines et en particulier au sein de la zone UM (dont UM1 et UM2), mais également au sein des différentes zones à urbaniser** ;

- les **articles 10** des différentes zones urbaines et à urbaniser sont réglementés afin de permettre des densités différenciées selon les secteurs de la commune. **Au sein des zones UC, UM, 1AU1C, 1AU1D et 1AU2B, la diversification des tissus bâtis existants est favorisée grâce à des hauteurs de constructions autorisées en R+2 et permettant ainsi de réaliser des immeubles d'habitat collectif ou de l'habitat intermédiaire.**

**Au sein des zones 1AU1A, 1AU1B, 1AU1T, 11AU2T, 1AU2A et 1AU2S, les hauteurs sont définies de façon à ce que de l'habitat individuel groupé ou de l'habitat intermédiaire puisse se réaliser en R+1.**

- les **articles 6 et 7** mettent également en place des règles favorisant la densité et la diversité urbaine en permettant la réalisation de logements individuels groupés et de petits collectifs au sein des dents creuses. Ainsi l'article 7 de la zone UM précise que : « Les constructions peuvent être implantées soit d'une limite séparative latérale à l'autre, soit sur l'une des deux limites séparatives latérales, soit en retrait des deux limites séparatives latérales, avec un retrait minimum de 3 mètres par rapport à la (ou les) limite(s) séparative(s) latérale(s) laissée(s) libre(s). ».

**En plus des secteurs de mixité sociale définis au sein des secteurs soumis à orientation d'aménagement, les différentes règles mises en place ont été définies de façon à ce qu'elles puissent se traduire par la création de formes urbaines diversifiées** (habitat individuel groupé, d'habitat intermédiaire ou de petits collectifs selon les secteurs), **ce qui favorisera également la diversification du parc de logements de la commune**, en termes de taille et de catégories, permettant d'améliorer les mobilités et parcours résidentiels des habitants.

**Enfin, dans la continuité des règles définies dans le PLU, la commune de Villemur a réalisé un cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères**, qui précise quelles sont ses attentes en termes de développement urbain qualitatif (formes urbaines et typologie de logements privilégiés).

Les typologies de logements privilégiés sur la commune : habitat individuel groupé (ou maison en « bande »)

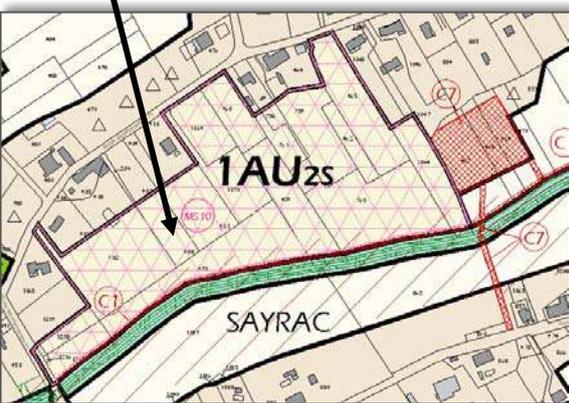
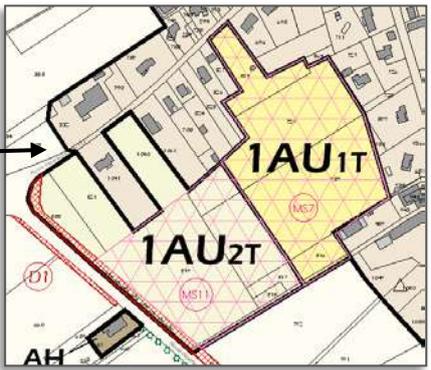
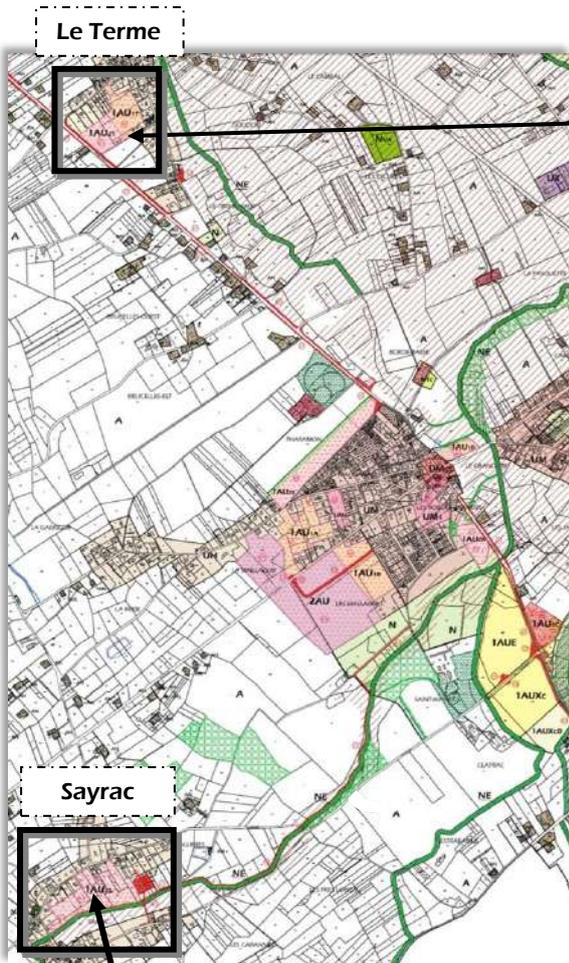


Les typologies de logements privilégiés sur la commune : habitat intermédiaire ou immeubles d'habitat collectif



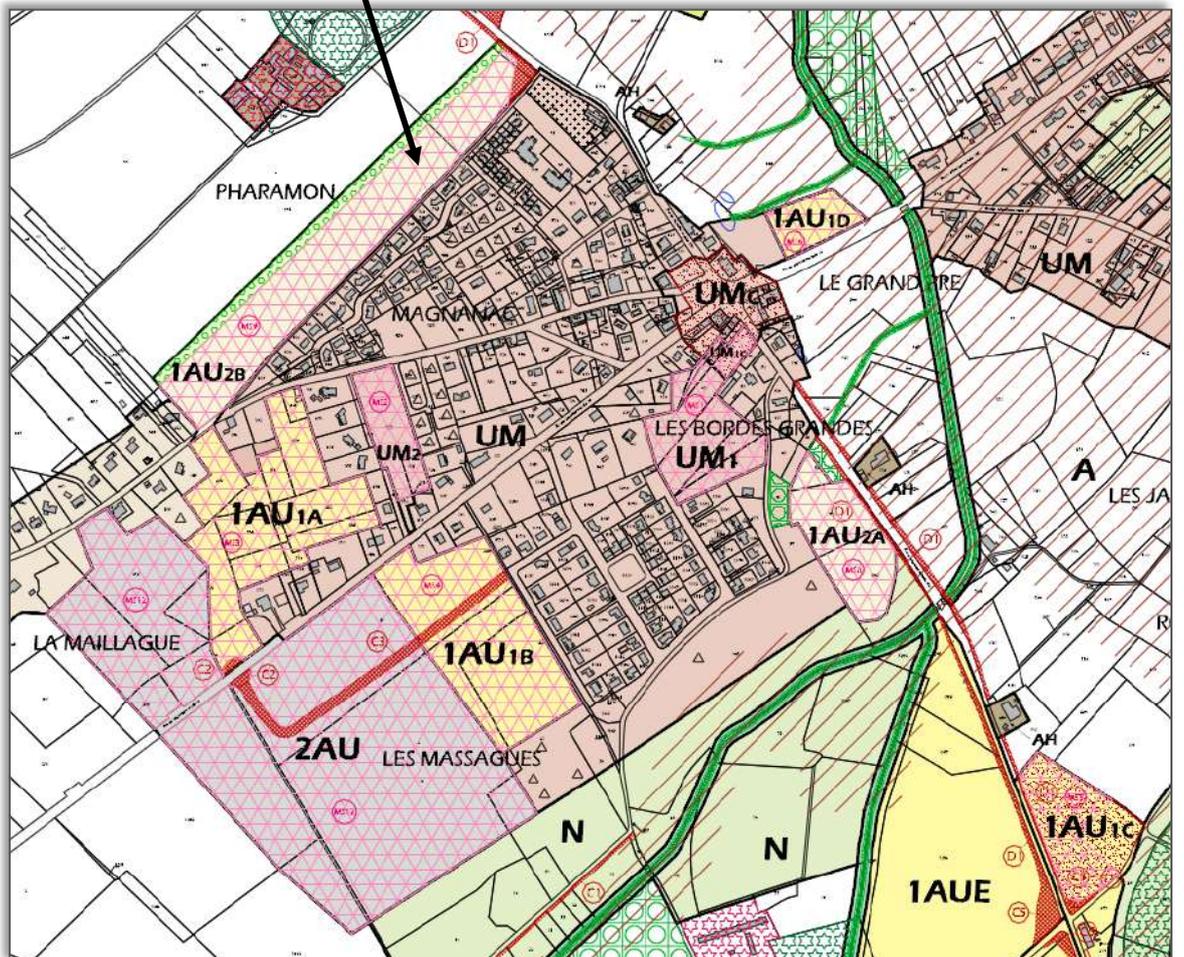
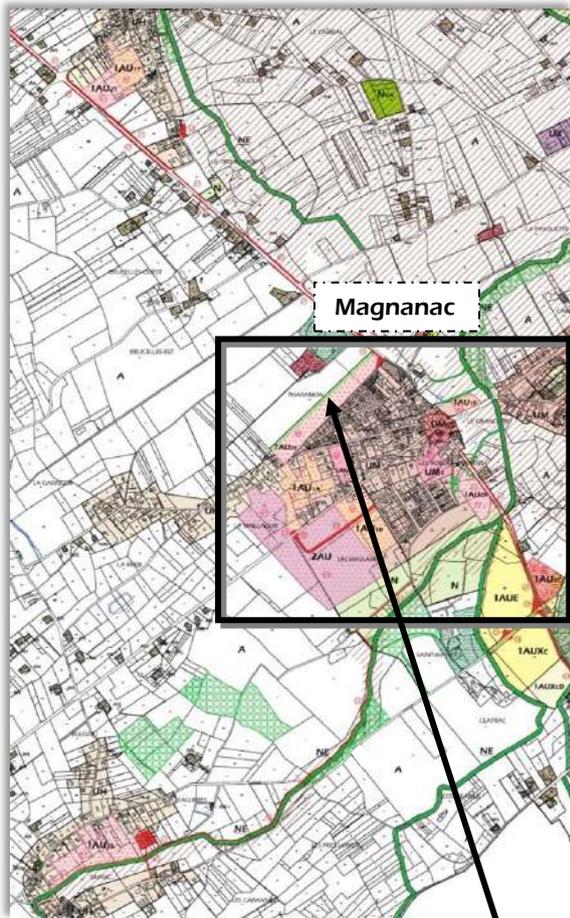
Extraits du Cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères de la commune (2013)

Les pièces modifiées : le plan de zonage



-  UC : zone urbaine du centre-ville
-  UCB : site de Brusson au sein de la zone urbaine du centre-ville
-  UCc : sous-secteur de la zone urbaine du centre-ville pour maintien de la diversité commerciale
-  UP : zone urbaine pavillonnaire
-  UMc : zone urbaine mixte avec commerces
-  UM : zone urbaine mixte sans commerces
-  UMR : sous-secteur de la zone urbaine mixte (site de renouvellement urbain) et soumis à orientation d'aménagement
-  UM1 / UM2 : sous-secteurs de la zone urbaine de développement, soumis à orientation d'aménagement
-  UM1c : sous-secteur de la zone urbaine de développement, soumis à orientation d'aménagement, avec commerces
  
-  UH : zone urbaine de hameaux
-  UE : zone urbaine d'équipements
-  UX : zone urbaine d'activités
-  1AU1 : zone à urbaniser à court terme (échéance 0 > 5ans)
-  1AU2 : zone à urbaniser à moyen terme (échéance 5 > 10ans)
-  2AU : zone à urbaniser à long terme (échéance 10 > 20ans)
-  N : zone naturelle et forestière
-  NH : zone naturelle de hameaux
-  NH1 : zone naturelle d'habitat diffus
-  NS : zone naturelle et forestière stricte
-  NE : zone naturelle écologique
-  NVA : zone de vestiges archéologiques
-  NT : zone naturelle d'accueil touristique et de loisirs
-  NTc : zone naturelle réservée à l'aménagement d'un camping
-   Eléments du patrimoine paysager (L.123-1-5/III-2° du code de l'urbanisme)
-   Eléments du patrimoine bâti (L.123-1-5/III-2° du code de l'urbanisme)
-   Secteurs de mixité sociale (L.123-1-5/II-4° du code de l'urbanisme)

-  A : zone agricole
-  AH : zone agricole d'habitat diffus
-   Emplacements réservés (L.123-1-5/V du code de l'urbanisme)
-   Espaces Boisés Classés nouveaux (L.130-1 du code de l'urbanisme)
-   Espaces verts à créer (L.123-2 c du code de l'urbanisme)



## Le règlement écrit

Les articles 2 des zones UM, 1AU et 2AU ont été complétés de la façon suivante :

Article 2 : occupations et utilisations soumises à des conditions particulières		
Zone UM	Zone 1AU	Zone 2AU
<p>Au sein des secteurs de mixité sociale définis au document graphique en application des dispositions de l'article L.123-1-5/II-4° du code de l'urbanisme, sont admises les constructions à usage d'habitation à condition que toute nouvelle opération de construction comporte un pourcentage de sa surface de plancher réalisé en logements locatifs, et dont une part devra être réalisée en logements locatifs sociaux, selon les conditions définies ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au sein des secteurs UM1 et UM2, un minimum de 50% de logements locatifs, dont un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.</li> </ul>	<p>Au sein des secteurs de mixité sociale définis au document graphique en application des dispositions de l'article L.123-1-5/II-4° du code de l'urbanisme, sont admises les constructions à usage d'habitation à condition que toute nouvelle opération de construction comporte un pourcentage de sa surface de plancher réalisé en logements locatifs, et dont une part devra être réalisée en logements locatifs sociaux, selon les conditions définies ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- au sein des secteurs 1AU1A, 1AU1B, 1AU1C, 1AU1T, 1AU2S et 1AU2T, un minimum de 40% de logements locatifs, dont un minimum de 20% de logements locatifs sociaux ;</li> <li>- au sein des secteurs 1AU1D, 1AU2A et 1AU2B, un minimum de 50% de logements locatifs, dont un minimum de 25% de logements locatifs sociaux.</li> </ul>	<p>Au sein des secteurs de mixité sociale définis au document graphique en application des dispositions de l'article L.123-1-5/II-4° du code de l'urbanisme, sont admises les constructions à usage d'habitation à condition que toute nouvelle opération de construction comporte un pourcentage de sa surface de plancher réalisé en logements locatifs, et dont une part devra être réalisée en logements locatifs sociaux, selon les conditions définies ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- un minimum de 54% de logements locatifs, dont un minimum de 27% de logements locatifs sociaux.</li> </ul>
<p>La présente disposition s'applique sur la totalité de la zone et sur l'ensemble des permis de construire. En cas d'opérations mixtes (habitat, commerces, équipements), les présentes dispositions ne s'appliquent qu'à la part de surface de plancher consacrée à l'habitat.</p>		

### 3.4 –Ajustement du règlement en zone A

Afin de tenir compte de l'observation de l'Etat quant à la réglementation des piscines en zone A, et après discussion avec ses représentants, l'article 2 du règlement de la zone A est modifié pour faire désormais référence aux « autres constructions en lien avec la destination de la construction principale présente dans la zone ».

De plus, dans un souci d'équité au regard de la délimitation des différents secteurs AH sur l'ensemble de la commune, la distance pour l'implantation d'autres constructions en lien avec la destination de la construction principale présente dans la zone est portée à 20 mètres (au lieu de 15 mètres), par rapport à la construction à usage d'habitation.

#### Règle au PLU approuvé en 2013

##### Zone A – Article 2 : occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Sont autorisées aux conditions précisées ci-après les occupations et utilisations du sol suivantes :  
[...]

- L'implantation d'une piscine, dès lors que celle-ci est liée à une construction à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU et qu'elle est implantée à une distance maximale de 15 mètres par rapport à la construction à usage d'habitation.



#### Règle après modification

##### Zone A – Article 2 : occupations et utilisations soumises à des conditions particulières

Sont autorisées aux conditions précisées ci-après les occupations et utilisations du sol suivantes :  
[...]

- L'implantation d'une autre construction en lien avec la destination de la construction principale présente dans la zone, dès lors qu'au moins une limite extérieure de cette autre construction est implantée à une distance maximale de 20 mètres par rapport à la façade la plus proche de la construction principale.

Par ailleurs, afin d'assurer une bonne insertion paysagère et une harmonie dans le traitement de l'ensemble des constructions existantes au sein des espaces agricoles et naturels, les clôtures sont désormais réglementées en secteur AH, de même qu'en secteur NH. Ainsi, l'article 11 du règlement de la zone A est complété par les éléments suivants :

#### « A11.3.3 - CLÔTURES ET TRAITEMENT ENTRE L'ESPACE PUBLIC ET LES CONSTRUCTIONS

Au sein du sous-secteur AH, les nouvelles clôtures situées sur l'espace public, non destinées à assurer la continuité du bâti, devront consister en l'un ou l'autre des types suivants :

- mur de brique non enduit dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 1,30 mètre au-dessus du sol naturel existant sur son emprise ;
- mur bahut d'une hauteur maximale de 0,40 mètre surmonté ou non d'une grille de couleur sombre et dont la hauteur maximale ne pourra pas excéder 1,20 mètre au-dessus du mur bahut ;
- grillage de couleur sombre, dont la hauteur n'excèdera pas 1,50 mètre ;
- haie végétale formant clôture : les limites séparatives seront préférentiellement plantées de haies de faible hauteur, constituées d'espèces locales variées ; les haies monospécifiques (constituées de thuyas, cyprès de lambert, cupressocyparis, etc.) sont proscrites. »

### 3.5 – Suppression du secteur NG

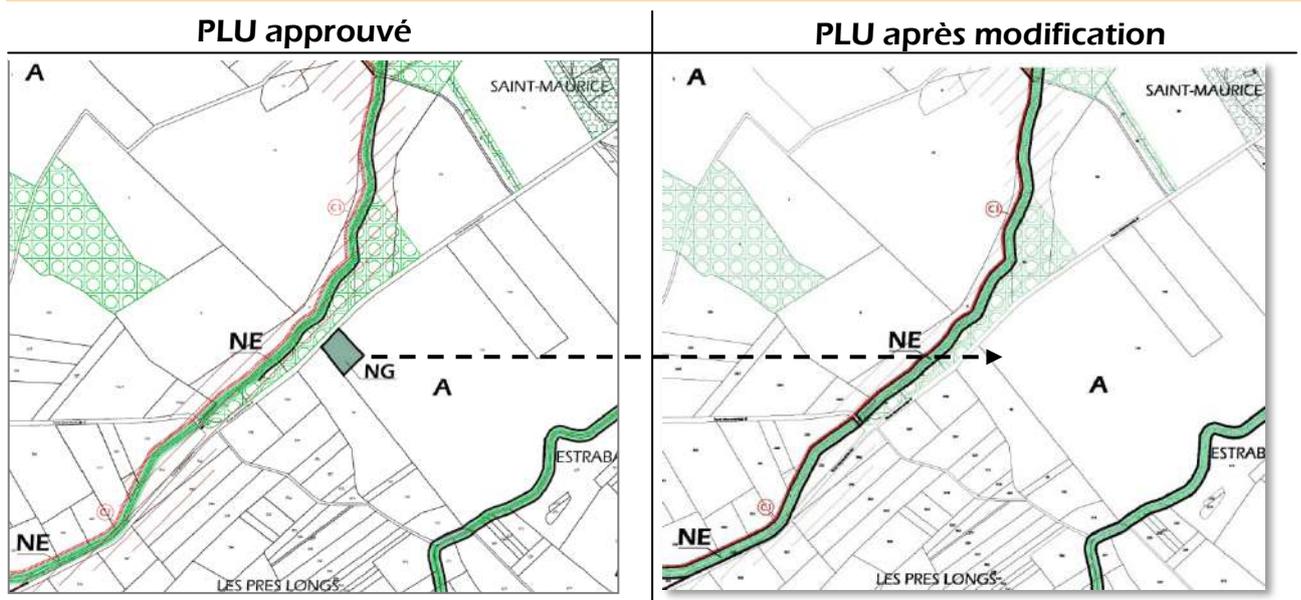
**Conformément aux dispositions du Schéma départemental d'accueil des gens du voyage de la Haute-Garonne**, et parce qu'elle a atteint les 5000 habitants depuis 2003, **la commune de Villemur-sur-Tarn est concernée par la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage de 20 emplacements** sur son territoire. C'est pourquoi un secteur NG dédié à cet équipement avait été prévu dans le PLU approuvé.

Cependant, la compétence de gestion et création de tels aménagements sera désormais portée par l'intercommunalité : le procès-verbal de la séance du Conseil Communautaire de la communauté de communes Val' Aigo du 26 juin 2014 consigne l'approbation à l'unanimité du Conseil, du principe de la compétence « aire des gens du voyage » au niveau communautaire.

Dès lors, dans la mesure où il est décidé que la réflexion portant sur la création d'une aire d'accueil des gens du voyage soit traitée à l'échelle intercommunale, la présente modification intègre la suppression du secteur NG dédié à un tel équipement, reversé en zone A (3 200 m<sup>2</sup>).

Dès lors, et bien que les obligations en matière de création d'aire d'accueil des gens du voyage restent de compétences communales, la réflexion portant sur la localisation d'un tel équipement sera ainsi menée à l'échelle intercommunale, en concertation et en accord avec les services de l'Etat.

#### Modification du plan de zonage



### 3.6 – Intégration des évolutions règlementaires relatives à la suppression des COS

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové n°2014-366 du 24 mars 2014 définit certaines mesures dont l'entrée en vigueur a été immédiate. En particulier, la suppression du COS (coefficient d'occupation des sols) au sein des PLU en vigueur est effective depuis la promulgation de la loi.

Dans la perspective d'intégrer cette évolution législative, la présente modification prévoit quelques ajustements règlementaires dans les zones antérieurement concernées par un COS réglementé (article 14) : il s'agit des zones 1AU (secteur 1AUXc0 uniquement), 2AU, et N (secteur NT uniquement).

**Les différentes règles mises en place pour encadrer l'urbanisation de ces secteurs sont donc les suivantes :**

#### Zone 1AU

- article 14 : article non réglementé

- article 9 : Au sein du sous-secteur 1AUXc0, l'emprise au sol est nulle (0% de la superficie du terrain d'assiette du projet).

} Règles  
modifiées

→ L'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUXc0 est soumise à modification. Afin d'assurer la même maîtrise de l'urbanisation de la zone qu'avec un COS nul (règle antérieure), l'emprise au sol est donc fixée à 0 sur ce secteur dont les règles seront redéfinies à l'occasion d'une prochaine modification du PLU.

#### Zone 2AU

- article 14 : article non réglementé

} Règle  
modifiée

→ L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est soumise à révision du PLU. La suppression de la réglementation du COS (précédemment fixé à 0) ne remet donc pas en cause la maîtrise de l'urbanisation de la zone sur le long terme, et ne nécessite pas de règles complémentaires.

#### Zone 2AU

- article 14 : article non réglementé

} Règle  
modifiée

→ En secteur NT, le COS était préalablement limité à 0,45. Dans ce secteur, les conditions d'implantations de nouvelles constructions ou installations étant d'ores et déjà très encadrées par les règles établies aux articles 9 (emprise au sol limitée à 30%) et 2 (surface de plancher totale cumulée des constructions au sein du sous-secteur limitée à 3500m<sup>2</sup>, constructions existantes à la date d'approbation du PLU comprises), la simple suppression de la règle qui limitait le COS ne remet pas en cause la préservation du caractère patrimonial du site, ni l'insertion environnementale des futures constructions.

## 3.7 – Conséquences sur le tableau des surfaces réactualisé

Zones et secteurs	Surfaces PLU approuvé	%	Zones et secteurs	Surfaces PLU après modification	%
Zones urbaines (UC, UP, UM, UH, UE, et UX)	308,4 ha	6,6 %	Zones urbaines (UC, UP, UM, UH, UE, et UX)	308,4 ha	6,6 %
Zones à urbaniser (1AU et 2AU)	69,5 ha	1,5 %	Zones à urbaniser (1AU et 2AU)	69,5 ha	1,5 %
Zones NH	42,4 ha	0,9 %	Zones NH	30,6 ha	0,6 %
Zones naturelles (N, NH1, NE, NS, NVA, NG)	843,9 ha	18,1 %	Zones naturelles (N, NH1, NE, NS, NVA)	844,5 ha	18,2 %
Zone agricole	3392,8 ha	72,9 %	Zone agricole	3403,4 ha	73,1%
<b>Surface totale communale</b>	<b>4657 ha</b>	<b>100 %</b>	<b>Surface totale communale</b>	<b>4657 ha</b>	<b>100 %</b>

## 3.8 – Adaptation des perspectives en termes de logements

	Zones et secteurs	Potentiel urbanisable	Nombre de logements envisagés	Densité brute	Densité nette	Nombre de logements à 5 ans	Nombre de logements à 10 ans	Nombre de logements à 20 ans
Zones urbaines et naturelles	UC	Renouvellement urbain (secteur UCB)	30	-	-	300 logements	200 logements	-
	UP	1,2 ha	20	Moyenne de 35 log/ha	-			
	UM (dont UM1 et UM2)	8 ha	300					
	UH	10,7 ha	120	10 log/ha	-			
	NH	2,9 ha	30	10 log/ha	-			
Zones AU à 5 ans	1AU1A / Magnanac	4,7ha	50	Moyenne de 15 log/ha	Moyenne de 17 log/ha	205 logements	-	-
	1AU1B / Magnanac	4,1ha	55					
	1AU1C / Magnanac	2,1ha	15					
	1AU1D / Magnanac	0,7ha	50					
	1AU1T / Le Terme	2,7ha	35	13 log/ha	15 log/ha			
Zones AU à 10 ans	1AU2A / Magnanac	1,9ha	30	Moyenne de 27 log/ha	Moyenne de 31 log/ha	-	280 logements	-
	1AU2B / Magnanac	6ha	180					
	1AU2S / Sayrac	5,5ha	55	10 log/ha	11,5 log/ha			
	1AU2T / Le Terme	2,3ha	15	5 log/ha	7,5 log/ha			
	1AUE	10 ha	-	-	-			
Autres zones AU	1AUXc	10,8 ha	-	-	-	-	-	-
	2AU	18,7ha	550	30 log/ha	30 log/ha			
Zones AU à 20 ans	-	70,9 ha à vocation d'habitat	1525 logements	21,6 log/ha (densité brute)	-	-	-	550 logements
TOTAL à vocation d'habitat						505 logements à 5 ans	480 logements à 10 ans	550 logements à 20 ans

### 3.9 – Compléments d'information concernant la programmation des projets de stations d'épuration et de raccordement des zones constructibles au réseau d'assainissement collectif

La commune de Villemur-sur-Tarn dispose d'un **Schéma Communal d'Assainissement (SCA) révisé en mai 2013**.

Ce document contient :

- un projet de zonage d'assainissement défini en cohérence avec les zones urbaines et à urbaniser,
- des règles techniques et financières à appliquer en matière d'assainissement collectif et non collectif.

Pour assurer un développement cohérent de l'urbanisation sur la commune, la SCA prévoit la réalisation de trois stations d'épuration sur la commune :

- **la réhabilitation de la station d'épuration de Villemur-Centre, projet qui permettra d'augmenter sa capacité de traitement initiale de 3500 équivalents habitant (EH) à 7000 EH ;**
- **la construction d'une station d'épuration au hameau du Terme d'une capacité de 200EH puis 400 EH ;**
- **la construction d'une station d'épuration au hameau de Sayrac d'une capacité de 120 EH puis 220 EH.**

La réalisation de ces trois équipements suppose que la collectivité ait au préalable perçu les subventions nécessaires au démarrage des études et des travaux, et qu'elle ait également programmé les financements communaux nécessaires à leur mise en œuvre.

Dès lors, afin de pouvoir organiser dans le temps la réalisation de ces trois équipements publics, ainsi que les coûts importants qui y sont liés, la commune de Villemur a souhaité mettre en place un échéancier de réalisation de travaux relatifs à ces trois stations. **Cet échéancier de travaux extrêmement volontariste prévoit la réalisation d'une station tous les 1 à 2 ans.**

#### **Echéancier de travaux de réalisation de trois stations d'épuration sur la commune :**

- **2013/2014 => réalisation de la station d'épuration du Terme = travaux achevés**
- **2014/2015 => réalisation de la station d'épuration Villemur-Centre = travaux qui démarreront en novembre 2014 pour une mise en service de la station prévue fin 2015.**
- **2015/2016 => réalisation de la station d'épuration de Sayrac = acquisition du terrain en cours et demandes de subventions lancées.**

**En lien avec sa capacité à financer la réalisation de ces trois équipements publics majeurs, la commune de Villemur a fixé dans son PLU un échéancier d'ouverture à l'urbanisation des zones AU. Cet échéancier permet de hiérarchiser dans le temps l'ouverture à l'urbanisation des nouveaux secteurs de développement à vocation principale d'habitat, en tenant compte de la réalisation effective des équipements correspondants (stations d'épuration et voies de desserte) :**

#### ▪ **Zones 1AU1 => échéance 0 à 5 ans**

- zone 1AU1A (Magnanac)
  - zone 1AU1B (Magnanac)
  - zone 1AU1C (Magnanac)
  - zone 1AU1D (Magnanac)
  - zone 1AU1T (Le Terme)
- } Mise aux normes de la station centrale avec mise en service fin 2015
- } Station d'épuration mise en service le 13 janvier 2014, avec possibilité d'extension

#### ▪ **Zone 1AU2 => échéance 5 à 10 ans**

- zone 1AU2A (Magnanac)
  - zone 1AU2B (Magnanac)
  - zone 1AU2S (Sayrac)
  - zone 1AU2T (Le Terme)
- } Mise aux normes de la station centrale avec mise en service fin 2015
- } Création de la station d'épuration prévue à l'horizon 2015/2016
- } Station d'épuration mise en service le 13 janvier 2014, avec possibilité d'extension

- **Zone 2AU => échéance 10 à 20 ans.** } Mise aux normes de la station centrale avec mise en service fin 2015

## La station d'épuration principale de Villemur-Centre

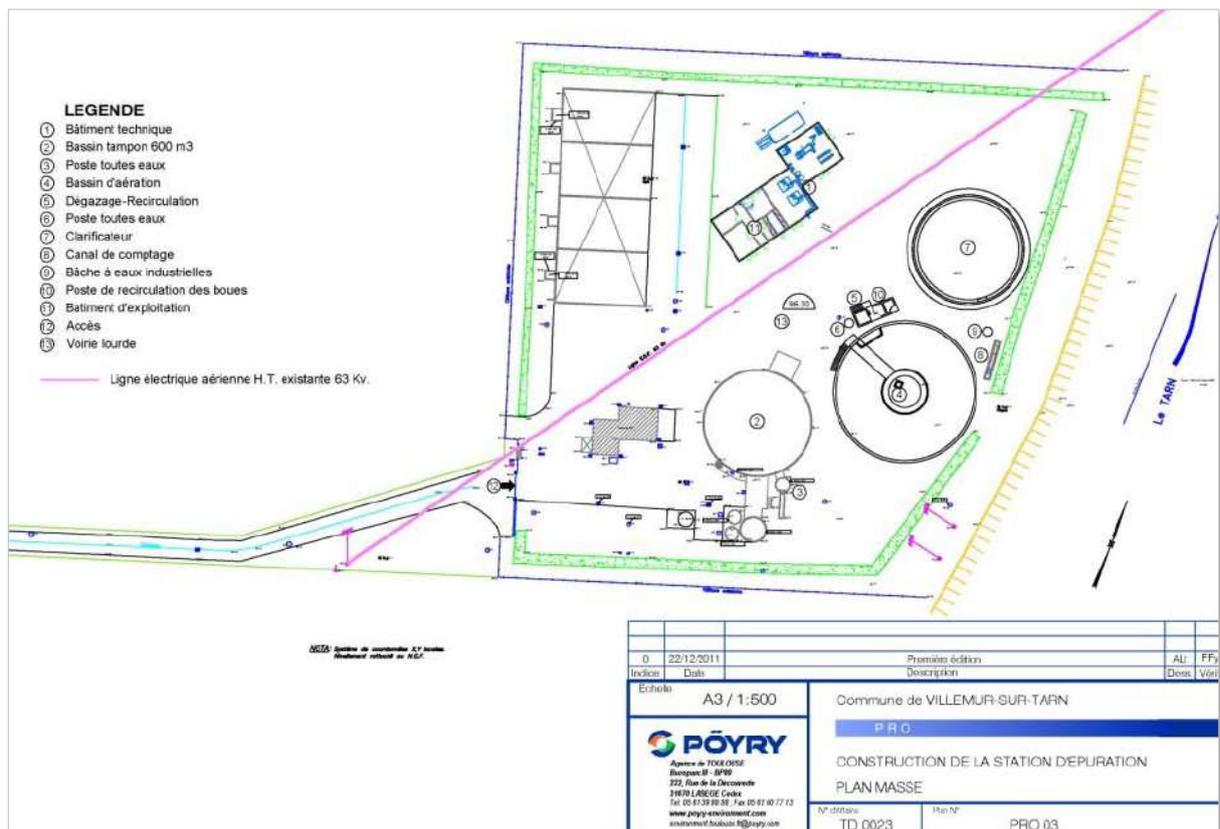
### Programmation des travaux

La réhabilitation de la station d'épuration permettra de prendre en compte l'évolution de la charge polluante et hydraulique liée à l'accueil de nouveaux habitants, tout en assurant l'amélioration de ses dysfonctionnements actuels. Sa capacité de traitement passera alors de 3500 EH aujourd'hui à 7000 EH après les travaux, avec une mise en service prévue fin 2015.

### **Echéancier de travaux de mise aux normes de la station d'épuration de Villemur-centre :**

- candidatures lancées > fin janvier 2014
- lancement de la consultation des bureaux d'études > mi-février 2014
- remise des offres > mi avril 2014
- préparation chantier et démarrage des travaux > novembre 2014
- mise en service > fin 2015.

### PLAN MASSE DE CONSTRUCTION DE LA STATION D'ÉPURATION - 2011



### Secteurs raccordés ou raccordables au réseau d'assainissement collectif

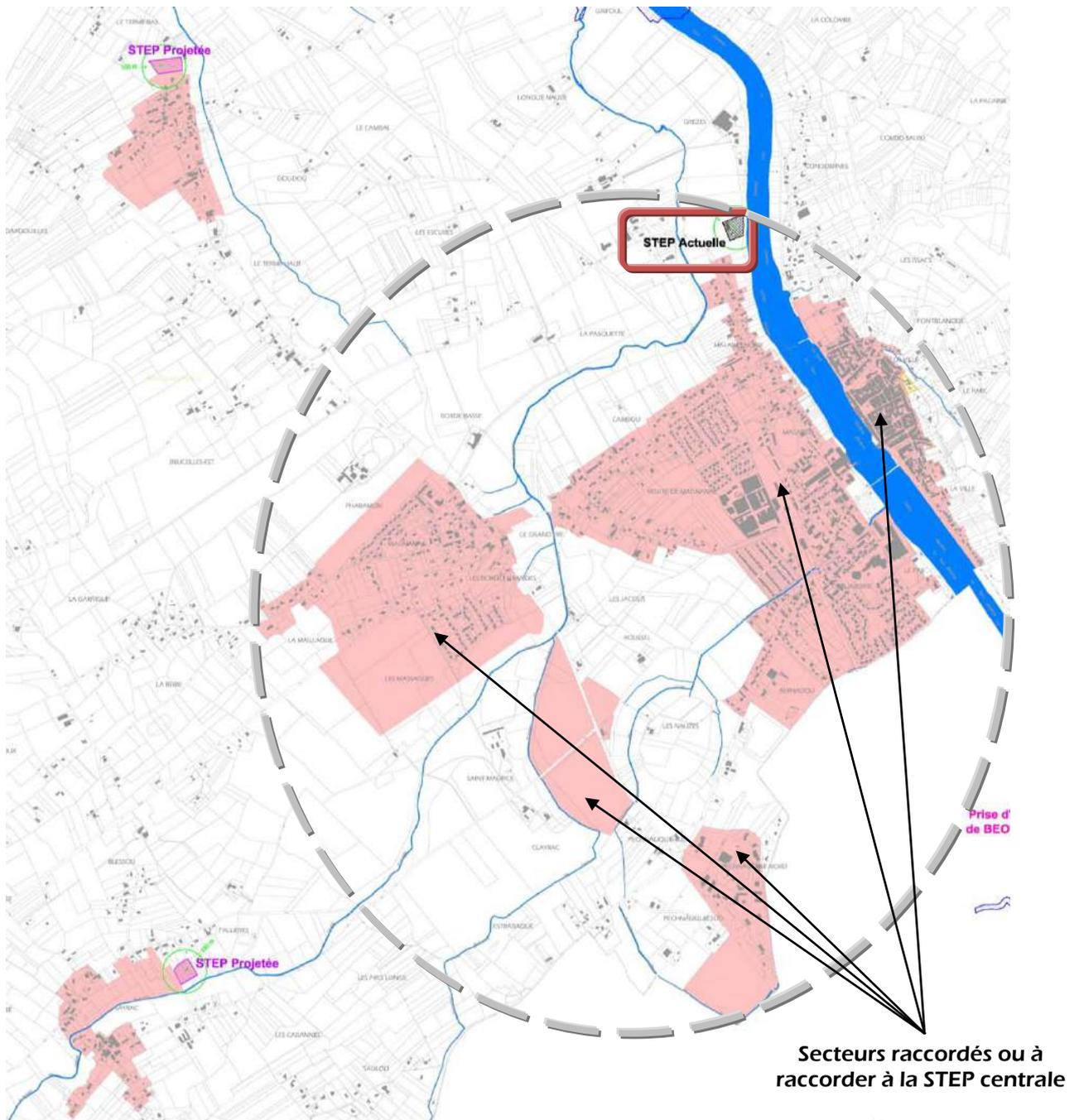
Les secteurs mobilisés pour la construction nouvelle (en comblement de dents creuses des tissus urbains constitués ou en extension urbaine, au sein de secteurs ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme), sont pour l'essentiel immédiatement raccordables à l'assainissement collectif. Ce sont des secteurs qui se situent soit dans une zone actuellement desservie, soit à proximité directe des réseaux et qui sont donc raccordables :

- centre ville : raccordement des constructions nouvelles en dents creuses du tissu urbain existant ;
- Magnanac : secteur actuellement partiellement desservi au niveau du pôle résidentiel et une extension du réseau d'assainissement collectif récemment réalisée au niveau du pôle d'équipement (collège, crèche) ;
- zone d'activités de Pechnaué : entièrement desservie.

Les zones d'urbanisation future sont donc soit d'ores et déjà raccordées ou prévues d'être raccordées dans le cadre de l'extension du réseau.

**L'ensemble des plans et données techniques se rapportant au réseau d'assainissement collectif et à l'aptitude des sols est annexé au dossier de PLU approuvé** (cf. annexes sanitaires).

### SECTEURS RACCORDÉS OU RACCORDABLES AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF



## Capacité de traitement de la STEP

Même si la majorité des zones constructibles du PLU sont raccordés ou raccordables au réseau d'assainissement collectif, toutes ne le sont pas. Ainsi, l'ensemble des logements prévus au PLU ne sont donc pas à comptabiliser dans les constructions à raccorder au réseau d'assainissement collectif de la station de Villemur-Centre. Le calcul de la capacité de traitement de la station d'épuration de Villemur-centre tient donc compte de deux paramètres suivants :

- environ 90 nouveaux logements nouveaux seront raccordés aux réseaux d'assainissement collectif des hameaux du Terme et de Sayrac.
- existence d'un point mort sur la commune, impliquant la production d'un nombre de logements supplémentaires pour maintenir le même taux de population (voir détail dans le rapport de présentation du PLU approuvé). Il faut donc produire davantage de logements pour raccorder le même nombre de personnes. Pour procéder à l'estimation des nouvelles charges à traiter, le SCA s'est donc plutôt basée sur l'évolution de la population et sur les activités nouvelles qui s'implantent, que sur le nombre de logements à produire.

Estimation des charges à traiter sur la station principale Commune de Villemur-sur-Tarn				
Population et activités		Charges collectées en EH		Hypothèses de dimensionnement
Secteur	Descriptif / nombre d'abonnés			
Actuel		Max	Moyenne	
Charge actuelle reçue sur la station		4040	3300	Autosurveillance station (charges organiques)
<b>Sous-total actuel</b>		<b>4 040</b>	<b>3 300</b>	
Futur				
raccordement du lotissement La Plaine	28 logements à raccorder prochainement sur PR La Plaine	64		2.3 pers/logement
densification des zones urbaines	environ 100 logements			estimation PLU - hypothèse sécuritaire car il est prévu 2000 habitants supplémentaires sur l'ensemble de la commune et nous retenons ici 90% des habitants supplémentaires sur le secteur raccordé à la station
Zones 1AU	380 logements supplémentaires	1 800		
Zones 2AU	550 logements supplémentaires			
1AU1C	crèche 35 enfants	7		environ 0.2 EH par enfant (ratio SMEGREG)
1AUE	200 élèves supplémentaires par rapport situation actuelle	40		environ 0.2 EH par élève (ratio SMEGREG)
1AUXc	Augmentation zone activité 3 ha par rapport situation actuelle (délocalisation Leclerc)	38		Hypothèse 25 emplois par ha avec ratio 0,5 EH par emploi
Raccordement Villematier		350		données SMEA 31
<b>Sous-total futur</b>		<b>2 299</b>		
		Hypothèse haute	Hypothèse basse	
Charge théorique totale actuelle		4 040	3 300	
Charge théorique totale future moyen/long terme		6 339	5 599	
<b>Charge théorique totale proposée STEP unique</b>		<b>6 400</b>		

Extrait du SCA approuvé en mai 2013.

**Le SCA met en évidence que la charge théorique maximale de traitement de la station d'épuration centrale à l'horizon 2030 est de 6400 EH.**

## Dossier de déclaration d'extension de la station communale

Enfin, concernant la mise en œuvre des travaux de la station d'épuration de Villemur-centre, un dossier de déclaration au titre du L. 214-3 du code de l'environnement a été réalisé en septembre 2011 (dossier de déclaration de rejet, comprenant un volet dossier loi sur l'eau).

En date du 01 mars 2012, les services de l'Etat ont adressé un courrier de demandes de modification du dossier (voir ci-dessous). Le dossier de déclaration est aujourd'hui en cours de finalisation pour prise en compte de ces remarques.



### PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction Départementale des Territoires

Toulouse, le 01 mars 2012

Service Environnement, Eau et Forêt  
Unité service police de l'eau

Monsieur le Maire  
Mairie  
Place Charles Ourgaut  
31340 VILLEMUR SUR TARN

Affaire suivie par : Francis ROBERT  
Téléphone : 05 61 10 60 35  
Télécopie : 05 61 10 60 95  
Courriel : francis.roberr@haute-garonne.gouv.fr

**Objet** : Extension de la station communale de VILLEMUR SUR TARN  
Dossier de déclaration au titre de l'article L 214-3 du code de l'environnement

**Pj** : - Doctrine des stations d'épuration en zone inondable  
- un dossier de déclaration de rejet en retour

Monsieur le Maire,

Par transmission en date du 23/01/2012, vous m'avez adressé, en trois exemplaires, le dossier de déclaration, au titre de l'article L 214-3 du code de l'environnement, du projet de d'extension de la station communale de VILLEMUR SUR TARN à une capacité de 7 000 E.H..

Le dossier présenté au niveau de la pré-instruction appelle les remarques suivantes :

➤ **Précision sur le débit de référence de la station d'épuration :**

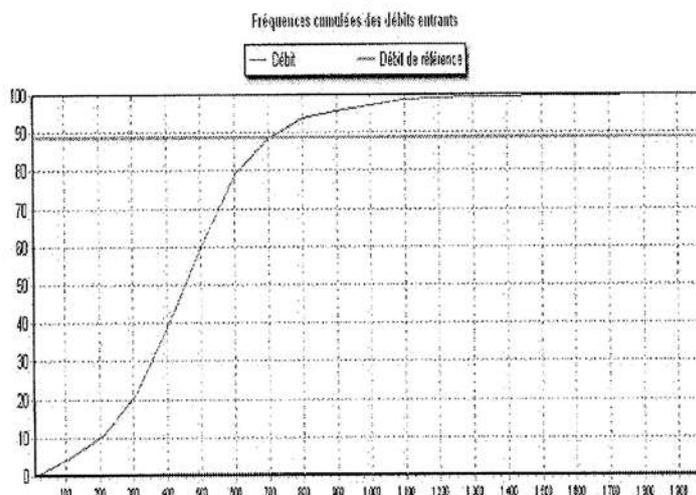
En effet, l'article 5 de l'arrêté du 22 juin 2007 précise que les points de délestage du réseau et notamment les déversoirs d'orage des systèmes de collecte unitaire sont conçus et dimensionnés de façon à éviter tout déversement pour les débits inférieurs au débit de référence.

Ce débit est déterminé par la collectivité à l'entrée de la station d'épuration pour l'ensemble de l'agglomération. Il est validé par le Service de la Police de l'eau.

En général, il est opportun de retenir une pluie mensuelle type en considérant que cela correspond à la définition d'une forte pluie ou d'une pluie d'orage. C'est une approche qui est retenue lorsque l'on n'a pas d'antécédents sur l'hydraulicité du système de collecte.

Le système de collecte actuel pour lequel la collectivité dispose d'un ensemble de mesures sur le débit entrant journalier a un débit de référence théorique de 700 m<sup>3</sup>/j.

La méthode du percentile 95 consistant à analyser les débits arrivant sur la station d'épuration existante sur une période minimale de 5 ans permet d'associer cette valeur au débit de référence. A titre indicatif, il est de 864 m<sup>3</sup>/j donc nettement supérieur à sa valeur théorique comme l'atteste le graphe suivant :



Les données actuelles devront être judicieusement extrapolées pour déterminer la valeur du débit de référence de votre futur système d'assainissement .

Il est impératif que le débit de référence soit inférieur ou égal à la capacité hydraulique journalière de la nouvelle station.

Il est à noter que la Commission européenne considère aujourd'hui qu'il ne doit pas y avoir plus de 20 déversements par an .

➤ **Modalités de traitement, d'évacuation des sous-produits et filière de secours:**

Au niveau de la filière boues projetée ( p. 16), il convient d'indiquer la ou les filière(s) d'évacuation des boues en joignant la convention d'admission des boues . En cas de pollution des boues, la filière de secours devra être également précisée.

Pour les autres sous-produits ( refus de dégrillage, sables et graisses – p.46), les destinations devront être indiquées et les conventions correspondantes fournies.

➤ **Mesures préventives à la pollution lors du rabattement de la nappe pendant la phase chantier :**

Le rabattement éventuel de la nappe par pompage vers le Tarn ( p.39) devra s'accompagner de mesures préventives ( stockage -décantation, ..... ) pour éviter une pollution particulière.

➤ **Impacts des rejets sur le milieu superficiel au droit des déversoirs d'orage ou des points de délestage :**

(p44-45) , pour deux points de rejet d'effluents bruts ayant une incidence forte , les mesures préventives pour réduire l'impact sur le milieu naturel devront être précisées.

➤ **Respect des dispositions obligatoires de la doctrine pour l'implantation de stations d'épuration en zone inondable**

( p 45 ) , le dossier loi sur l'eau doit justifier plus précisément la mise en place des dispositions obligatoires concourant à la réduction de la vulnérabilité figurant au paragraphe 5 du document de référence des services de l'Etat en Haute-Garonne dont je vous joins une copie. Je vous rappelle également la recommandation de la MISE portant sur une compacité maximale du futur ouvrage épuratoire afin de réduire l'impact hydraulique en cas de crue.

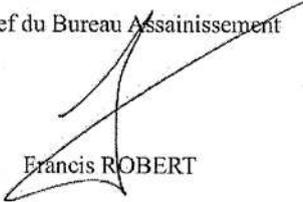
Compte tenu du faible impact du rejet des effluents traités sur le Tarn, il ne sera pas demandé de mesures compensatoires ni de suivi du milieu récepteur.

Vous voudrez bien me retransmettre en trois exemplaires le dossier ainsi complété et accompagné des données du constructeur retenu à l'issue de l'appel d'offres .

J'établirai alors le récépissé de déclaration et l'arrêté préfectoral des prescriptions techniques.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Le Chef du Bureau Assainissement



Francis ROBERT

Copie pour information :  
- Bureau d'études PÖYRY  
- Agence de Toulouse

## La station d'épuration du Terme

**Le projet de construction de la station d'épuration du hameau du Terme est aujourd'hui achevé. La station a en effet été mise en service le 13 janvier 2014. Elle a actuellement une capacité de traitement de 200 EH, permettant de raccorder dans un premier temps :**

- les deux zones AU prévues au PLU (1AU1T et 1AU2T) pour environ 115 EH,
- les constructions existantes du hameau, de façon progressive.

Début 2014, 7 constructions existantes ont été raccordées, correspondant à environ 16 EH. Les autres constructions ont un délai de 2 ans pour se raccorder, à compter de la date de mise en service du système d'assainissement collectif, et en fonction de l'état et de l'âge de leurs assainissements autonomes (ANC). Si l'état et l'âge de ces ANC est jugé satisfaisant par le SPANC (ANC jugé conforme et de moins de 10 ans), le délai de raccordement obligatoire de deux ans maximum peut être prolongé jusqu'à 10 ans.

Au fur et à mesure des raccordements effectifs des constructions existantes, la station sera en capacité d'évoluer et de s'agrandir. Parce qu'elle se présente sous la forme de type filtre planté de roseaux, il est aisé de prévoir son extension, car il suffit seulement d'agrandir le bassin de traitement, pour un coût d'environ 1000€ par EH habitant supplémentaire raccordé. Le projet d'agrandissement pour alors conduire la station à une capacité de traitement de 400 EH. Le terrain de 5600m<sup>2</sup> acquis par la commune pour réaliser cet équipement public est de taille largement suffisante pour assurer cette extension. Les réseaux ont également dimensionné pour supporter le raccordement de l'ensemble des constructions existantes du hameau et les futures constructions des zones AU.

	Nombre de logements	Estimation EH	Hypothèses
Zones raccordées dans projet	65	150	2.3 personne/logement (INSEE)
Zones 1AU	50	115	2.3 personne/logement
Total	115	265	

Source : Schéma Communal d'Assainissement, mai 2013



Station d'épuration du Terme achevée et mise en service le 13 janvier 2014





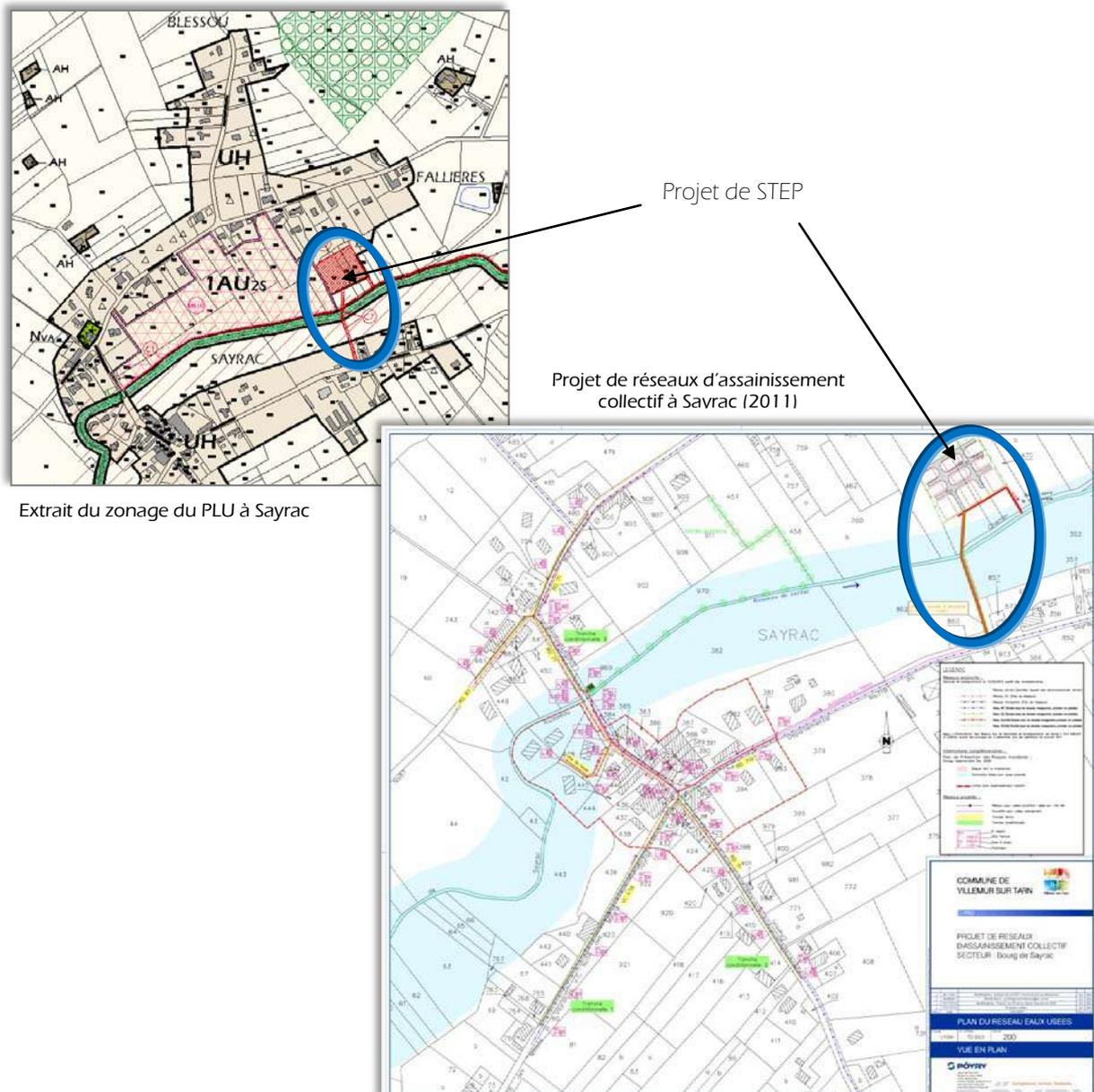
## La station d'épuration de Sayrac

**Un projet de construction d'une station d'épuration est actuellement en cours d'étude sur le hameau de Sayrac.** L'emplacement de la future station a été choisi et le terrain est en cours d'acquisition par la commune (d'environ 7000 m<sup>2</sup>). Cette acquisition est facilitée par la mise en place d'un emplacement réservé au zonage du PLU (C7).

La station aura une capacité de traitement de 120 éq/habitants (pour une première tranche de travaux) et se présentera sous la forme de type filtre planté de roseaux, comme la station d'épuration du Terme. Le projet prévoit également une possibilité d'augmentation de la capacité de traitement en tranche conditionnelle, en passant à 220 éq/habitants. La superficie du terrain en cours d'acquisition est largement suffisante pour assurer la réalisation des tranches fermes et conditionnelle.

La commune de Villemur ayant programmé son développement urbain en plusieurs phases, hiérarchisées dans le temps et définies en cohérence avec une évolution progressive de sa population et de ses équipements publics, **elle a conditionné l'urbanisation de la zone 1AU2S à une modification du PLU (échéance de 5 à 10 ans), lorsque la station d'épuration du hameau aura été mise en service.**

L'urbanisation de la zone 1AU2S est donc naturellement conditionnée à la mise en service de cette station d'épuration, dont la réalisation est prévue à l'horizon 2015/2016, après réception des subventions nécessaires à sa mise en œuvre (demande de subvention qui a d'ores-et-déjà été effectuée).



### Compatibilité avec le SCOT Nord Toulousain

#### **Prescription 28**

*« En développant ou améliorant progressivement les systèmes d'assainissement collectif (réseau, stations ...), les collectivités locales participent activement aux objectifs d'atteinte du bon état des eaux sur les différents cours d'eau traversant le SCOT en réduisant la pression domestique sur les milieux. »*

=> La commune de Villemur est en train de réaliser 3 stations d'épuration sur son territoire, selon un **échancier de travaux progressif et volontariste** :

- 2013/2014 => réalisation de la station d'épuration du Terme = travaux achevés et station mise en service en janvier 2014

- 2014/2015 => réalisation de la station d'épuration Villemur-Centre = travaux qui commenceront en novembre 2014 pour une mise en service de la station prévue fin 2015.

- 2015/2016 => réalisation de la station d'épuration de Sayrac = acquisition du terrain en cours.

**En programmant à court terme la réalisation de ces trois stations d'épuration, le PLU de Villemur est donc compatible avec la prescription P28 du SCOT, cette prescription introduisant par ailleurs la notion de progressivité dans l'amélioration des systèmes d'assainissement collectif, ce que la commune respecte puisqu'elle met en place un échancier de travaux.**

#### **Prescription 47**

*« Le SCOT privilégie un développement urbain centré sur des communes et des territoires assainis collectivement. A la condition que la faisabilité technique et financière le permette, les communes ou EPCI compétents proposent la mise en place ou l'extension de dispositifs de traitement collectif des eaux usées. A défaut, le SCOT privilégie la mise en œuvre de formes d'assainissement autonome regroupées. »*

=> **Le PLU de Villemur ne prévoit de nouveaux secteurs de développement urbain qu'au sein du quartier de Magnanac et des hameaux de Sayrac et Le Terme, pour lesquels elle est en train de mettre en place ou a d'ores-et-déjà mis en place des systèmes d'assainissement collectif.**

#### **Prescription 48**

*« Les collectivités doivent lors de la révision ou l'élaboration de leur document d'urbanisme réaliser et/ou se référer au schéma d'assainissement collectif, lorsqu'un tel réseau existe ou est projeté. Elles doivent en particulier évaluer la bonne adéquation entre potentiels de développement urbain et capacités de collecte et de traitement des eaux usées. Elles veillent à anticiper l'évolution des besoins et à programmer la mise à niveau des équipements de collecte et de traitement des eaux usées. Il est attendu une articulation des démarches d'élaboration et de détermination des zonages entre les schémas d'assainissement collectif et les documents de planification urbaine. »*

=> La commune de Villemur a lancé la révision de son Schéma Communal d'Assainissement conjointement avec la procédure de révision de son PLU. Le SCA a été approuvé en mai 2013. Ce document contient un **projet de zonage d'assainissement défini en cohérence avec les zones urbaines et à urbaniser du PLU**, ainsi que des règles techniques et financières à appliquer en matière d'assainissement collectif et non collectif. **De plus, pour assurer un développement cohérent de l'urbanisation sur la commune, la SCA prévoit la réalisation de trois stations d'épuration sur la commune dont les capacités de traitement respectives sont en adéquation avec le projet de développement et d'accueil de nouveaux habitants sur la commune à l'horizon 2030.**

#### **Prescription 112**

*« Dans tous les pôles urbains du SCOT (centralité sectorielle, pôles d'équilibre ou pôles complémentaires), l'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser est conditionnée à l'acheminement effectif et au traitement des eaux usées par le système d'assainissement collectif. »*

=> Le PLU de Villemur ne prévoit de nouveaux secteurs de développement urbain qu'au sein du quartier de Magnanac et des hameaux de Sayrac et Le Terme, pour lesquels elle est en train de mettre en place ou a d'ores-et-déjà mis en place des systèmes d'assainissement collectif, de façon progressive. **A Magnanac, la nouvelle station d'épuration va être mise en service à l'horizon de fin 2015. A Sayrac, l'urbanisation de la zone 1AU2S est soumise à une modification du PLU ; la modification ne sera réalisée qu'au moment de la mise en service de la station du hameau (horizon 2016). Au Terme, la station d'épuration a été mise en service en janvier 2014.**

## 4 – Incidences des modifications du plan et recevabilité de la modification

La modification du PLU de Villemur-sur-Tarn n'a aucune incidence nouvelle sur l'environnement, que ce soit sur les milieux naturels et agricoles, la ressource en eau, les risques et les nuisances ou encore les paysages. En effet, 13,5 hectares de surfaces constructibles ont été reversés dans les zones naturelles et agricoles et seules quelques règles écrites du règlement ont été ajustées. Le bilan des incidences du PLU sur l'environnement est donc positif.

La modification du PLU de Villemur-sur-Tarn, répond aux critères de recevabilité de la procédure de modification, à savoir qu'elle **ne comporte pas d'évolutions relevant du champ de la révision (L.123-13 du code de l'urbanisme) et qu'elle est conforme aux champs de recevabilité d'une modification de PLU (article L.123-13-1 et L.123-13-2 du code de l'urbanisme).**

Ainsi, la modification du PLU de Villemur-sur-Tarn :

### 1/ ne change pas les orientations définies par le PADD.

La présente modification s'inscrit au contraire en totale cohérence avec les orientations développées au sein du PADD du PLU. Elle porte essentiellement sur la traduction règlementaire de certaines de ces orientations :

- mise en place sur les zones U et AU soumises à orientations d'aménagement, des secteurs de mixité sociale (en applications des dispositions de l'article L.123-1-5/II-4° (ancien L.123-1-5/16°) du code de l'urbanisme), permettant d'atteindre des objectifs de mixité de l'habitat (40% de logements locatifs imposés dont 20% de logements locatifs sociaux) ;
- réduction du potentiel constructible au sein des secteurs de hameaux sur les collines et dans la plaine agricole.

### 2/ ne réduit pas un espace boisé classé.

Aucun EBC n'a été modifié.

### 3/ ne réduit pas une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

La modification ne porte atteinte ni à une zone agricole, ni à un espace naturel de la commune. Au contraire, parce qu'elle réduit le potentiel constructible dans les hameaux, elle des incidences positives sur les espaces naturels et agricoles de la commune. La modification du plan de zonage conduit à reverser :

- 0,9 ha de terrains constructibles en zone naturelle,
- 10,9 ha de terrains constructibles en zone agricole.

### 4/ ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et ne comporte pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La modification ne porte pas atteinte à aucune protection sur les paysages, les milieux naturels ou les monuments, sites inscrits ou classés ; l'évolution du zonage ne portant que sur la réduction de zone NH et la mise en place de servitudes de mixité sociale sur les zones U et AU soumises à orientations d'aménagement. Aucune règle écrite visant à protéger les sites, paysages et milieux naturels n'a été supprimée.

Elle ne comporte aucune évolution susceptible d'induire de graves risques de nuisance, puisqu'elle ne modifie aucune disposition règlementaire sur la prise en compte des risques et nuisances sur la commune, ni du plan de zonage, ni du règlement écrit. Les modifications effectuées au plan de zonage et au règlement ne générant pas non plus de risques de nuisances spécifiques supplémentaires, dans la mesure où :

- la destination des zones n'a pas été modifiée ;
- les modifications de zonage n'ont que pour seul objet de réduire les possibilités de construire au sein des secteurs NH, et de supprimer le secteur NG ;
- les modifications de règlement n'ont pour objet que d'ajuster des règles d'implantation, de hauteur, d'intégration environnementale et paysagère, et des règles de densité (en lien avec l'entrée en vigueur de la loi ALUR).