



Révision générale du PLAN LOCAL D'URBANISME



VILLEMUR-SUR-TARN



20 juin 2023



RÉUNION PUBLIQUE LE PLU, DU DIAGNOSTIC AU PROJET



122 Avenue de Lavaur 31500 TOULOUSE

05 55 35 05 63

kartheo@circom.fr

kartheo.com





DÉROULEMENT DE LA PRÉSENTATION

///1/// Présentation de la démarche PLU

///2/// Des enjeux du diagnostic vers le PADD

///3/// Échanges et suite de l'étude



1.

PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE PLU

1.



Un document réglementaire

UN DOCUMENT RÉGLEMENTAIRE, LÉGAL FIXANT LE DROIT DES SOLS SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE

Il est **opposable aux tiers** lors de l'instruction des demandes d'urbanisme :

- permis de construire ;
- permis d'aménager ;
- déclaration préalable...



2.



Les acteurs

Le PLU c'est

L'expression d'un **projet politique communal** fixé sur **10 à 15 ans** en matière d'habitat, économie, d'environnement, etc.

Le fruit d'une démarche **concertée** (avec les habitants) et **partenariale** (avec les partenaires institutionnels)

Le PLU n'est pas

Une simple **distribution de droit à construire** !
Une somme d'intérêts particuliers !

Le PLU doit s'inscrire dans la poursuite de :

- **l'intérêt général** ;
- le **respect des objectifs de développement durable** fixés par le **Code de l'urbanisme** (L.101-1 et 101-2) ;
- **l'équité de droit** des administrés.

3.



Le contenu du dossier

1.

PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE PLU

1.



Un document réglementaire

2.



Les acteurs

3.



Le contenu du dossier

LE PLU RÉPOND À DES OBJECTIFS À COURT ET MOYEN / LONG TERME

À COURT TERME

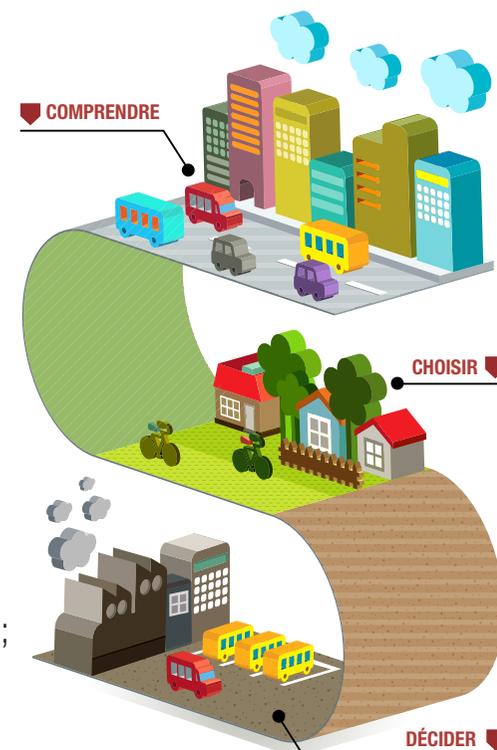
Gérer le droit du sol et à construire sur la commune à l'aide de :

- l'identification de 4 zones (U, A, N et AU) ;
- la rédaction d'un règlement ;
- l'encadrement de l'aménagement des secteurs d'urbanisation future (OAP) ;
- l'utilisation d'outils de l'urbanisme (emplacements réservés, droit de préemption urbain, éléments du patrimoine à protéger, espaces boisés classés, etc.).

À MOYEN ET LONG TERME

Avoir une vision prospective de la stratégie foncière du territoire en :

- anticipant les besoins présents et futurs du territoire ;
- localisant les projets de développement ;
- réalisant un zonage qui permet de mobiliser le foncier en temps voulu ;
- constituant des réserves foncières.



1.

PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE PLU



1.  **Un document réglementaire**

2.  **Les acteurs**

3.  **Le contenu du dossier**

LE PLU DOIT POURSUIVRE UN CERTAIN NOMBRE D'ORIENTATIONS NATIONALES & LOCALES



Se conformer au Code de l'urbanisme et le respect du cadre réglementaire

Loi Solidarité et Renouvellement Urbain en 2000

Loi Grenelle de l'Environnement en 2010

Loi Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) en 2014

Loi Climat et Résilience en 2021

De nombreux dispositifs et documents locaux qui déclinent localement les lois :

- SRADDET, SCoT,
- SDAGE, SAGE,
- etc.



S'inscrire dans la poursuite des orientations nationales

- Lutter contre les **impacts négatifs sur les milieux naturels**, les corridors écologiques (trames verte et bleue), les paysages...
- Protéger les terres agricoles
- **Limiter la consommation foncière** et mobiliser les logements vacants.
- **Densifier les tissus déjà urbanisés des bourgs.**
- Agir pour une efficacité des dépenses publiques.

- les représentants de l'État (DDT, UDAP, etc.)
- le Département, la Région, les Chambres consulaires (agriculture, des métiers et de l'artisanat), etc.



Un contrôle renforcé sur le projet de PLU

Personnes Publiques Associées (PPA)

L'évaluation environnementale

La Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

- la DREAL
- etc.

1.

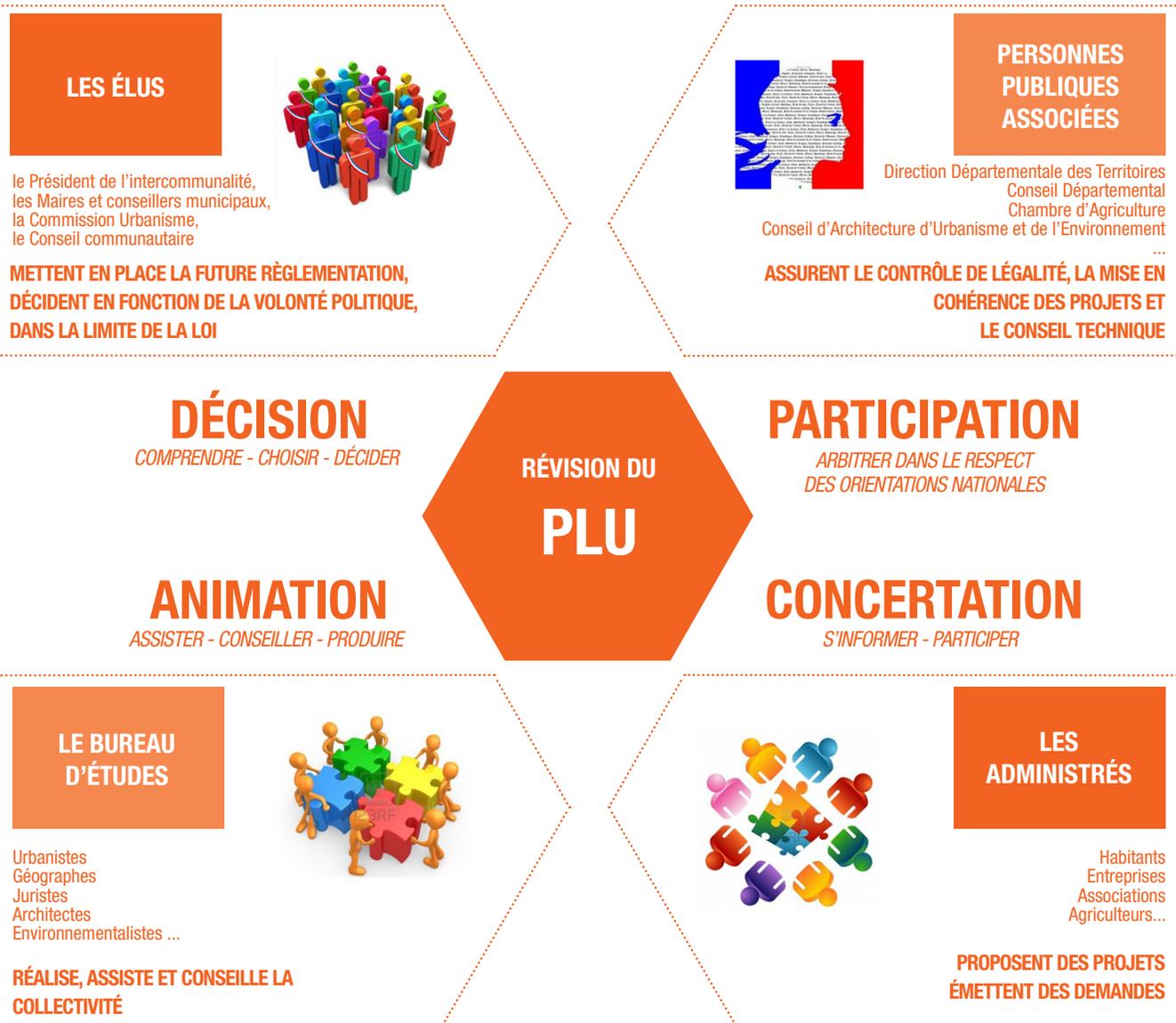
PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE PLU

1.  Un document réglementaire

2.  Les acteurs

3.  Le contenu du dossier

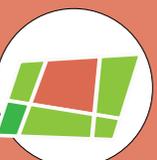
LE FRUIT D'UNE DÉMARCHE CONCERTÉE ET PARTENARIALE



1. PRÉSENTATION DE LA DÉMARCHE PLU

1.  Un document réglementaire

2.  Les acteurs

3.  Le contenu du dossier

LES DIFFÉRENTES PIÈCES COMPOSANT LE PLU



 
 Comment fonctionne le territoire ?
 Quels sont ses enjeux ?
 Pourquoi la politique d'urbanisme est organisée ainsi ?

 Quels sont les objectifs de la politique d'urbanisme ?

 Où puis-je construire ?
 Quoi et Comment ?
 Quelles sont les modalités d'aménagement à mettre en oeuvre sur un secteur à enjeux ?

 Quels éléments s'appliquent concomitamment au PLU ?

2.

DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC VERS LE PADD

DÉFI 1 : AFFIRMER LA FONCTION DE CENTRALITÉ URBAINE ET LE RÔLE DE PÔLE D'ÉQUILIBRE DE VILLEMUR-SUR-TARN À L'ÉCHELLE DE SON BASSIN DE VIE

ATOUTS

- Une croissance continue de la population depuis 1968.
- Une commune qui attire notamment les jeunes ménages avec enfants, contribuant au dynamisme démographique (+38 % de couples avec enfants entre 2009 et 2019).
- Une attractivité dûe à sa proximité avec l'aire métropolitaine de Toulouse et l'agglomération de Montauban.
- Un nombre élevé de constructions neuves depuis 2016.

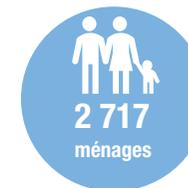
VULNÉRABILITÉS

- Une dépendance au solde migratoire pour renouveler la population.
- Une population vieillissante et un manque d'attractivité pour les étudiants et les jeunes actifs (tranche 15-29 ans qui stagne)
- Une part significative de logements vacants, notamment dans le bâti ancien.
- Une urbanisation dans les hameaux et le long des axes de circulation, très consommatrice de foncier.

- Renforcer le rôle du centre-bourg par la densification, la lutte contre la vacance et la proscription du mitage foncier.
- Anticiper l'augmentation de la vacance, notamment dans le bâti ancien en centre-bourg.
- Anticiper les futurs besoins de la population en mettant aux normes les logements et en proposant une typologie plus diversifiée.

ENJEUX

Les chiffres de la démographie



Les chiffres de l'habitat



2.

DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC VERS LE PADD

DÉFI 1

AFFIRMER LA FONCTION DE CENTRALITÉ URBAINE ET LE RÔLE DE PÔLE D'ÉQUILIBRE DE VILLEMUR-SUR-TARN À L'ÉCHELLE DE SON BASSIN DE VIE



Orientation 1

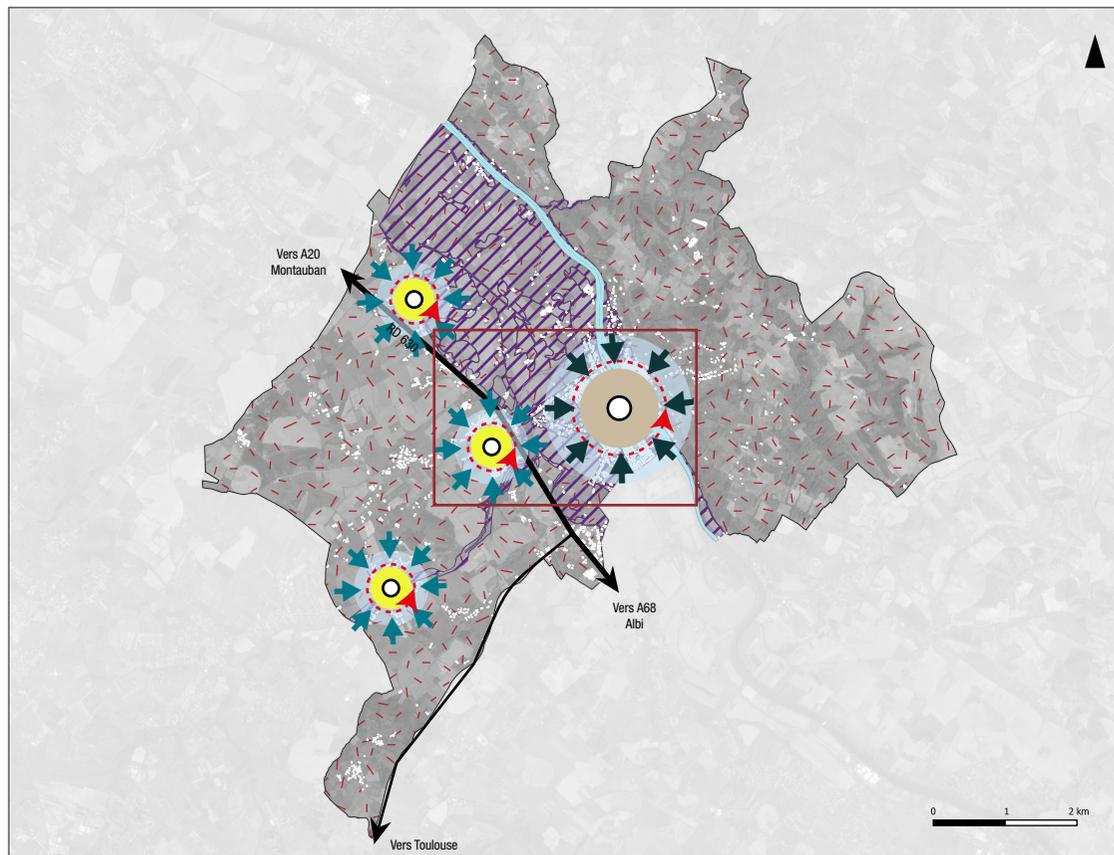
- > Renforcer l'attractivité résidentielle du centre ancien en engageant des actions en faveur du renouvellement urbain

Orientation 2

- > Concilier politique de développement de l'habitat, lutte contre l'étalement urbain et maîtrise de la consommation d'espaces

Orientation 3

- > Adapter l'offre en logements aux évolutions sociétales



- Engager des actions en faveur du renouvellement urbain
- Assurer un développement équilibré par le renouvellement urbain
- Porter une politique de production de logements afin de poursuivre le développement territorial
- Privilégier la densification des PAU et diversifier les formes urbaines
- Identifier les espaces urbains sur des critères urbanistiques
- Définir les modalités d'évolution des logements
- Encourager la mixité urbaine et sociale
- Zone inondable du PPRI

2.

DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC VERS LE PADD

DÉFI 2 : AFFIRMER LE RAYONNEMENT INTERCOMMUNAL DE VILLEMUR-SUR-TARN EN RENFORÇANT CONCOMITAMMENT SON OFFRE COMMERCIALE ET SON OFFRE EN ÉQUIPEMENTS PUBLICS STRUCTURANTS

ATOUTS

- Une commune qui possède 3 pôles commerciaux, dont un en centre-bourg avec de nombreux commerces et services, assurant les besoins du quotidien.
- La ZAE du Pechnaquié, qui est l'une des principales zones économiques intercommunales.
- Une stabilité du nombre d'emplois et de résidents travaillant dans la commune. La proximité avec les pôles commerciaux et économiques départementaux (notamment Toulouse).

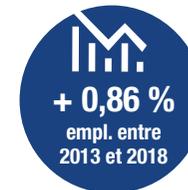
VULNÉRABILITÉS

- Le secteur tertiaire domine largement l'économie de la commune, notamment le commerce, dépendant de la consommation des ménages.
- Des entreprises et des activités isolées à repérer pour accompagner leur(s) évolution(s).

- Maintien à minima des effectifs d'emplois actuels en accompagnant les activités présentes dans la commune et en permettant l'implantation de nouvelles entreprises.
- Maintien, voire développement de l'offre de proximité en renforçant les possibilités dans le tissu urbain existant (mixité fonctionnelle).
- Maintien des conditions d'accès de qualité aux pôles commerciaux proches (zones commerciales de Toulouse).
- Permettre l'implantation de services répondant aux besoins à venir de la population.

ENJEUX

Les chiffres de l'économie



2.

DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC VERS LE PADD

DÉFI 2

AFFIRMER LE RAYONNEMENT INTERCOMMUNAL DE VILLEMUR-SUR-TARN EN RENFORÇANT CONCOMITAMMENT SON OFFRE COMMERCIALE ET SON OFFRE EN ÉQUIPEMENTS PUBLICS STRUCTURANTS



Orientation 4

- > Encourager le commerce de proximité et maintenir l'activité économique existante

Orientation 5

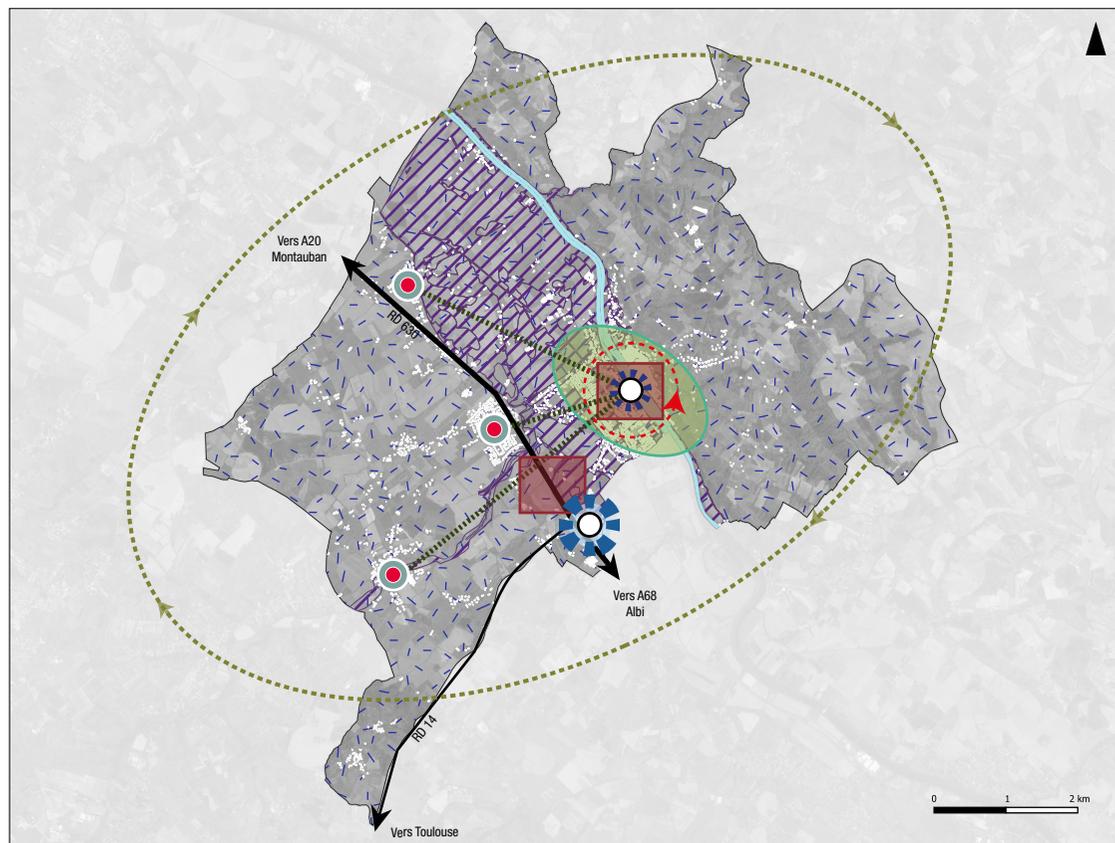
- > Lutter contre la vacance commerciale et soutenir le développement de l'activité commerciale

Orientation 6

- > Assurer la performance et la sécurité des dessertes et la promotion des mobilités douces

Orientation 7

- > Maintenir le niveau de service public et favoriser l'adaptation des équipements aux besoins des habitants



- Entretien la mixité fonctionnelle du centre ancien
- Mobiliser les outils à la reconquête de la vacance commerciale
- Développer les modes actifs
- Assurer la pérennité des activités économiques existantes
- Renforcer l'offre en équipements en anticipant les besoins
- Prendre en compte les capacités des réseaux publics existants
- Permettre une évolution adaptée des activités isolées
- Promouvoir un usage raisonné du foncier économique
- Zone inondable du PPRI
- Renforcer l'attractivité commerciale et accueillir des enseignes diversifiées
- Engager des actions en faveur d'une amélioration du stationnement et de l'accessibilité au centre historique

2.

DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC VERS LE PADD

DÉFI 3 : GARANTIR LA PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE EN ASSURANT LA PROTECTION DES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES, LES MILIEUX NATURELS SENSIBLES ET LES PAYSAGES.

ATOUS

- Une commune structurée par deux unités paysagères : la vallée du Tarn et les coteaux de Montclar.
- Une trame verte et bleue structurée autour du Tarn et de ses affluents, qui profite également des 20 % de boisements de la commune.
- Une agriculture toujours très présente, notamment via de grandes cultures céréalières.

VULNÉRABILITÉS

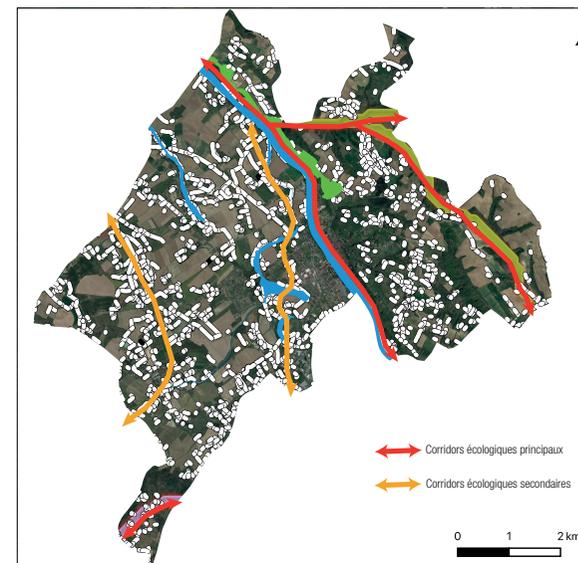
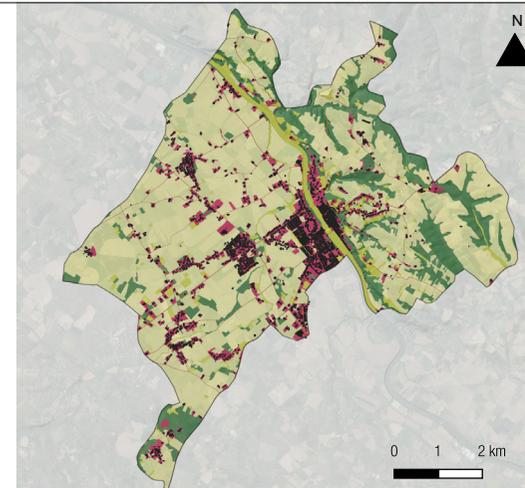
- Une légère diminution de la Surface Agricole Utile (SAU) depuis une dizaine d'années.
- Une trame verte et bleue assez hétérogène, très présente à l'est le long des coteaux de Montclar mais peu présente à l'ouest du fait des grandes cultures.
- L'étalement urbain de ces cinquante dernières années qui est très visible le long des axes routiers et en extension du bourg ancien.

- Sauvegarde des milieux d'intérêt écologique fort et maintien de la diversité des milieux grâce aux outils de la trame verte et bleue.
- Préservation du patrimoine arboré emblématique, des sites et éléments particulièrement sensibles.
- Trouver un équilibre entre développement urbain et préservation des richesses environnementales et paysagères, pour garantir un cadre de vie préservé.
- Limitation du morcellement des terres agricoles.

ENJEUX

OCCUPATION DES SOLS

- US1.1 - Agriculture
- US1.2 - Sylviculture
- US235 - Production secondaire, tertiaire et usage résidentiel
- US4.1.1 - Réseaux routiers
- US4.3 - Réseaux d'utilité publique
- US6.1 - Zones en transition
- US6.2 - Zones abandonnées
- US6.3 - Sans usage



TYPES DE FONCTIONNALITÉ

- Cours d'eau (réservoirs / corridors et supports des milieux aquatiques ou humides)
- Réservoirs de milieux boisés
- Corridors et milieu support de la sous-trame des milieux boisés
- Corridors et milieux supports de la sous-trame des milieux bocagers
- Haies bocagères

2.

DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC VERS LE PADD

DÉFI 3

GARANTIR LA PRÉSERVATION DU CADRE DE VIE EN ASSURANT LA PROTECTION DES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES, LES MILIEUX NATURELS SENSIBLES ET LES PAYSAGES



Orientation 8

> Préserver les réservoirs de biodiversité, les milieux naturels sensibles et les écosystèmes

Orientation 9

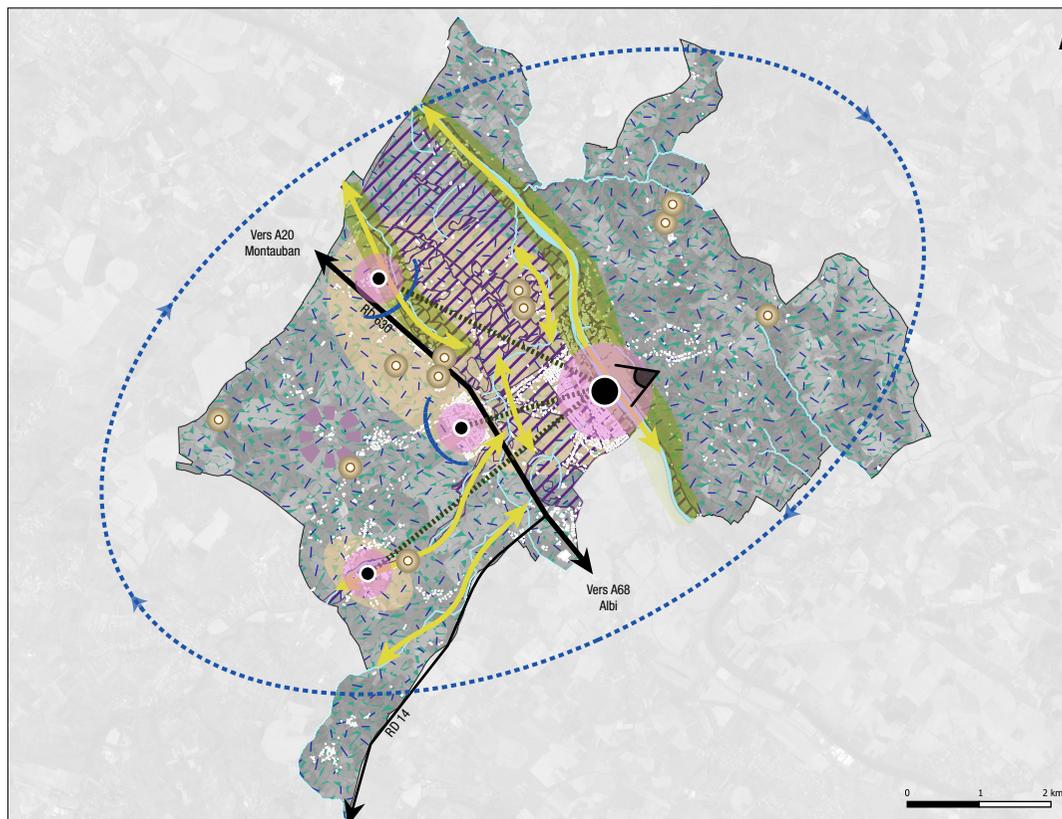
> Concilier développement du territoire, préservation de l'environnement et prise en compte des risques

Orientation 10

> Préserver et valoriser le patrimoine paysager emblématique du territoire

Orientation 11

> Maintenir les exploitations agricoles et accompagner leurs évolutions



-  Protéger les milieux écologiques fort
-  Maintenir et restaurer les fonctions des corridors écologiques
-  Préserver l'identité et la qualité des paysages
-  Diminuer les contraintes (circulation, nuisances sonores, pollution de l'air)
-  Limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques
-  Contenir et atténuer les pollutions générées par l'urbanisation
-  Valoriser les perspectives paysagères et maintenir les limites d'urbanisation
-  Améliorer la prise en compte de la nature en ville et du cadre de vie
-  Limiter la pression de l'urbanisation sur le foncier agricole
-  Assurer la pérennité des exploitations agricoles
-  Prendre en compte les sites touristiques et de loisirs et permettre leur affirmation sur le territoire
-  Faciliter la diversification agricole
-  Zone inondable du PPRI

2.

DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC VERS LE PADD

DÉFI 4 : METTRE EN PLACE DES DISPOSITIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER) ET ACCOMPAGNER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE SUR LE TERRITOIRE

ATOUTS

- Des entrées de ville et un noyau ancien et compact bien préservés.
- Une typologie de constructions anciennes typiques de la région (formats et matériaux).
- La présence de nombreux éléments du patrimoine vernaculaire et historique (la Tour de défense, le Grenier du Roy, Brusson, ...).

VULNÉRABILITÉS

- Des constructions récentes qui ne s'intègrent pas dans le paysage et qui ne respectent pas les identités architecturales locales.
- Une urbanisation le long des axes routiers et en tâche d'huile qui referme les points de vue et est fortement consommatrice d'espaces.

- Encadrement de l'aspect des constructions.
- Préservation des éléments de patrimoine vernaculaire et naturel.
- Intégration des nouvelles constructions dans l'espace et le paysage.
- Inscription des aménagements urbains dans une continuité cohérente avec la physionomie des quartiers.

ENJEUX



Source : © Karthéo 2022



Source : © Karthéo 2022

2.

DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC VERS LE PADD

DÉFI 4

METTRE EN PLACE DES DISPOSITIFS DE PROTECTION ET DE MISE EN VALEUR DE L'ARCHITECTURE ET DU PATRIMOINE (BÂTI, NATUREL ET PAYSAGER) ET ACCOMPAGNER LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET ÉNERGÉTIQUE SUR LE TERRITOIRE

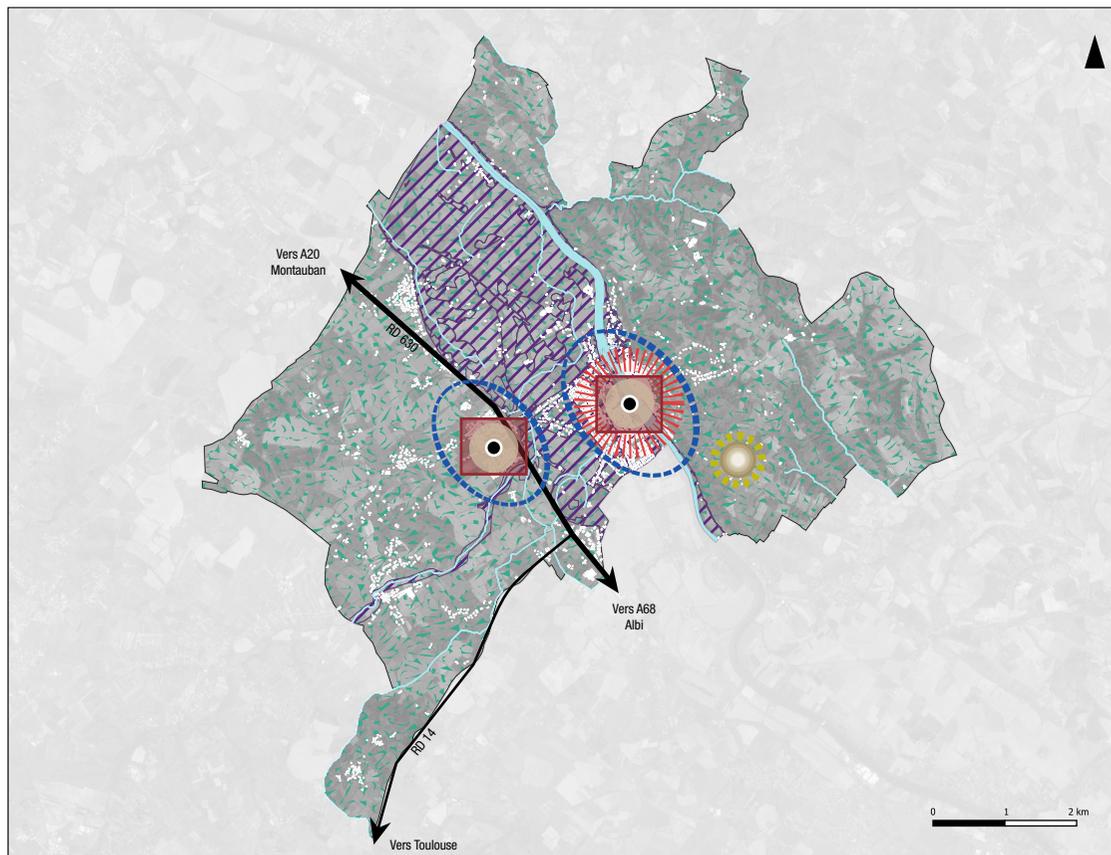


Orientation 12

> Garantir la préservation et la qualité du cadre de vie et rechercher une qualité architecturale et paysagère des constructions

Orientation 13

> Accompagner la transition écologique et énergétique sur le territoire



- Renforcer l'attractivité résidentielle
- Agir en faveur d'une bonne intégration des projets dans leur contexte
- Intégrer les atouts du territoire en matière de développement de EnR
- Encourager la protection patrimoniale et la mise en valeur du patrimoine
- Protéger les éléments du patrimoine d'intérêt local
- Zone inondable du PPRI
- Rechercher une qualité architecturale et paysagère des constructions
- Permettre l'expression de formes architecturales innovantes



Merci de votre attention
Avez-vous des questions ?



05 55 35 05 63



122 Avenue de Lavour
31500 TOULOUSE



kartheo@circom.fr