

LES VARENNES

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme



Réunion Publique du 30 mai 2023

**Présentation du diagnostic
et du projet de PADD**

**TERRE CRÉATIVE
& SOLIDAIRE**

www.sicoval.fr



Le contexte communal

- Une procédure d'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été lancée en 2009 sur la commune des Varennes, mais celle-ci n'a pas pu aller à son terme et aboutir sur un document approuvé.
- Régie par le Règlement National d'Urbanisme (RNU), la commune voulait se doter de son propre document d'urbanisme, permettant de mieux encadrer l'urbanisation pour un développement harmonieux de son territoire.
- Suite au renouvellement de l'équipe municipale, la commune a souhaité reprendre le travail déjà engagé et, **par délibération du conseil municipal du 17 novembre 2021, a prescrit une nouvelle procédure d'élaboration du PLU.**



Qu'est-ce qu'un PLU ?

- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification qui définit un projet urbain global et cohérent sur 10 à 15 ans, par le biais du **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**.
- Il programme et définit les conditions d'accueil de population et/ou d'emploi sur le territoire.
- Il édicte les règles d'utilisation des sols (zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles).
- Il informe et prend en compte l'existence de risques naturels ou technologiques.

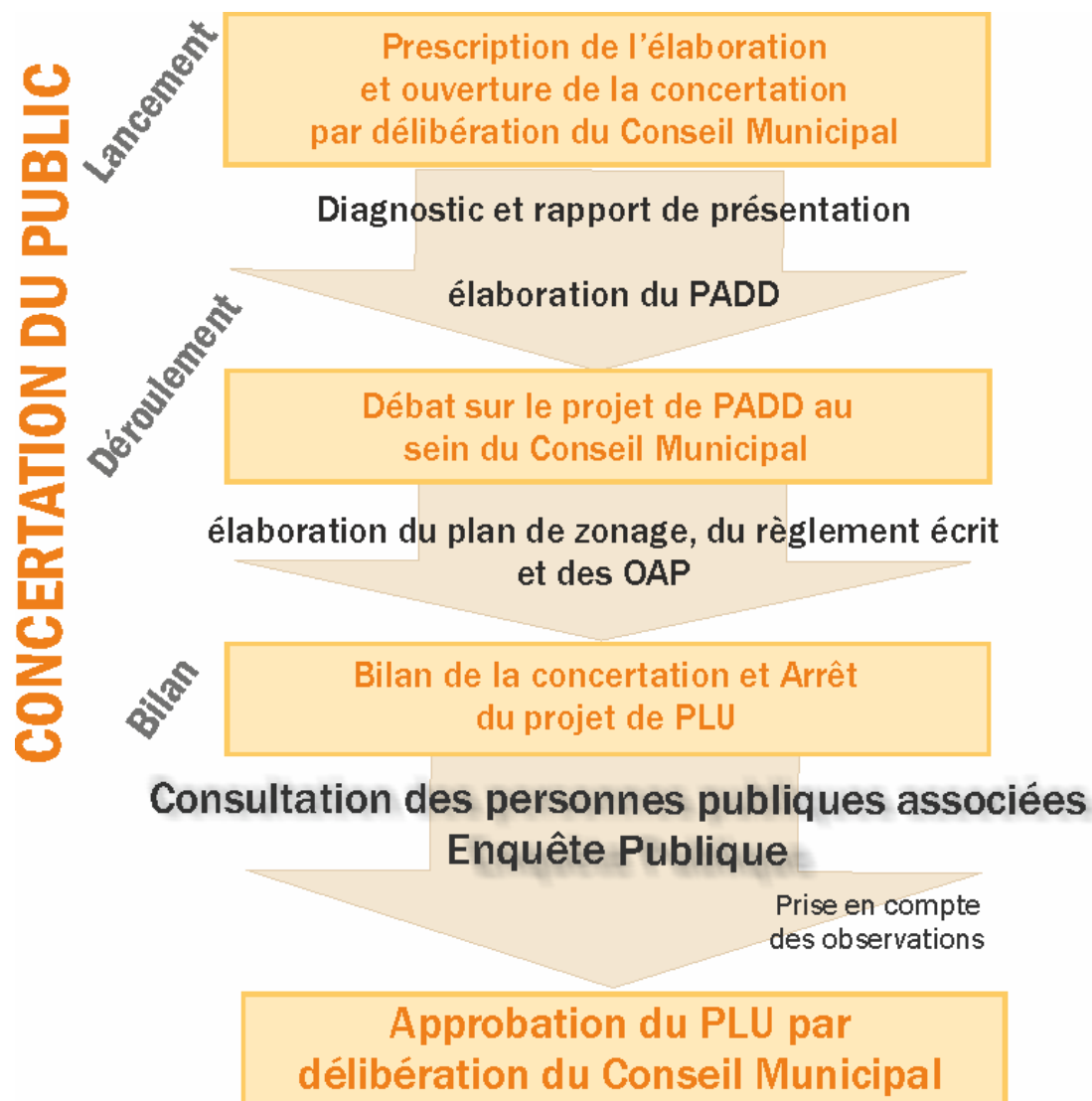


Le contenu d'un PLU

- Le **rapport de présentation** qui analyse la situation générale de la commune (diagnostic territorial), justifie les choix retenus et analyse les incidences environnementales.
- Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui définit le projet communal pour les 10 à 15 années à venir (orientations générales).
- Au moins une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui fixe les principes d'aménagement d'une zone à urbaniser (OAP sectorielle) ou encadre une thématique particulière (OAP thématique).
- Le **règlement** qui, en cohérence avec le PADD, fixe les règles d'urbanisme propres à chaque zone (règlement écrit et règlement graphique).
- Un ensemble de documents techniques **annexes** (servitudes d'utilité publique, annexes sanitaires, PPR...).



Le déroulement de la procédure





Prise en compte du cadre législatif et des documents supracommunaux



Le cadre législatif et ses évolutions

● Loi SRU (2000) et Loi Urbanisme et Habitat (2003)

- Equilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et protection des espaces agricoles, naturels et des paysages : vers un urbanisme de projet

● Grenelle I et II (2009/2010)

- Meilleure prise en compte du développement durable
- Des documents d'urbanisme plus opérationnels

● Loi ALUR (2014)

- Dispositions favorisant la densification en vue de limiter la consommation foncière
- Renforcement de la préservation de la biodiversité et de la protection des ENAF

● Décret de modernisation du contenu des PLU (2015)

- Consécration d'un urbanisme de projet

● Loi ELAN (2018)

- Assouplissement des contraintes sur l'urbanisme
- Simplification de la hiérarchie des normes

● Loi Climat et Résilience (2021)

- Limiter drastiquement la consommation foncière en favorisant la densité : **Objectif ZAN**



Le SCOT, un document prescriptif à l'échelle de la grande agglomération

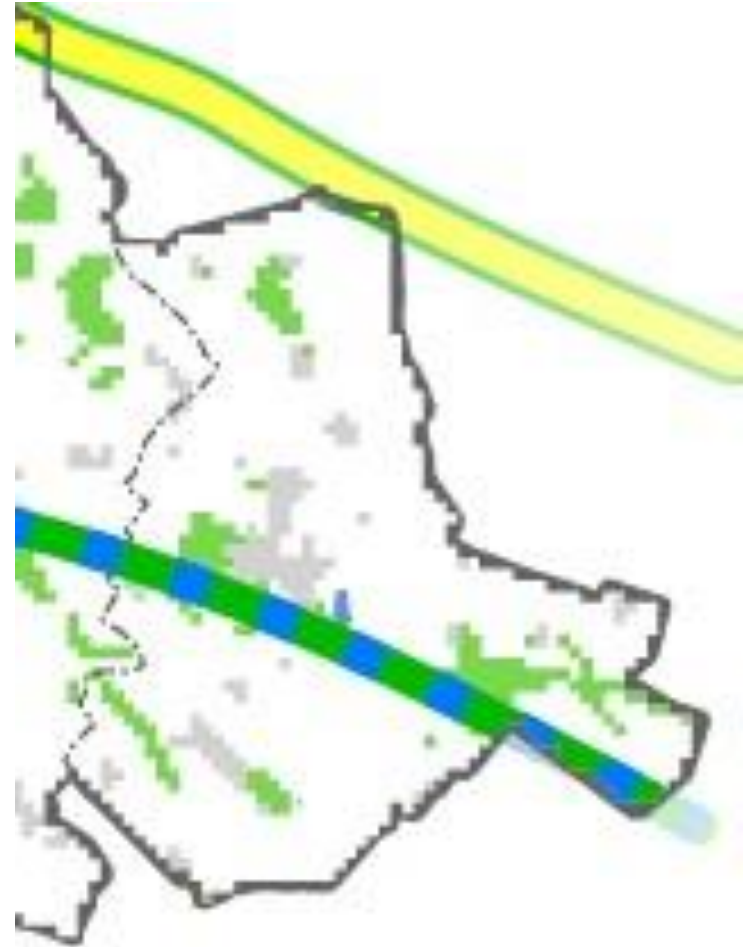
- Pour assurer la pérennité de l'activité agricole et des espaces naturels, le SCOT identifie des espaces agricoles protégés (en orange) et des espaces naturels protégés (en vert).
- Aucune nouvelle construction n'est autorisée sur ces espaces (à l'exception des bâtiments agricoles sur les espaces agricoles protégés).





Le SCOT, un document prescriptif à l'échelle de la grande agglomération

- Une continuité écologique est identifiée au nord de la commune.
- Une largeur minimale de 50 m doit être préservée de toute urbanisation autour des continuités écologiques identifiées pour assurer le maintien des transferts de biodiversité entre les espaces naturels.
- Une liaison « verte et bleu » est également identifiée au centre de la commune.





Le SCOT, un document prescriptif à l'échelle de la grande agglomération

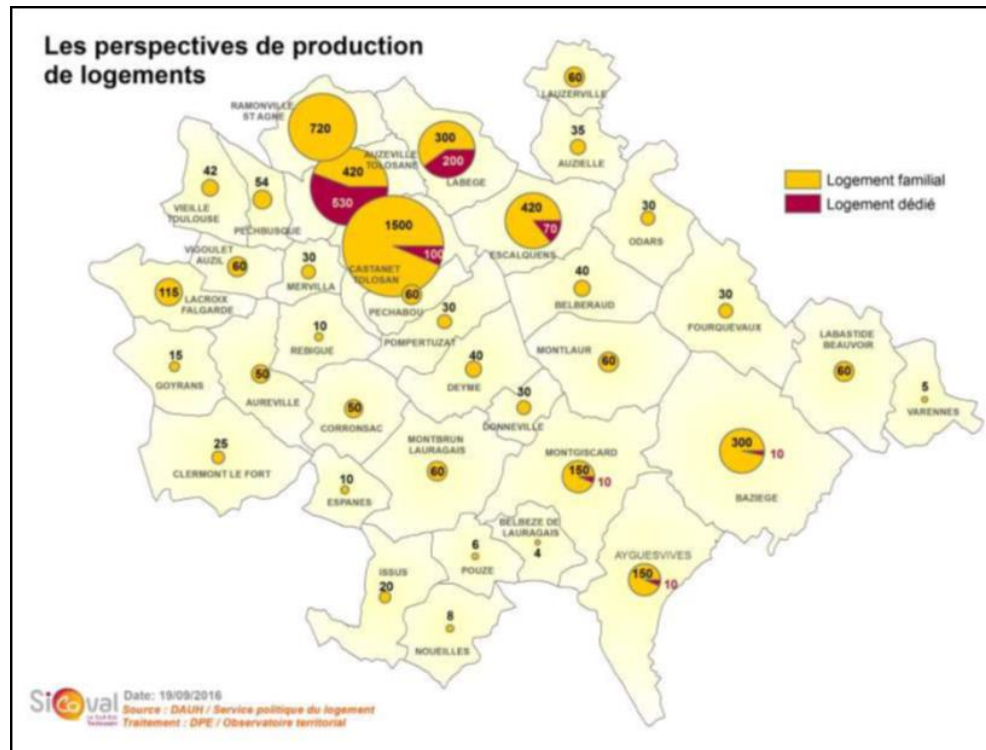
- Un potentiel de développement urbain d'un demi-pixel soit environ 4,5 ha sur la période 2010-2030.
- Seule la moitié du potentiel était consommable jusqu'en 2020.
- L'urbanisation autour du noyau villageois est à privilégier. Des densités différenciées sont prescrites en fonction de la proximité du noyau villageois.





Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

- Le PLH est un outil de programmation qui permet d'articuler les politiques d'aménagement urbain et d'habitat à l'échelle de l'agglomération. La commune des Varennes est identifiée dans le secteur Coteaux Nord.
- Une perspective de production de 220 logements sur la période 2017-2022 (soit 37 par an) pour l'ensemble du secteur dont 5 logements pour Les Varennes (1 par an en moyenne).
- Objectif de production de 10% de logements locatifs sociaux et de 20 à 40% de logements en accession à prix abordable.





Diagnostic : Etat initial de l'environnement



Etat initial de l'environnement

Caractéristiques physiques

Une topographie marquée, constituée de coteaux et vallons, avec des fortes pentes sur certains secteurs.

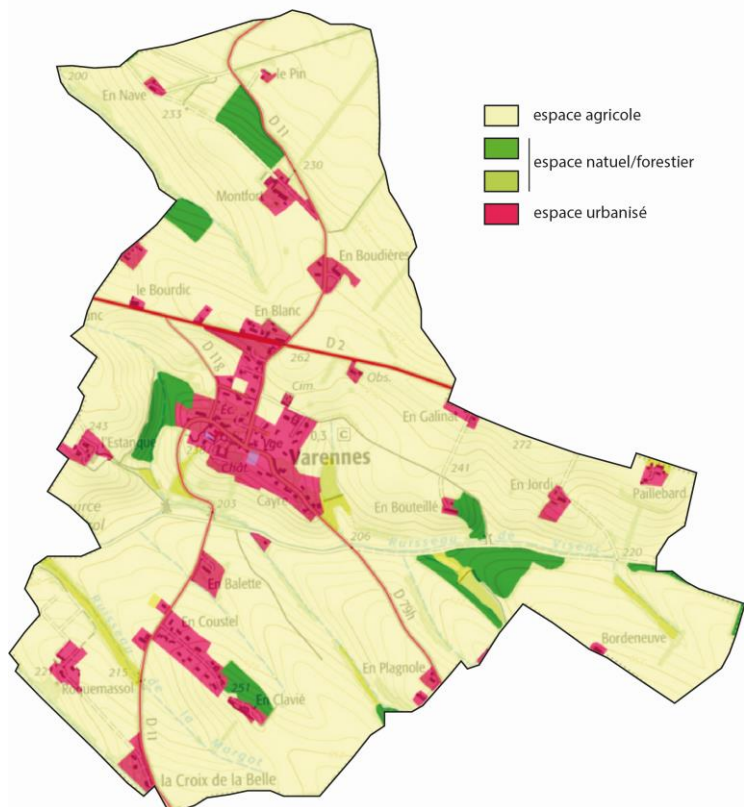
Un climat océanique tempéré par l'influence méditerranéenne : bon ensoleillement, été chaud et sec, hiver modéré parfois rigoureux, pluviométrie abondante au printemps et en automne mais déficitaire en été, deux vents dominants (le Cers, apportant les précipitations et l'Autan chaud et fort).

Des sols constitués d'un ensemble de substrat marno-argileux-molassique très peu perméable et présentant une potentielle instabilité.

Un réseau hydrographique support important de la trame verte et bleue et vulnérable aux pollutions d'origine agricole ou liées aux rejets directs dans le milieu naturel.



LES VARENNES - Occupation du sol



Agriculture

L'agriculture occupe la grande majorité du territoire communal.

Les Varennes accueille une dizaine d'exploitations agricoles dont 3 ont leur siège sur le territoire communal ; pour une Surface Agricole Utile (SAU) de 392 ha, dont 152 ha sont cultivés en Agriculture Biologique.



Etat initial de l'environnement

Patrimoine naturel

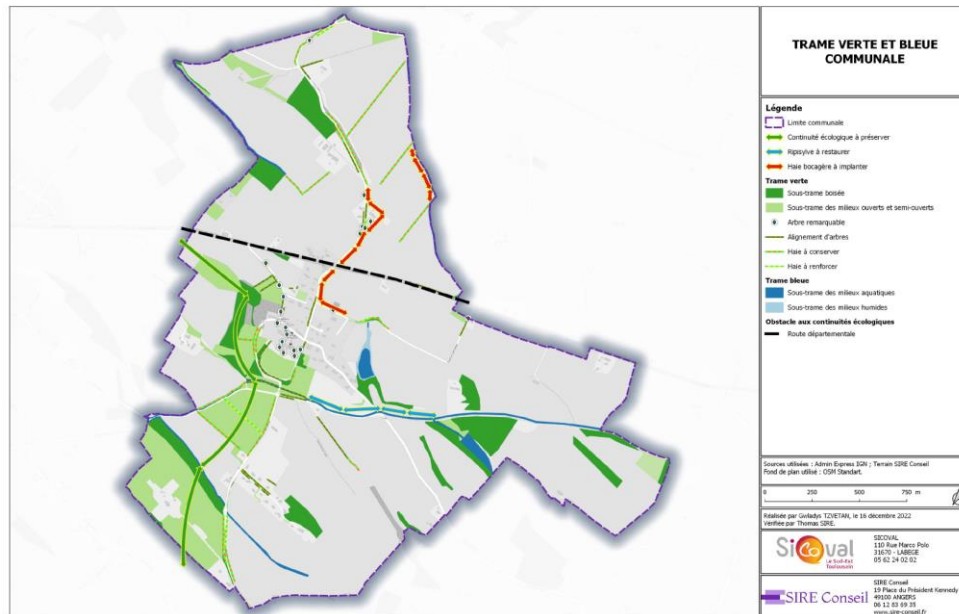
Les grandes entités d'habitats écologiques sur la commune sont : les milieux urbanisés et jardins, les milieux liés à l'agriculture (grandes cultures, prairies pâturées, retenues collinaires, ruisseaux et fossés de drainage), les milieux plus naturels (boisements, haies, ruisseaux).

L'essentiel des espèces patrimoniales de la faune et de la flore est hébergé par les habitats les plus affranchis de l'emprise et de la gestion anthropique.

La commune des Varennes n'abrite sur son territoire aucun périmètre de protection ou d'inventaire.

Le SRCE identifie sur la commune la Trame Bleue constituée de la Marcaissonne, du Visenc et de leurs affluents, ainsi qu'un corridor de milieu ouvert de plaine.

Le SCOT identifie une continuité écologique le long de La Marcaissonne, une liaison verte et bleue le long du Visenc traversant la commune ainsi qu'un maillage d'espaces naturels protégés.



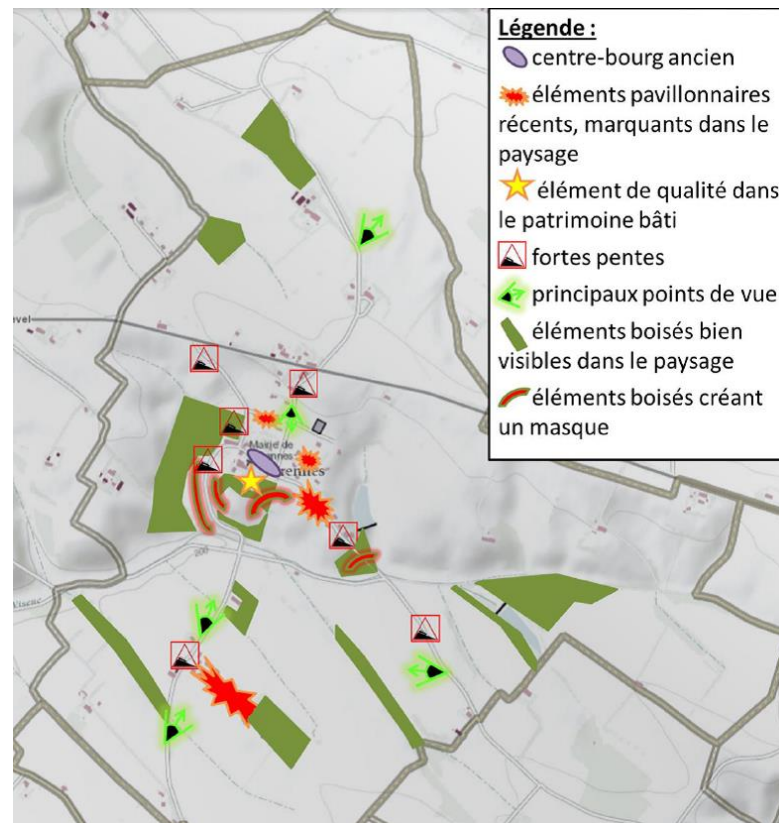


Etat initial de l'environnement

Paysage

Les caractéristiques paysagères de la commune des Varennes correspondent au paysage typique du Lauragais :

- de longues ondulations offrant de nombreuses perspectives et points de vue,
- une prédominance des cultures entrecoupées de haies et boisements,
- des éléments marquants dans un paysage relativement homogène tel que le château ,
- certains points noirs que sont l'urbanisation récente sous forme pavillonnaire.





Etat initial de l'environnement

Trame urbaine

La surface urbanisée représente aujourd'hui environ 35 hectares soit un peu moins de 8% du territoire communal.

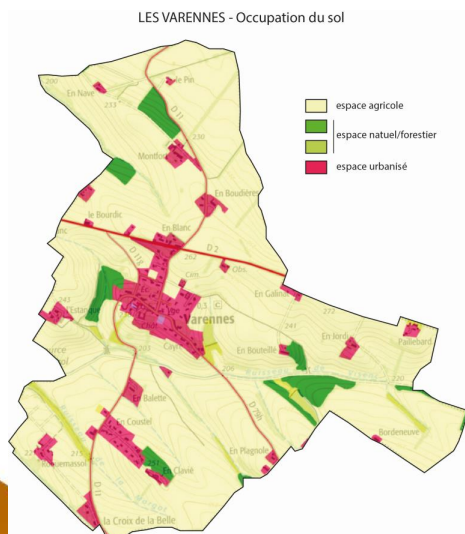
Originellement, la trame urbaine s'est développée à proximité du château sous la forme de « village-rue » complétée par des fermes dispersées.

Par la suite, le bourg villageois s'est étendu au gré des opportunités foncières sous la forme d'habitat pavillonnaire. Un hameau s'est constitué au lieu-dit En Blanc au croisement des RD2 et RD11 plus ou moins raccroché au village aujourd'hui.

Un nouveau quartier pavillonnaire, En Clavié, s'est également développé au Sud.

Patrimoine bâti

Plusieurs éléments de patrimoine bâti remarquables, notamment le château, l'église ou les maisons constituant la rue historique, ainsi que des éléments du « petit patrimoine » marquent l'identité de la commune et participe à sa lecture paysagère.





Diagnostic : Population et vie locale



Population et vie locale

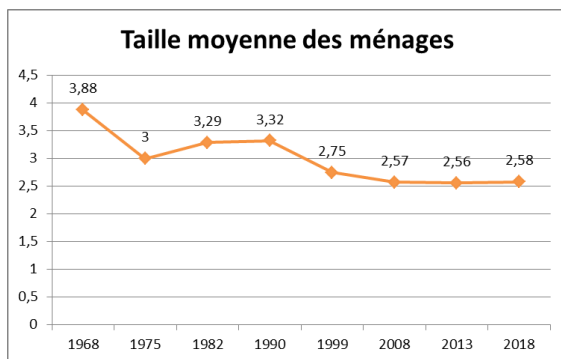
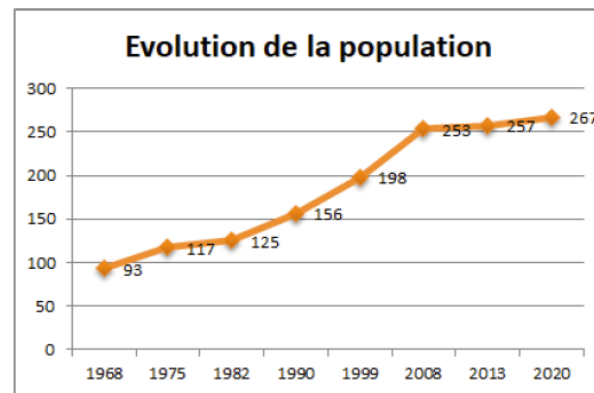
Population

Les Varennes compte 267 habitants en 2020.

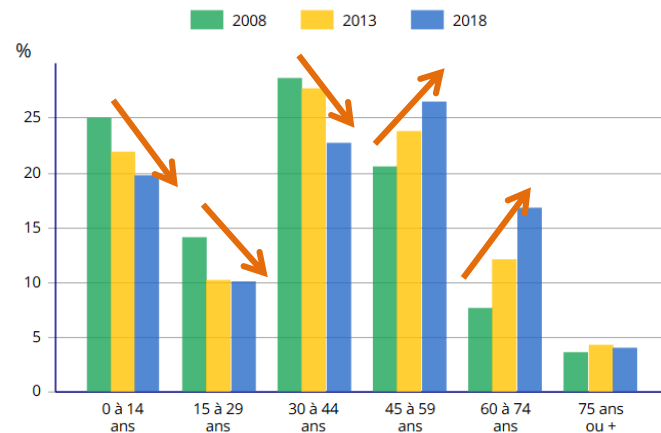
La démographie suit le rythme d'urbanisation de la commune. La population a plus que triplé entre 1968 et 2020 ; cependant on observe un tassement depuis 2008.

On observe également une tendance marquée au vieillissement de la population.

Après une baisse continue, la taille moyenne des ménages a tendance à se stabiliser (2,58 en 2018) ; due notamment au phénomène de décohabitation.

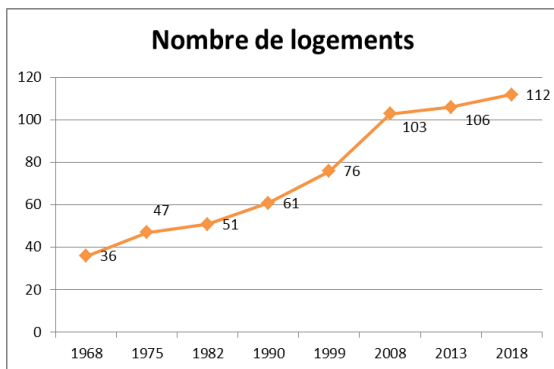


POP G2 - Population par grandes tranches d'âges





Population et vie locale

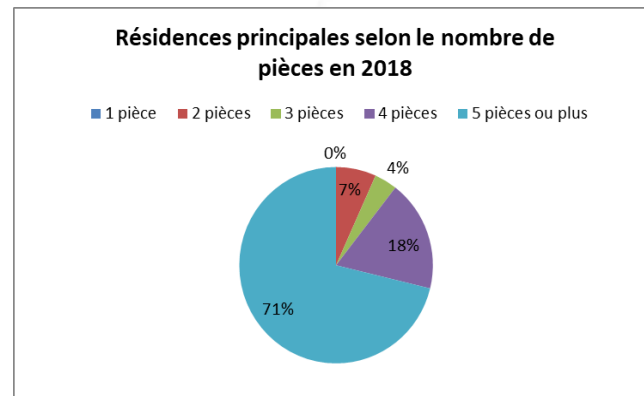
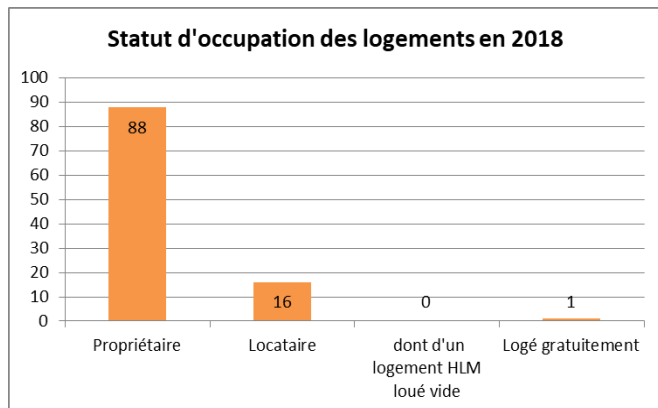


Habitat

L'évolution du parc de logement influence largement la dynamique démographique de la commune.

En 2018, le parc de logement de la commune est majoritairement constitué de maisons individuelles de grande taille.

On observe également une part significative de propriétaires occupants ce qui souligne la faiblesse de l'offre locative sur la commune constituant un frein au renouvellement de la population.





Population et vie locale

Equipements et services

Les Varennes dispose d'un nombre d'équipements publics satisfaisant à son échelle. Toutefois, certains équipements pourraient ne plus être adaptés ou devenir insuffisants au regard de la croissance démographique.

Plusieurs espaces publics dont, pour certains, les vocations et les usages sont mal définis ce qui les rend peu utilisés.

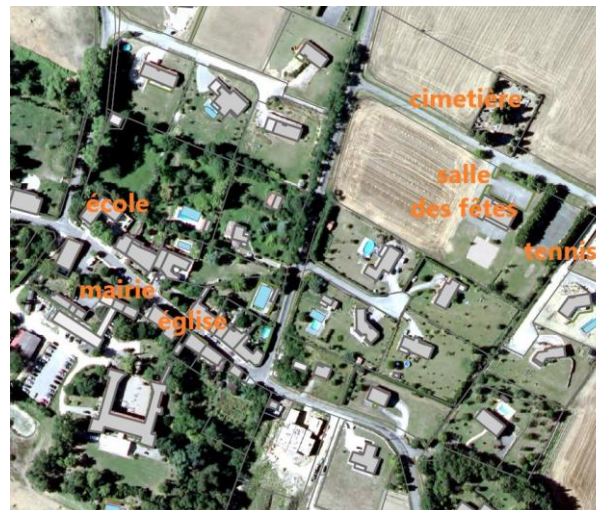
La commune ne dispose pas de commerce ou service de proximité ; la population utilise l'offre disponible sur les communes avoisinantes.

Le territoire communal est desservi en eau potable de manière satisfaisante. Par contre, il n'existe pas de réseau collectif d'assainissement des eaux usées, toutes les constructions sont en assainissement autonome. Il n'existe pas non plus de réseau collectif des eaux pluviales.

La collecte des déchets ménagers s'effectue en porte à porte.

Concernant la desserte numérique, la commune est bien couverte par le réseau de téléphonie mobile, par le réseau TNT et en connexion ADSL. Le déploiement de la fibre est en cours.

Plusieurs associations structurent, avec la mairie, la vie communale, notamment à travers plusieurs événements annuels.



Population active, activités économiques

La population active communale est de 181 personnes en 2018, ce qui représente un taux d'activité de 77,5 %.

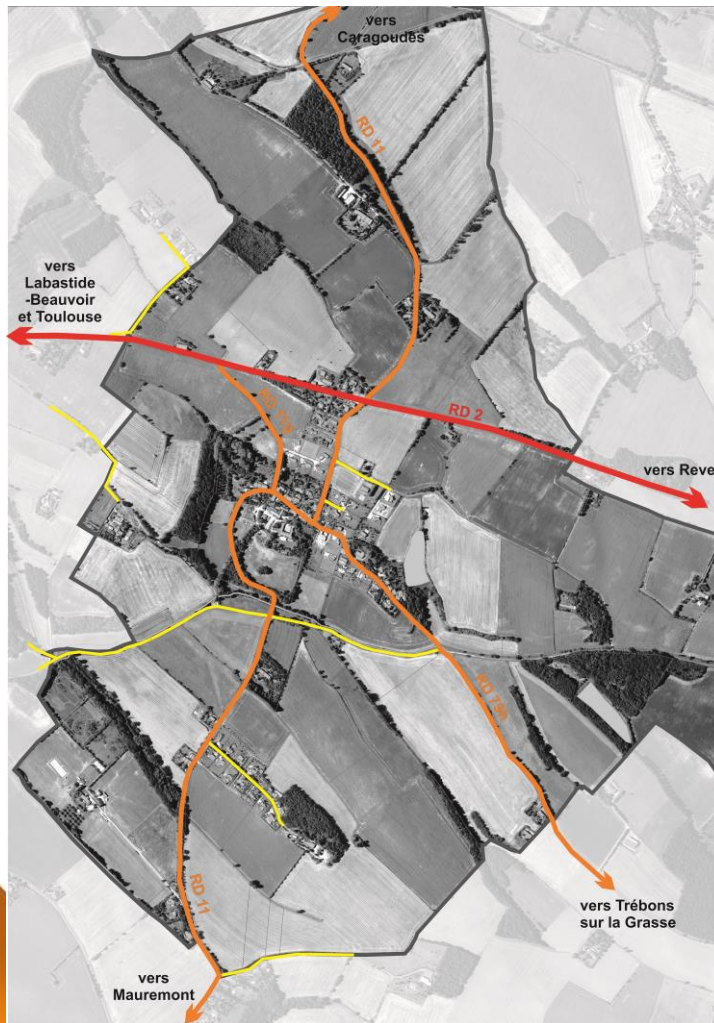
La population des Varennes est majoritairement diplômée. Les catégories socio-professionnelles y sont relativement diversifiées.

La très grande majorité des actifs travaillent hors de la commune (85%).

L'activité économique sur la commune est réduite. En 2018, on compte 34 emplois sur le territoire dont 23 emplois salariés.



Population et vie locale



Déplacements, transports et stationnement

L'utilisation de la voiture particulière reste prépondérante pour tous les déplacements de la vie quotidienne.

Le maillage viaire sur la commune des Varennes est suffisant et permet de rejoindre les différents secteurs du territoire. La commune est traversée par des axes de transit avec un trafic qui peut être important.

La commune est desservie par les transports en communs.

L'offre de stationnement sur la commune répond globalement aux besoins des habitants.

La place donnée aux déplacements doux (piétons/cycles) sur la commune est marginale.





Diagnostic : les principaux enjeux



Les principaux enjeux issus du diagnostic

Environnement et agriculture

- Protéger les espaces naturels (boisements, cours d'eau, masses d'eaux souterraines, haies...) réservoirs de biodiversité.
- Préserver les continuités écologiques.
- Maintenir les espaces dédiés à l'agriculture.
- Éviter l'étalement urbain en visant la modération de consommation foncière.
- Préserver la ressource en eau
- Prendre en compte les caractéristiques physiques de la commune.
- Prendre en compte les risques naturels et les nuisances.

Paysage et cadre bâti

- Limiter l'impact de l'urbanisation sur le paysage.
- Favoriser l'intégration des constructions par l'adaptation au terrain et la végétalisation.
- Préserver et valoriser les points de vue remarquables.
- Préserver les éléments végétaux constitutifs du paysage (boisements, haies, alignement d'arbres, espaces agricoles).
- Préserver et valoriser la qualité des entrées de ville.
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti façonnant l'identité architecturale et paysagère.
- Favoriser une architecture de qualité en harmonie avec les caractéristiques du patrimoine architectural, urbain et paysager.

Equipements publics et activités économiques

- Répondre aux besoins de la population actuelle et future en termes d'équipements publics.
- Valoriser ou requalifier les espaces publics existants, lieu de rencontre et de lien social.
- Permettre l'implantation éventuelle de services ou commerces de proximité.
- Développer et maintenir les activités économiques existantes sur la commune, notamment l'activité agricole.

Population et habitat

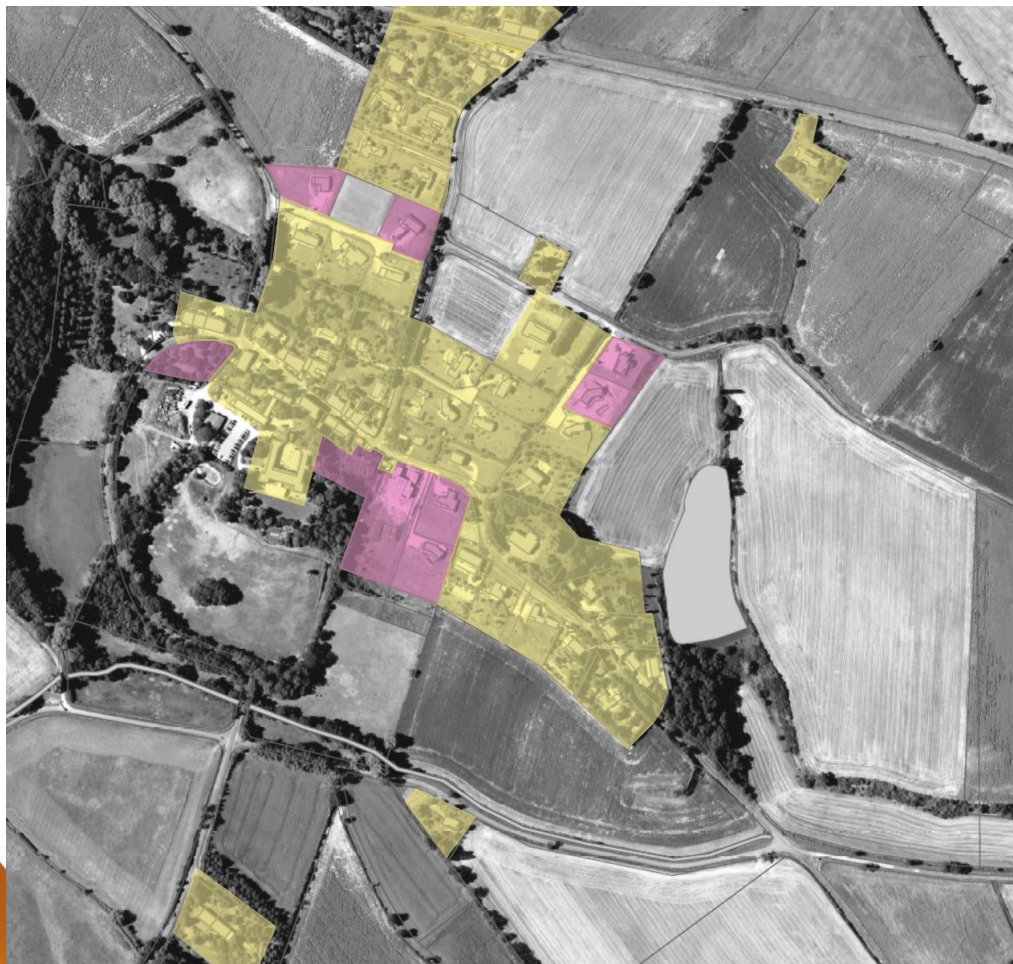
- Maintenir la vitalité démographique de la commune.
- Trouver un équilibre entre vieillissement et renouvellement de la population.
- Permettre un accueil durable de population
- Favoriser le développement d'une diversité de type d'habitat en respectant l'harmonie actuelle avec les constructions existantes.

Déplacements et transports

- Mettre en adéquation le traitement et l'aménagement des voies avec les fonctions qu'elles assurent
- Organiser et sécuriser la liaison entre les deux pôles d'équipements publics
- Maintenir une offre de stationnement satisfaisante, la place de la voiture individuelle étant prépondérante.
- Renforcer le maillage piétons-cycles notamment vers les équipements.



Analyse de la consommation d'ENAF 2011-2021



Une analyse précise de la consommation effective d'**Espaces Naturels, Agricoles ou Forestiers (ENAF)** sur la période 2011-2021 a été réalisée à partir des données du Portail de l'Artificialisation des Sols croisées avec celles de l'OCS GE ainsi que des données de terrain.

L'analyse a permis d'estimer la superficie cumulée des terrains urbanisés entre 2011 et 2021 à **2,6 ha**.



Analyse du potentiel de densification du tissu urbain existant



Il a été estimé que, sur la durée programmée du PLU (d'ici 2040), 100 % du potentiel facilement mobilisable (4 logements) et environ 75 % du potentiel issu de divisions parcellaires ou de regroupements de fonds de parcelles (16 logements) seraient mobilisés.

Le potentiel de densification permettrait d'accueillir, sur la durée programmée du PLU (d'ici 2040) un total d'environ 20 logements.



Projet de PADD



Les objectifs d'accueil de population

La commune qui comptait **267 habitants en 2020**, envisage un développement démographique avec un accueil progressif et maîtrisé.

L'objectif de la commune est de se mettre en capacité d'accueillir une population permanente de ménages résidents pour atteindre environ **350 habitants à l'échéance 2040 (+ 80 habitants)**, ce qui correspond à une augmentation moyenne annuelle de la population d'environ 4 habitants.

La commune connaîtra à l'horizon 2040, un développement :

- par **intensification du tissu urbain existant** (urbanisation de « dents creuses », divisions et/ou regroupement de parcelles, renouvellement urbain) dont le potentiel est estimé à **environ 20 logements**, soit un apport démographique d'environ 52 personnes.
- par **extension urbaine** avec un potentiel estimé à **environ 11 logements**, soit un apport démographique d'environ 28 habitants supplémentaires.



Les objectifs de réduction de consommation foncière

- Pour répondre à l'objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, la volonté de la commune est de **prioriser le développement de l'urbanisation du centre villageois** en mobilisant d'une part le potentiel foncier disponible dans le tissu urbain existant et en proposant **deux extensions limitées sur des secteurs en continuité directe du bourg**. Aussi, l'objectif est de **circonscrire les hameaux ou les secteurs diffus et d'empêcher leur extension**.
- Par ailleurs, la surface moyenne des terrains construits constatée depuis les années 1990 sur la commune des Varennes est supérieure à 2000 m². La commune se donne pour objectif de réduire cette taille moyenne pour se rapprocher vers des densités proches des préconisations du SCOT.
- **Au cours de la période 2011 – 2021, la consommation foncière effective d'ENAF (Espaces naturels Agricoles et Forestiers) a été d'environ 2,6 ha**. Sur la même période, seulement 8 logements supplémentaires ont été construits sur la commune.
- **L'objectif, sur la période du PLU (jusqu'en 2040), est de réduire la consommation foncière, pour atteindre 1,4 ha supplémentaire : dont environ 0,9 ha d'ici 2031 puis 0,5 ha au-delà de 2031**. Dans le même temps, l'objectif d'accueil de constructions nouvelles est fixé à environ 30 logements.



Les orientations

Le PADD identifie deux grands axes d'orientations :

- **AXE 1 : PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET STRUCTURER LE CENTRE VILLAGEOIS**
- **AXE 2 : PRESERVER LE CADRE DE VIE ET LA BIODIVERSITE**



AXE 1 : PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET STRUCTURER LE CENTRE VILLAGEOIS

Maîtriser le développement urbain tout en maintenant la vitalité démographique

Maintenir la vitalité démographique de la commune,

Favoriser le développement de l'enveloppe urbaine villageoise existante tout en préservant la qualité du cadre de vie,

Identifier les secteurs d'extensions urbaines.

Structurer le centre villageois

Affirmer deux « centralités » structurantes pour le village,

Maintenir et développer des équipements publics structurants,

Aménager et mettre en valeur les espaces publics, vecteurs de lien social,

Permettre l'installation d'activités de services ou de commerces de proximité,

Accompagner la desserte numérique de la commune.

Améliorer et sécuriser les déplacements

Aménager et sécuriser les voies en fonction de leurs usages,

Aménager des liaisons douces, notamment vers les équipements et espaces publics,

Maintenir une offre de stationnement suffisante et adaptée.



AXE 2 : PRESERVER LE CADRE DE VIE ET LA BIODIVERSITE

Maintenir et préserver les espaces agricoles

Maintenir l'activité agricole,

Limiter l'étalement urbain et réduire la consommation foncière.

Protéger les espaces naturels et renforcer les continuités écologiques

Protéger et valoriser les espaces naturels, supports de biodiversité,

Préserver et renforcer les continuités écologiques.

Protéger et valoriser le patrimoine bâti, favoriser une architecture de qualité

Préserver et valoriser le patrimoine bâti existant,

Favoriser une architecture de qualité.

Préserver la qualité paysagère de la commune

Préserver les éléments végétaux constitutifs du paysage,

Limiter l'impact de l'urbanisation sur le paysage,








Préserver et valoriser les points de vue remarquables.

Encourager une urbanisation à faible impact écologique






Favoriser la performance énergétique et réduire l'empreinte carbone des constructions,

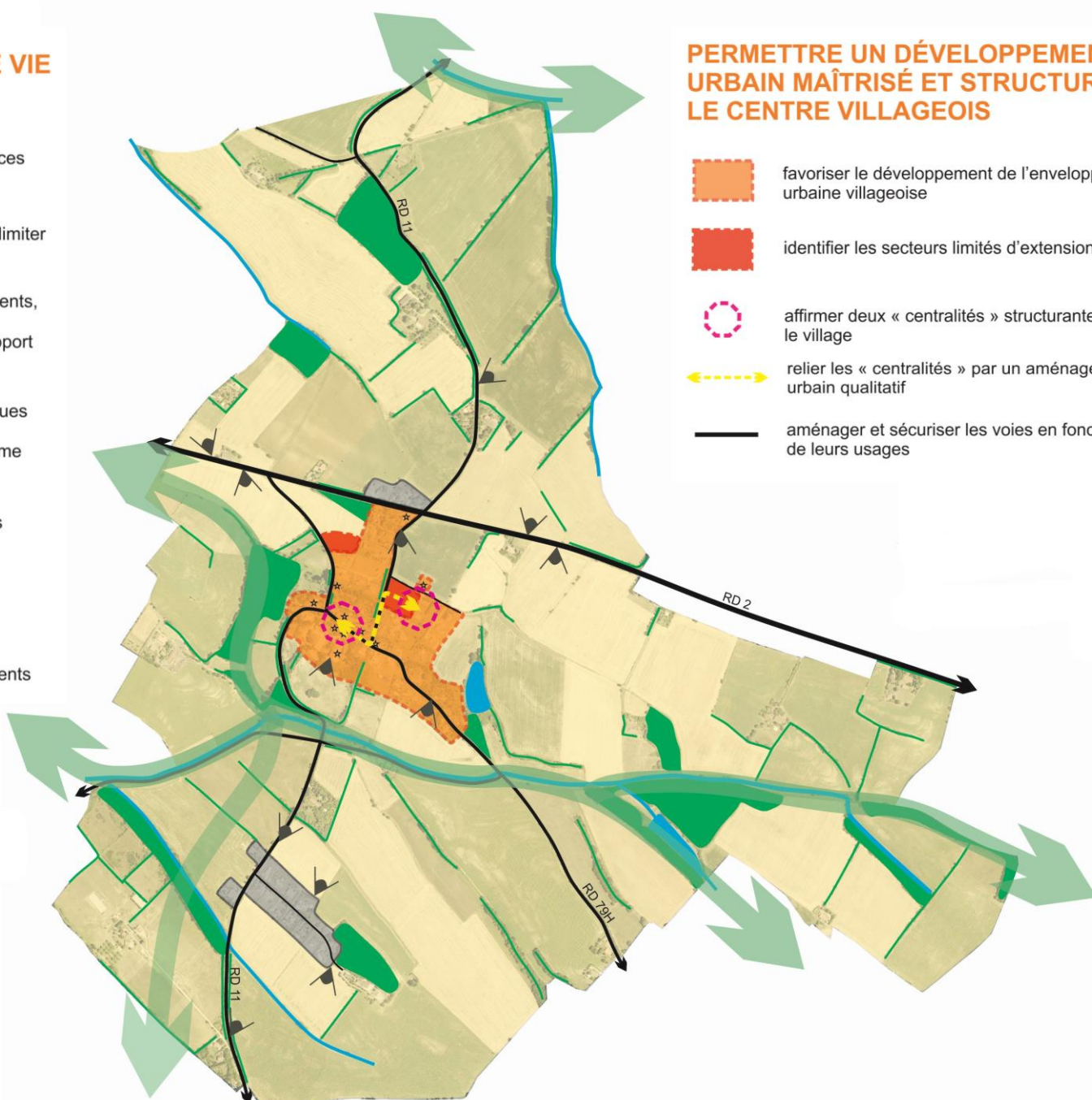
Préserver la ressource en eau et maîtriser les rejets dans le milieu.

PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET LA BIODIVERSITÉ

-  maintenir et préserver les espaces agricoles
-  circonscrire les hameaux pour limiter l'étalement urbain
-  protéger et valoriser les boisements, haies ou alignements d'arbres, réservoirs de biodiversité et support de la trame verte et bleue
-  préserver les cours d'eau, retenues d'eau, ripisylves, réservoirs de biodiversité et support de la trame verte et bleue
-  préserver et renforcer les continuités écologiques
-  préserver les points de vue remarquables sur le paysage
-  préserver et valoriser les éléments du patrimoine bâti

PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET STRUCTURER LE CENTRE VILLAGEOIS








-  favoriser le développement de l'enveloppe urbaine villageoise
-  identifier les secteurs limités d'extension urbaine
-  affirmer deux « centralités » structurantes pour le village
-  relier les « centralités » par un aménagement urbain qualitatif
-  aménager et sécuriser les voies en fonction de leurs usages








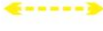

Focus sur le centre villageois

PRÉSERVER LE CADRE DE VIE ET LA BIODIVERSITÉ

-  maintenir et préserver les espaces agricoles
-  circonscrire les hameaux pour limiter l'étalement urbain
-  protéger et valoriser les boisements, haies ou alignements d'arbres, réservoirs de biodiversité et support de la trame verte et bleue
-  préserver les cours d'eau, retenues d'eau, ripisylves, réservoirs de biodiversité et support de la trame verte et bleue
-  préserver et renforcer les continuités écologiques
-  préserver les points de vue remarquables sur le paysage
-  préserver et valoriser les éléments du patrimoine bâti

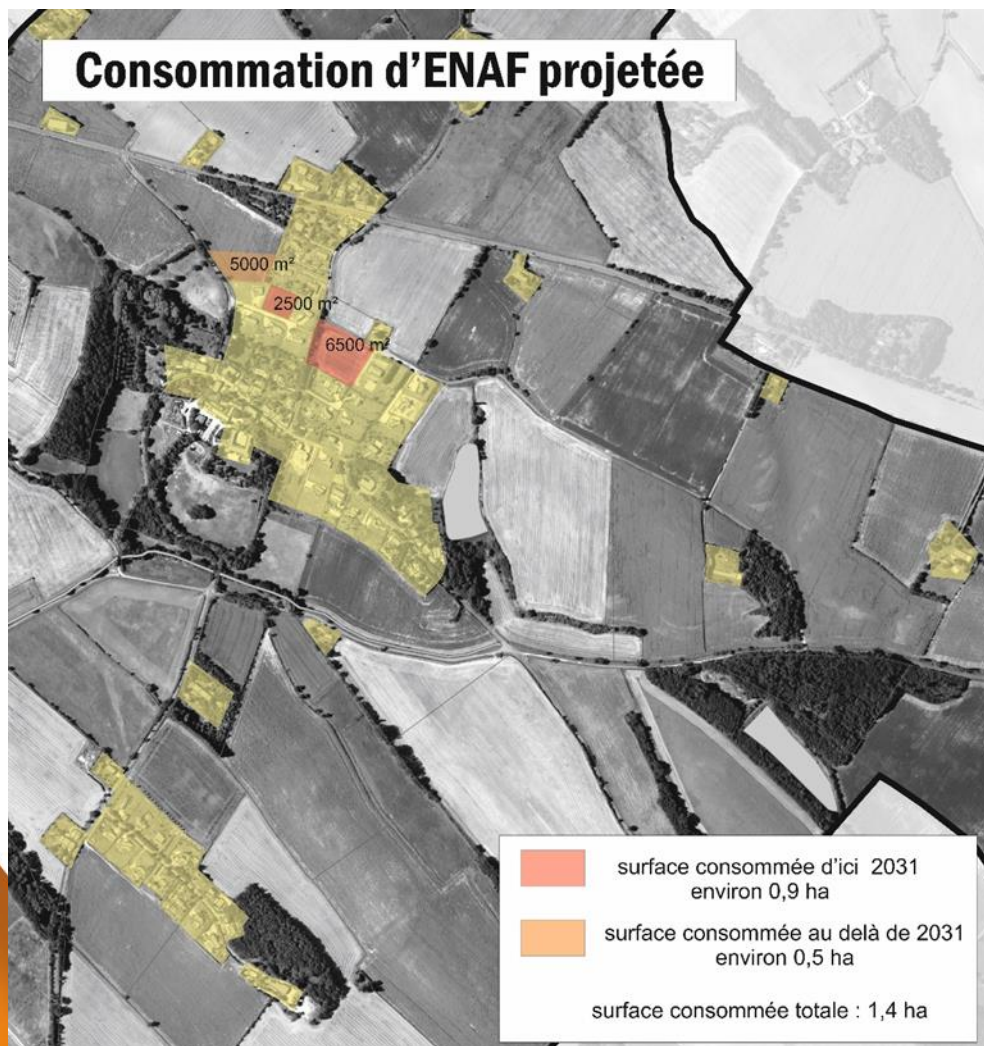


PERMETTRE UN DÉVELOPPEMENT URBAIN MAÎTRISÉ ET STRUCTURER LE CENTRE VILLAGEOIS

-  favoriser le développement de l'enveloppe urbaine villageoise
-  identifier les secteurs limités d'extension urbaine
-  affirmer deux « centralités » structurantes pour le village
-  relier les « centralités » par un aménagement urbain qualitatif
-  aménager et sécuriser les voies en fonction de leurs usages



Projection de la consommation d'ENAF 2021-2040



Comme vu précédemment, entre 2011 et 2021, la consommation effective d'ENAF a été d'environ 2,6 ha sur la commune.

L'objectif, sur la période du PLU (jusqu'en 2040), est de réduire sensiblement la consommation foncière, **pour atteindre 1,4 ha supplémentaire : dont environ 0,9 ha d'ici 2031 puis 0,5 ha au-delà de 2031.**

Cet objectif respecte les dispositions de la Loi Climat et Résilience (objectif ZAN) de réduction de 50% de la consommation d'ENAF d'ici à 2031.



Pour aller plus loin...



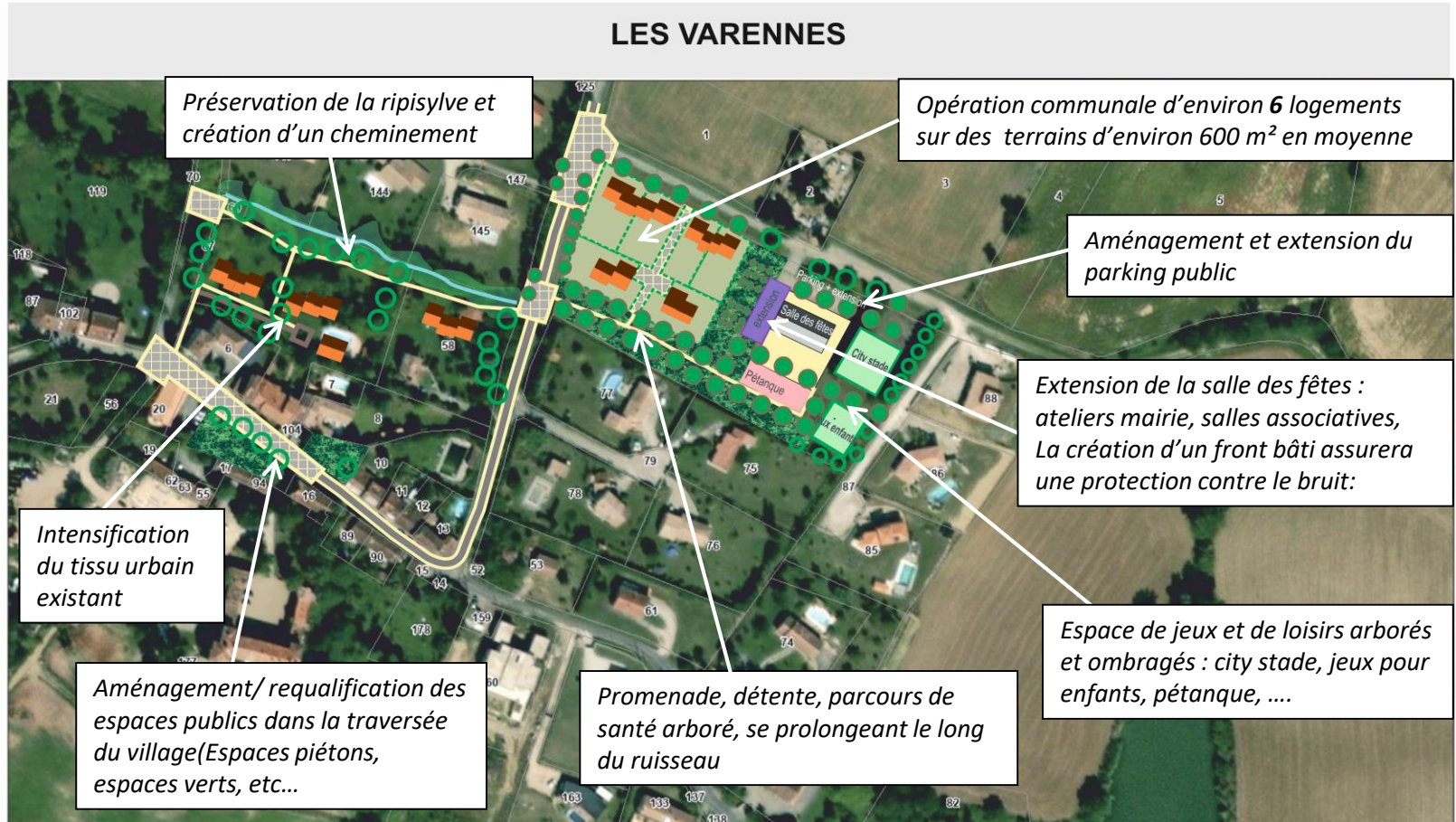
Réflexion sur l'aménagement global du centre villageois

- L'idée est d'appréhender le développement du centre villageois dans sa globalité, par un schéma de principes d'aménagement, notamment sur le secteur d'extension près de la salle des fêtes et sur les potentiels de densification importants (en jaune). Cela préfigure une future OAP « centre ».





Réflexion sur l'aménagement global du centre villageois



Légende

- Espace vert public à créer ou à aménager
- Arbre de haute tige existant
- Arbre de haute tige à planter
- Espace public à créer ou à aménager avec priorité aux piétons
- Cheminements piétons à créer
- voie et espace public à re-qualifier



DGFiP: Source: Esri, Maxar, Earthstar, Geographics, and the GIS User Community