



Aspects techniques



Aspects
communication



Aspects juridiques



Aspects ressources
humaines



Aspects financier



Aspects système
d'information



Aspects collaboratifs

Un transfert préparé dans des conditions optimales !

POINT D'ÉTAPE

7

Aspects collaboratifs

- Un comité de pilotage mensuel avec les élus de Varilhes.
- Une étude sur la sécurisation de la ressource en eau en Basse-Ariège.
- Un véritable travail de préparation du transfert, basé sur la confiance réciproque.

Aspects techniques

- Un arrêté préfectoral à mettre en application : utilisation des ressources existantes, traitement de l'eau en sortie du réseau avec un UV, des travaux à entreprendre sur les périmètres de protections...
- L'exploitation de la STEP par un service dédié à cette activité.



POINT D'ÉTAPE

5

Aspects système d'information

- De la supervision et de la télésurveillance sur l'ensemble du patrimoine.
 - La récupération de toutes les données patrimoniales.
- 

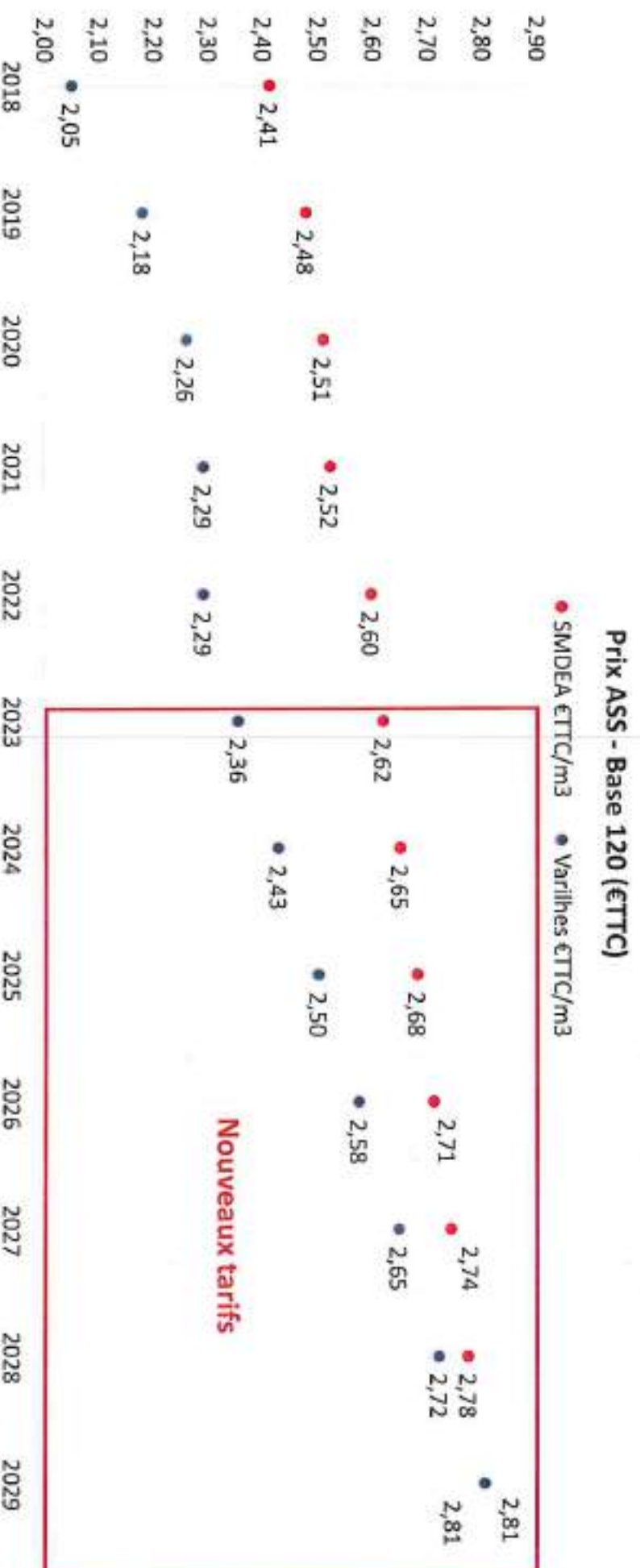
POINT D'ÉTAPE

4

Aspects communication

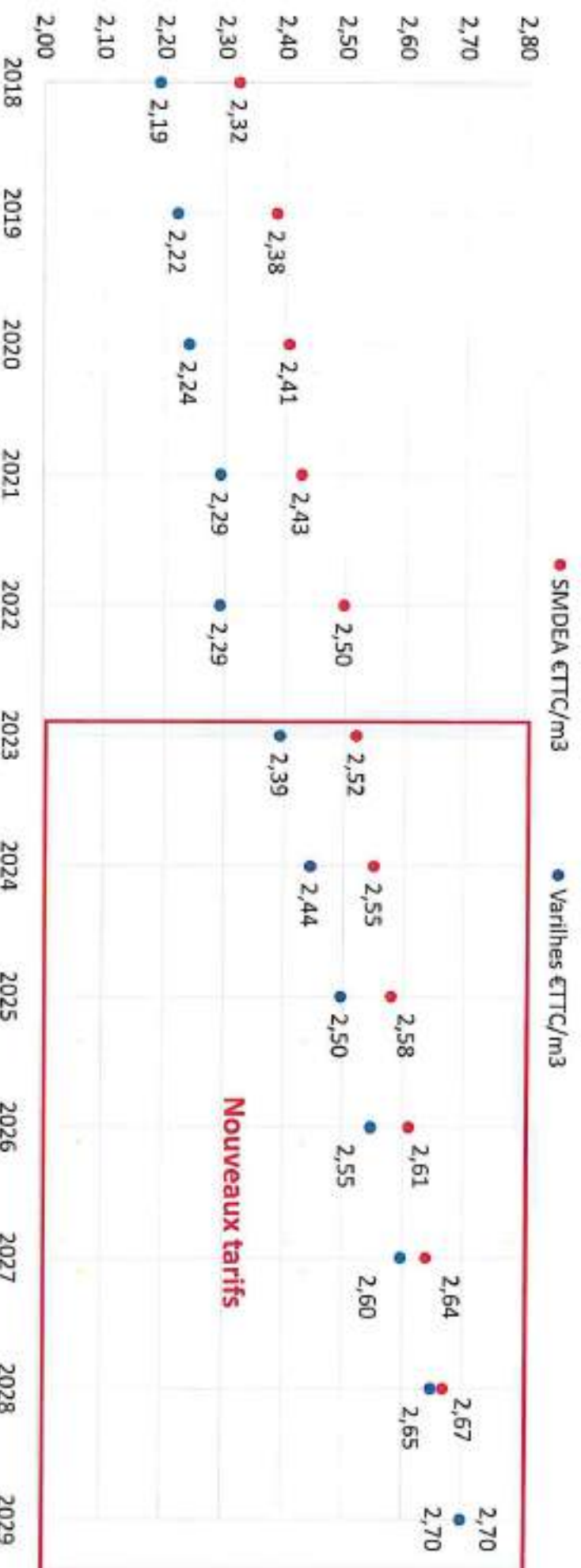
- Un premier courrier d'information distribué à la population à la fin du premier trimestre.
- Un second courrier d'information avant la fin de l'année.

CONVERGENCE ASSAINISSEMENT LISSÉE SUR 7 ANS



CONVERGENCE EAU POTABLE LISSÉE SUR 7 ANS

Prix AEP - Base 120 (€TTC)



POINT D'ÉTAPE

3

Aspects financiers

- Un lissage des tarifs proposé sur plusieurs années.
- Un meilleur recouvrement des factures pour une meilleure égalité de traitement des usagers.
- Des emprunts repris par le SMDEA.

Aspects juridiques

- Finalisation de la DUP pour les ressources.
- Un procès-verbal de transfert en cours d'élaboration : mise à disposition du patrimoine et non pas un transfert de propriété.
- La fin de marchés publics (réseaux, hydrocurage, transfert et traitement des boues...) confiés à des entreprises privées, pour une reprise en régie directe.

POINT D'ÉTAPE

1

Aspects ressources humaines

- Plusieurs rendez-vous individuels avec le DGS du SMDEA pour chaque salarié.
- Un processus d'intégration pour chaque salarié : immersion dans les services du SMDEA.
- Une proposition d'intégration faite par le SMDEA à chaque salarié, quel que soit son statut, l'emploi occupé jusqu'alors...

LE , C'EST LE SERVICE PUBLIC LOCAL DE L'EAU ET DE L'ASSAINISSEMENT

Service de
proximité

Culture de
service public

Valeurs de
service public

Qualité de
service

La seule véritable
alternative à une
gestion privée sur
l'ensemble des
compétences eau
et assainissement

Présence des
équipes 24h/24,
365 jours/an

Un capital humain,
des hommes et des
femmes, mais
aussi des
compétences au
service de l'eau

C'est aussi la coopération renforcée, le dialogue avec l'utilisateur-citoyen

“ RÉUNION DU
CONSEIL
MUNICIPAL DE
VARILHES

mardi 27.09.2022 ”



- Plan Local d'Urbanisme de Varilhes (09)



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PADD

SOMMAIRE

1. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DU PADD.....	4
A. Qu'est-ce qu'un PADD.....	4
B. Un projet pour Varilhes, imbriqué pour parti dans des coopérations territoriales.....	5
L'ORGANISATION DU PADD.....	7
Axe 1 – Faire de Varilhes une centralité de référence sur son territoire en renforçant les éléments constitutifs de son attractivité	8
Objectif 1 – Renforcer l'emploi autour d'une stratégie durable et adaptée aux réalités locales	11
Objectif 2 – Pérenniser l'agriculture en promouvant des modèles durables et de proximité.....	13
Objectif 3 – Renforcer la qualité de vie varilhoise	15
Axe 2 – Maintenir le dynamisme varilhois avec un habitat pensé pour tous	16
Objectif 1 – Pérenniser l'accueil de populations.....	19
Objectif 2 – Développer une offre de logements répondant à tous les besoins	22
Axe 3 – Bâtir un projet durable et résilient pour Varilhes	24
Objectif 1 – Instaurer un développement urbain respectueux de l'environnement	27
Objectif 2 – Valoriser et préserver le cadre paysager	28
Objectif 3 – Réduire la vulnérabilité de la commune et de sa population aux risques et au changement climatique.....	29

- **Plan Local d'Urbanisme de Varilhes (09)**



0

- **PREAMBULE**

1. LE CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE DU PADD

A. QU'EST-CE QU'UN PADD

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme, définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune de Varilhes en vue de favoriser le renouvellement urbain, préserver sa qualité architecturale et son environnement, consolider et développer l'activité économique tout en préservant les paysages et le cadre de vie.

Comme l'ensemble des documents qui compose le Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit être conforme avec le code de l'urbanisme, qui détermine les principes fondamentaux de cette thématique, dans le respect des objectifs du développement durable.

Le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures. Les choix pris dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent au contraire permettre à long terme un développement harmonieux, répondant aux besoins de la population.

Dans cette perspective, les objectifs de développement engagés à l'échelle de la commune de Varilhes doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire en garantissant sur le long terme à la fois l'équité sociale, l'efficacité économique et la protection de l'environnement soit les préoccupations majeures pour assurer le développement durable.

Le contenu du PADD est principalement défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

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

Depuis la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 dite loi Urbanisme et Habitat, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'est plus directement opposable aux autorisations d'urbanisme.

A travers le présent document, le PADD est exprimé à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans un PLU.

Ces orientations ont été définies par les élus et s'appuient sur les constats et enjeux identifiés lors de la réalisation du diagnostic. Elles se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supracommunaux tels qu'ils sont exprimés dans le Porter à Connaissance de l'Etat et dans le SCoT de la Vallée de l'Ariège notamment.

B. UN PROJET POUR VARILHES, IMBRIQUE POUR PARTI DANS DES COOPERATIONS TERRITORIALES

La commune de Varilhes fait partie de la Communauté d'Agglomération Pays Foix-Varilhes et s'inscrit aussi, de ce fait, dans un projet de territoire intercommunal : le Schéma de Cohérence Territoriale de la Vallée de l'Ariège. Approuvé en mars 2015 et encadrant le devenir du territoire à l'horizon 2032, le SCoT constitue le principal document de référence pour la commune de Varilhes. Il fixe notamment un scénario d'accueil démographique pour la commune.

- Plan Local d'Urbanisme de Varilhes (09)



1 • Le Projet d'Aménagement et Développement Durables

L'ORGANISATION DU PADD

A travers ce qui suit, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Varilhes est exprimé à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques à aborder dans un PLU.

Ces orientations se structurent également à partir du contexte législatif et des dispositions des documents supracommunaux tels qu'ils sont exprimés notamment à travers le Porter à Connaissance de l'Etat et le SCoT de la Vallée de l'Ariège.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent avec pour objectif d'assurer un développement cohérent de la commune, en ayant pour fil conducteur la volonté de renforcer la place de la commune au cœur de son système territorial : attractivité(s), mixité, qualité urbaine, préservation environnementale ou encore résilience constituent – entre autres – des éléments clés de la stratégie de la commune.

Cette stratégie s'organise ainsi autour de trois axes :

Axe 1 – Faire de Varilhes une centralité de référence sur son territoire en renforçant les éléments constitutifs de son attractivité

Axe 2 – Maintenir le dynamisme varilhois avec un habitat pensé pour tous

Axe 3 – Bâtir un projet durable et résilient pour Varilhes

**AXE 1 – FAIRE DE VARILHES UNE CENTRALITE DE REFERENCE SUR
SON TERRITOIRE EN RENFORÇANT LES ELEMENTS CONSTITUTIFS
DE SON ATTRACTIVITE**

Localisée le long de la RN20, la commune de Varilhes détient une position stratégique pouvant favoriser un développement économique important. Cependant, cette position géographique ne s'est pas traduite par un développement économique important sur la commune, une majorité d'actifs quittant quotidiennement la commune pour rejoindre des pôles d'emplois au plus large rayonnement (Foix, Pamiers, Saint-Jean-de-Verges, Verniolle voire Toulouse).

Cette position stratégique ne s'est traduite que par un attrait résidentiel important, ayant structuré une économie prédominante importante mais peu tournée sur l'emploi local.

De même, les espaces d'activités économiques détiennent une image peu valorisée, liée à un modèle de développement consommateur en ressources foncières ainsi qu'à la faible qualité paysagère et environnementale.

La consommation d'espaces agricoles et naturels sur la commune a accru les difficultés déjà présentes dans l'agriculture. Bien qu'étant devenue une activité minoritaire au sein de la population varilhoise (moins de 10 exploitants au dernier recensement agricole de 2020), cette activité détient une valeur symbolique et systémique encore importante.

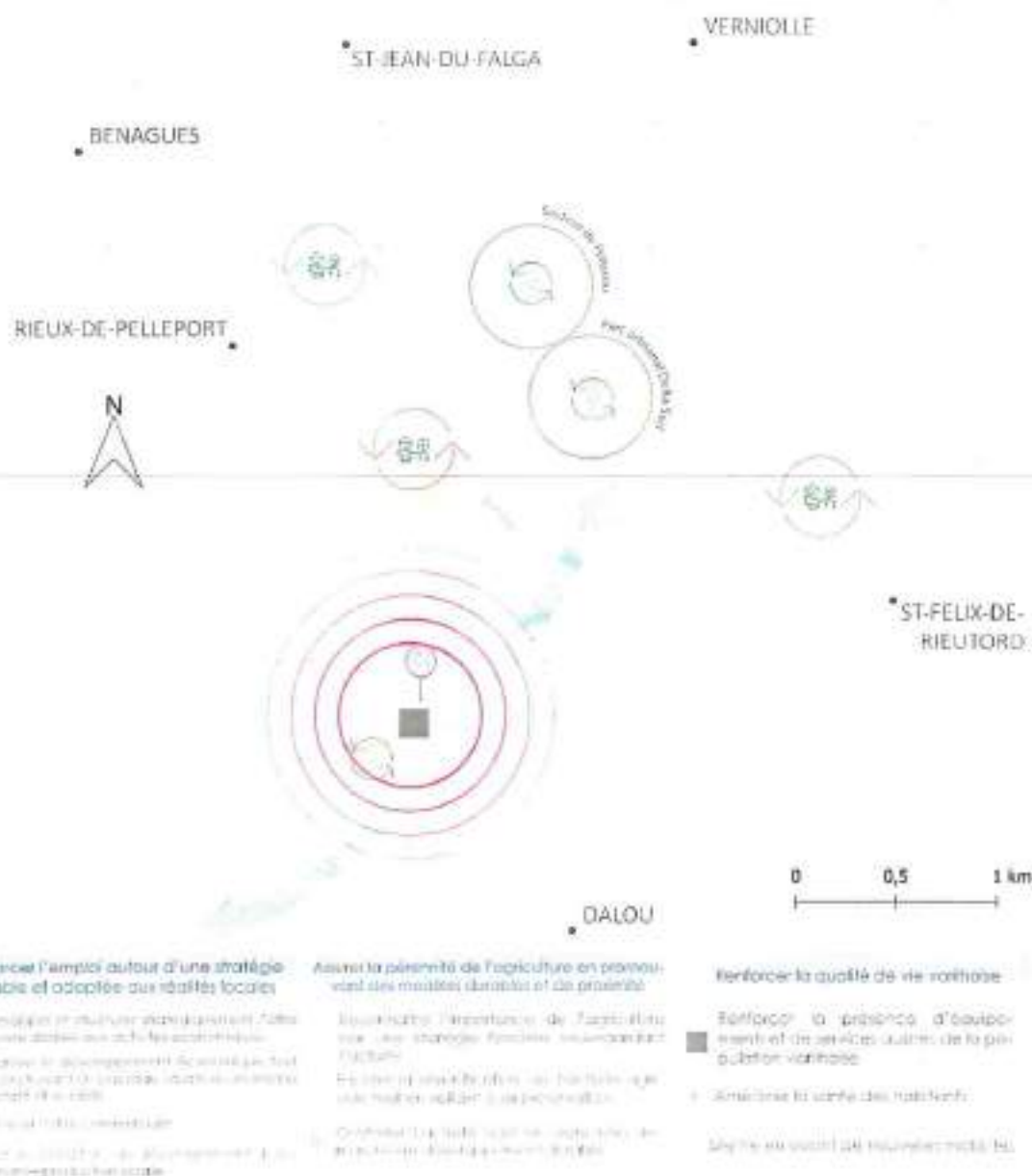
Le projet porté par la commune souhaite soutenir l'activité agricole et l'accompagner vers de nouveaux modèles garants de sa pérennité : les circuits-courts, les ventes à la ferme, la diversification (de la production, agrotourisme,...) ou encore la durabilité de l'activité constituent tout autant de voies que le projet souhaite encourager.

Enfin, le cadre économique n'étant pas pour la commune le seul élément « faisant attractivité », elle place le « bien-vivre » au cœur de son projet : équipements, services après de toutes les populations, mobilité(s),...

Cette volonté se décline au travers de trois objectifs stratégiques :

- 1. Renforcer l'emploi autour d'une stratégie durable et adaptée aux réalités locales*
- 2. Assurer la pérennité de l'agriculture en promouvant des modèles durables et de proximité*
- 3. Renforcer la qualité de vie varilhoise*

Axe 1 | Faire de Varilhes une centralité de référence sur son territoire en renforçant les éléments constitutifs de son attractivité



OBJECTIF 1 – RENFORCER L'EMPLOI AUTOUR D'UNE STRATEGIE DURABLE ET ADAPTEE AUX REALITES LOCALES

Le développement urbain de la commune s'est réalisé à l'aide de son positionnement géographique stratégique, idéalement desservi par les réseaux routiers et à proximité immédiate des pôles urbains départementaux (Foix, Pamiers) et régionaux (Toulouse). Ce développement ne s'est pas accompagné d'un développement important du tissu économique local : une majorité des actifs travaille à l'extérieur de la commune et l'emploi localisé sur place est essentiellement tourné autour de la sphère présenteielle, au détriment d'une économie productive peu structurée.

Le besoin de recentrer l'emploi sur le territoire semble ainsi un enjeu clé. Dans le cadre d'un développement économique maîtrisé, la commune souhaite ainsi s'appuyer sur l'outil foncier pour bâtir une stratégie foncière soutenable et viable économiquement auprès de ces activités artisanales et industrielles.

Développer et structurer stratégiquement l'offre foncière dédiée aux activités économiques

- Conforter les secteurs économiques existants à compléter, en conservant leur périmètre existant pour optimiser le foncier encore disponible (parc artisanal Delta Sud)
- Opter pour des stratégies d'optimisation du foncier ouvert à l'urbanisation à cette vocation avec un phasage de la zone d'activités du Péliissou
- S'appuyer sur la reconversion des friches – notamment en centre-bourg – pour proposer des solutions d'implantation des activités, en limitant l'étalement urbain

Organiser le développement économique tout en construisant un paysage urbain économique qualitatif et durable

- Imposer une qualité urbaine, architecturale et patrimoniale de la future zone d'activités et de ses bâtiments, avec une intégration dans le paysage naturel ou urbain environnant, tout particulièrement en raison de sa position d'« entrée de ville » de Varilhes.
- Intégrer les mobilités douces dans l'aménagement des espaces d'activités pour assurer une desserte interne et une connexion avec les espaces urbains à proximité.
- Optimiser l'espace pour limiter la multiplication des voiries et impasses par une réflexion urbaine sur les espaces d'activités.
- Intégrer les espaces d'activités dans la démarche de transition énergétique de la commune :
 - En se dirigeant vers une qualité énergétique et environnementale des bâtiments d'activités de grande taille, sous réserve de ne pas compromettre leur intégration paysagère et patrimoniale et d'être compatible avec les capacités de desserte et de stockage du réseau et du site ;
 - En favorisant une gestion intégrée de la production d'énergies renouvelables dans les zones d'activités.
- Assurer une gestion intégrée du stationnement au sein des zones économiques.
- Améliorer et soutenir la performance de l'offre économique en développant l'accessibilité numérique des zones et en anticipant le développement du réseau de fibre optique.

- Assurer un développement économique cohérent au nord de la commune, en lien avec les activités existantes sur les communes alentour (notamment Verniolle)

Renforcer l'offre commerciale

- Préserver le tissu dense de commerce de proximité en centre-bourg
- Favoriser les projets d'implantation de commerce de détail dans le centre-bourg
- Réfléchir l'accessibilité des commerces de proximité à tous les publics et au travers de toutes les mobilités
- Maîtriser le développement des grandes et moyennes surfaces
- Privilégier un urbanisme commercial qualitatif (architecturalement, connexion avec les réseaux de mobilités douces,...)

Etablir les conditions de développement d'une économie productive locale

- Inscrire la transition énergétique au sein du projet économique en encourageant le développement de micro-productions d'énergies renouvelables, sous réserve de projets existants, de préservation du paysage (notamment vis-à-vis de l'énergie éolienne) ainsi que d'être compatible avec les capacités de desserte et de stockage du réseau et du site.

OBJECTIF 2 – PERENNISER L'AGRICULTURE EN PROMOUVANT DES MODELES DURABLES ET DE PROXIMITE

L'activité agricole a connu un déclin continu depuis plusieurs décennies. Subissant la pression du développement résidentiel, le foncier destiné à l'agriculture a continuellement diminué. Conscient de l'importance de cette activité, la commune souhaite mettre en place les conditions de garanties de sa pérennité.

A ce titre, la collectivité détient une stratégie englobante en agissant sur le développement foncier communal, la sauvegarde des espaces agricoles mais aussi en développant des réponses face aux enjeux de diversification et de durabilité de l'activité par une meilleure anticipation des besoins.

Reconnaître l'importance de l'agriculture par une stratégie foncière sauvegardant l'activité

- Pérenniser les espaces agricoles :
 - Limiter l'urbanisation des terres cultivées et des surfaces toujours en herbe
 - Prioriser le développement urbain des espaces boisés ponctuels ou de faible qualité, pour réduire l'urbanisation des terres agricoles
- Veiller à la gestion des conflits et nuisances entre l'agriculture et le développement urbain :
 - Assurer des franges entre espaces urbains et espaces agricoles
 - Mettre un terme au mitage des terres agricoles par le développement de l'habitat
 - Assurer la pérennité des exploitations existantes en permettant leur évolution (nouvelles pratiques, diversification,...) et permettre le développement de nouvelles exploitations
- Prendre en compte les déplacements agricoles lors des nouveaux aménagements en assurant qu'ils ne portent pas de nouvelles contraintes ou obstacles difficilement franchissables par les engins agricoles.

Faciliter la diversification de l'activité agricole tout en veillant à sa préservation

- Développer les possibilités de ventes directes et d'accueil pédagogique, sous réserve que ces activités soient complémentaires avec l'activité agricole, et qu'elles n'entrent pas en contradiction avec :
 - Permettre, sous condition, le changement de destination de bâtiments agricoles à des fins de vente directe de la production agricole locale, mais aussi de regroupement ou de coopération entre les exploitants.
 - Faciliter la création d'ateliers de transformation.
- Autoriser l'agrotourisme, sous réserve que celui-ci ne soit pas en contradiction avec l'activité agricole et qu'il en soit complémentaire
- Favoriser, sous conditions, la reconversion des anciens bâtiments agricoles de caractère patrimonial à des fins d'hébergements touristiques, via le régime des changements de destination

Conforter l'activité agricole dans une démarche de développement durable

- Encourager le développement des circuits courts entre l'activité agricole et les espaces de consommation de la commune.
 - Soutenir le développement de l'agriculture biologique et de proximité
 - Permettre le développement du maraichage dans des espaces péri-urbains laissés en friche, sous réserve de ne pas nuire aux espaces résidentiels et avec un règlement adapté (serres...).
- Permettre le développement de la production d'énergie photovoltaïque sur toiture pour les bâtiments d'activité agricole, sous réserve de ne pas nuire à la qualité du paysage, de préserver les perspectives visuelles remarquables du territoire, et d'être compatible avec les capacités de desserte et de stockage du réseau et du site.

OBJECTIF 3 – RENFORCER LA QUALITE DE VIE VARILHOISE

Le cadre de vie constitue une qualité importante de la commune de Varilhes. L'action de la commune met en avant les différents éléments agissant à ce but. Le développement résidentiel induit pour la commune d'y associer une réflexion sur les besoins en matière d'équipements et services, d'infrastructures ou encore sur les capacités et la desserte des réseaux.

Ainsi, au-delà du cadre environnemental ou de l'habitat, l'action de la commune souhaite se concentrer sur la question des équipements et services, des éléments constitutifs d'un « bien-vivre » sur la commune.

Renforcer la présence d'équipements et de services auprès de la population varilhoise

- Maintenir les commerces et services de proximité existants, notamment dans le centre-ville
- Consolider l'offre d'équipements culturels, sportifs et ludiques en favorisant leur présence
- Assurer l'accessibilité aux équipements et services auprès de toutes les populations
- Consolider les réseaux de mobilités douces aux alentours des équipements culturels, sportifs et ludiques
- Conditionner l'ouverture à l'urbanisation d'espaces résidentiels selon leur proximité d'équipements et de services en mobilités piétonnes et cyclables

Améliorer la santé des habitants

- Renforcer le maillage des équipements de santé
- Contrôler l'urbanisation aux abords des infrastructures bruyantes (RN 20 notamment)
- Anticiper le vieillissement de la population et les besoins liés

Mettre en avant de nouvelles mobilités

- Bâtir un véritable pôle multimodal autour de la gare de Varilhes
- Développer les équipements de mobilité (arrêt de bus, espace de covoiturage,...) selon une approche multimodale
- Conditionner l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs à la présence de cheminements doux à l'intérieur des projets mais aussi selon leur connexion avec le reste du tissu urbain
- Créer des cheminements doux entre les différents quartiers résidentiels existants ou futurs et le centre-ville
- Réfléchir à des continuités piétonnes et cyclables autour des équipements scolaires
- Inscrire les projets de mobilités douces en lien avec la voie verte Foix-Pamiers
- Sécuriser la pratique du covoiturage à proximité de la RN 20

AXE 2 – MAINTENIR LE DYNAMISME VARILHOIS AVEC UN HABITAT PENSE POUR TOUS

Varilhes connaît un développement démographique très important depuis plusieurs décennies avec une accélération particulièrement importante au tournant des années 2000-2010.

Ce développement démographique s'est accompagné d'une extension de la tâche urbaine liée au modèle résidentiel de la maison individuelle.

Ce modèle de développement urbain touche à ses limites au travers de plusieurs maux : l'artificialisation des sols, une offre de logements peu diversifiée, une vacance croissante liée au recours à la construction neuve, le recours obligatoire à l'automobile,...

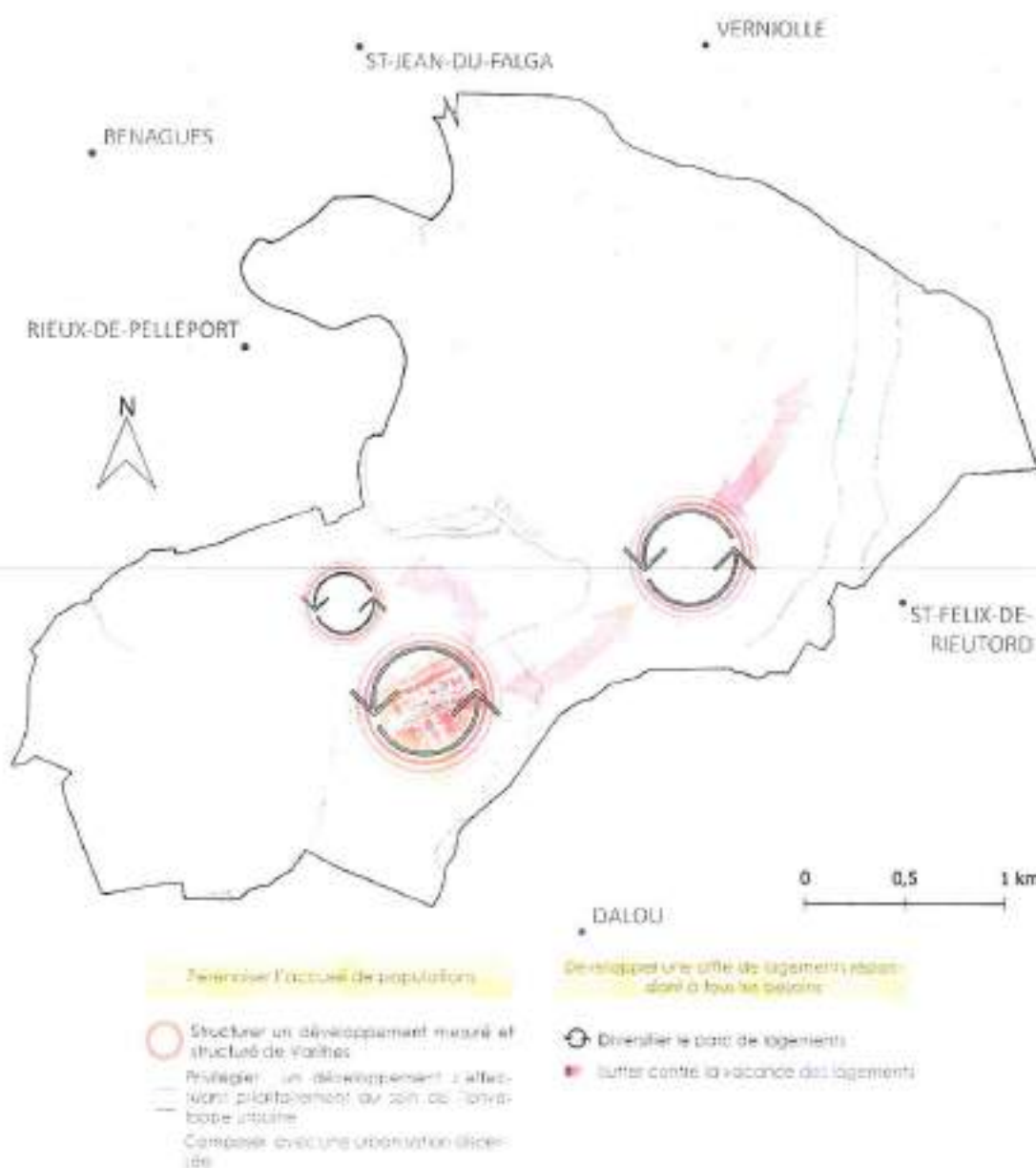
Tout autant de maux souhaitant être combattus sur ce nouveau projet plaçant la qualité du cadre de vie en son centre. La poursuite de l'accueil de populations tout en répondant aux différents maux identifiés constitue la problématique centrale à laquelle la commune souhaite répondre.

Cette réponse porte plus généralement sur la capacité que souhaite détenir Varilhes pour bâtir une vision globale de son aménagement, en étant respectueuse des objectifs de limitation de la consommation d'espaces tout en ne compromettant pas son attractivité et sa qualité de vie.

Cette volonté se décline au travers de deux objectifs stratégiques :

- 1. Pérenniser l'accueil de populations*
- 2. Développer une offre de logements répondant à tous les besoins*

Axe 2 | Maintenir le dynamisme varilhois avec un habitat pensé pour tous



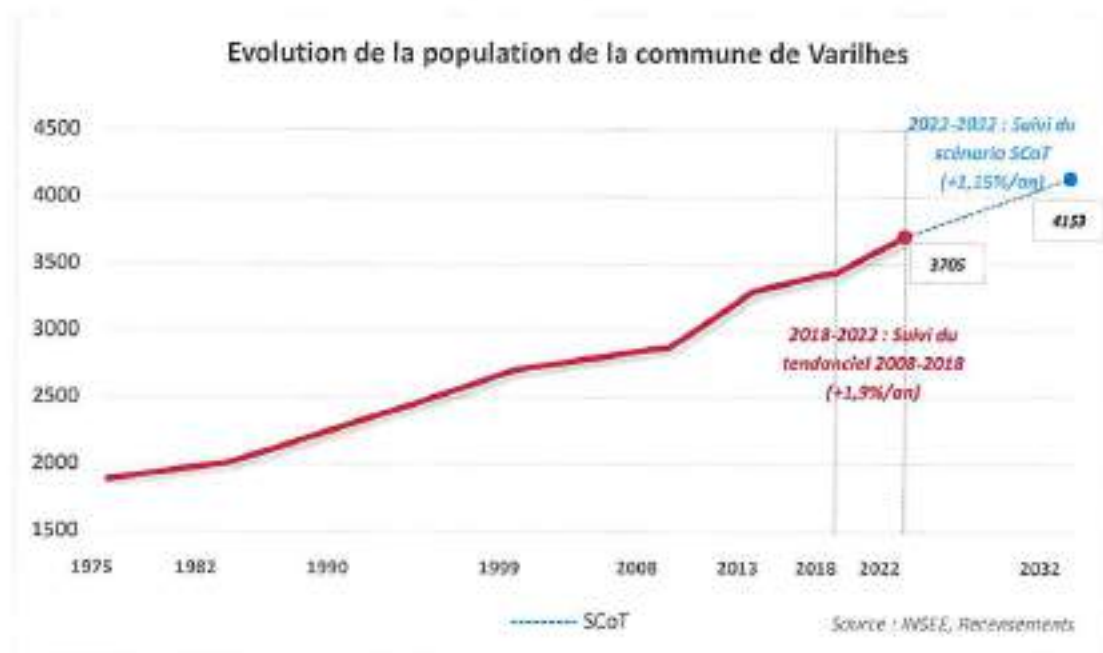
OBJECTIF 1 – PERENNISER L'ACCUEIL DE POPULATIONS

Commune attractive, l'accueil de populations constitue le moteur de la croissance démographique. La commune de Varilhes souhaite poursuivre un développement mesuré et structuré autour d'une vision prospective.

A ce but, la commune fixe des objectifs ambitieux en matière de modération de la consommation foncière, devant se concentrer autour de l'enveloppe urbaine déjà existante.

Structurer un développement mesuré et structuré de Varilhes

- Poursuivre un accueil raisonné de population à l'horizon 2032 en retenant un scénario démographique en cohérence avec l'attractivité résidentielle du territoire et ses évolutions récentes
- Fixer un objectif démographique de plus de 4000 habitants à l'horizon 2032, selon les hypothèses d'évolution de la population émises dans le schéma ci-dessous



- Permettre à la commune de construire environ **58 logements supplémentaires d'ici 2032**, pour accueillir ces futures populations projetées, un objectif tenant compte des besoins supplémentaires en logements ainsi que de la variation de la taille des ménages.
- Imposer une densité minimale de 20 logements minimum par hectare.
- Accompagner la sédentarisation des gens du voyage présents sur la commune

Précision méthodologique – Point mort prospectif

Définition

Le point mort désigne le nombre de logements nouveaux à construire chaque année pour maintenir la population. Il prend en compte le desserrement des ménages, la transformation ou la mobilisation des résidences secondaires et des logements vacants en résidences principales et la destruction de logements. Utilisée de manière prospective, cette notion permet d'évaluer les besoins globaux en logements à partir d'un certain nombre d'hypothèses d'évolutions structurelles.

Les hypothèses de calcul pour Lavour

- 1) **Desserrement des ménages** : c'est la diminution de la taille moyenne des ménages due aux séparations, aux familles monoparentales, aux jeunes quittant le domicile parental, au vieillissement de la population... Cela conduit à une augmentation du nombre des ménages et à un accroissement des besoins en logements. L'hypothèse du taux de desserrement des ménages pour Varilhes est évaluée à 2. À titre comparatif, les prévisions INSEE pour 2030 sont de 2,1 à l'échelle nationale. Pour rappel, la taille moyenne des ménages en 2018 sur Varilhes était déjà de 2,11.
- 2) **Renouvellement du parc existant** : c'est la consommation de logements enregistrée chaque année, par le fait de démolitions volontaires ou accidentelles de parc ancien, de leur regroupement éventuel, de leur transformation d'usage ou de leur obsolescence naturelle.
- 3) **Réduction de la vacance** : il est envisagé une résorption de la vacance sur la commune de Varilhes avec 9 à 10 logements sortant de la vacance par an.

Privilégier un développement s'effectuant prioritairement au sein de l'enveloppe urbaine

- Limiter l'urbanisation de Varilhes au-delà des franges urbaines existantes
- Rechercher des extensions d'urbanisation en continuité directe des espaces déjà urbanisés
- Tendre vers une production d'au moins 20% des logements au sein des enveloppes urbaines, par densification (construction sur des parcelles libres – en dent creuse –, par division parcellaire) ou en renouvellement (réhabilitation des bâtiments anciens, changement de destination) du tissu existant.
- Les projets d'ouverture à l'urbanisation à destination de l'habitat devront proposer une densité minimale de 20 logements par hectare
- Réduire à minima de -50% la consommation foncière à l'horizon 2032 par rapport à la période 2011-2021.
- L'enveloppe foncière dédiée au développement urbain – toutes destinations confondues – sera ainsi limitée à 9,2 ha. Elle comprendra à la fois l'urbanisation réalisée en densification et en extension des espaces bâtis.

Composer avec une urbanisation dispersée

- Définir auprès de chaque secteur le développement potentiel de l'enveloppe urbaine
- Limiter le développement linéaire pour une vocation résidentielle au détriment de l'agriculture, afin de préserver les coupures paysagères et de limiter la consommation foncière.
- Permettre sauf contraintes particulières la réutilisation du bâti existant et son confortement (extension, bâtiments annexes) de manière mesurée.

OBJECTIF 2 – DEVELOPPER UNE OFFRE DE LOGEMENTS REpondant A TOUS LES BESOINS

La commune est marquée par une vocation résidentielle très importante. Elle a entraîné le développement d'une offre immobilière pavillonnaire très importante et délaissant certains secteurs du centre.

Ces tendances ont abouti à une offre de logements peu diversifiée et qui ne répond pas à l'ensemble des besoins, des « parcours résidentiels » particulièrement auprès des personnes âgées dont les tendances les plus récentes laissent présager une augmentation de leur nombre. Les évolutions sociétales conduisant à une réduction mécanique du nombre de personnes vivant dans le même foyer conduisent également à questionner l'offre disponible sur la commune, souvent surdimensionnée.

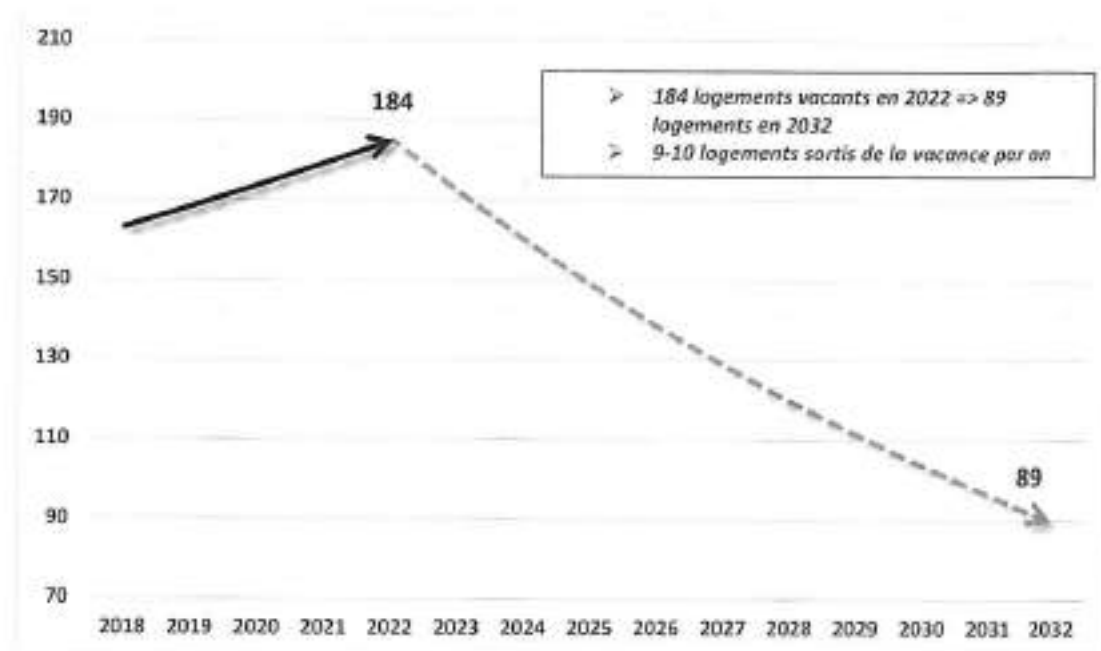
La commune fait ainsi du sujet de l'habitat et plus précisément de l'offre de logements un sujet central de son action, en lien avec les enjeux sociaux et en termes de consommation foncière.

Diversifier le parc de logements

- Développer une offre en logements diversifiée pour proposer différents « modes d'habiter » et faciliter le parcours résidentiel des habitants :
 - Dans les formes urbaines résidentielles : habitats pavillonnaires, mitoyens, intermédiaires, petits collectifs...
 - En typologies de logements (taille des logements), notamment pour assurer une offre en petits logements.
- Répondre aux besoins en logements des personnes âgées et favoriser la mixité intergénérationnelle dans les nouvelles opérations d'aménagement
- Prendre en compte les besoins en matière d'accessibilité des personnes à mobilité réduite
- Anticiper le besoin en foncier à destination d'équipements publics et d'intérêt collectif
- Favoriser le développement du parc social et des logements aidés, et garantir une offre suffisante, en visant une production minimale de 20% de logements sociaux ou aidés d'ici 2032. Au regard des projections affichées en matière de production de logements, cela correspond à un minimum de 12 logements sociaux produits d'ici 2032

Lutter contre la vacance des logements

- Limiter la hausse de la vacance en réinvestissant les logements inoccupés, localisés en grand nombre dans le centre-ville
- Faire face à l'habitat précaire et indigne notamment par l'incitation à la rénovation énergétique des logements
- Remettre en œuvre une politique de remise sur le marché d'au moins la moitié des logements vacants d'ici 2032

Scénario : Remise sur le marché d'au moins la moitié des logements vacants (SCoT)

AXE 3 – BATIR UN PROJET DURABLE ET RESILIENT POUR VARILHES

Le cadre de vie naturel et environnemental a longtemps constitué un élément secondaire peu pris en compte dans les choix d'urbanisation, ou au travers d'un prisme faisant de ces éléments des ressources foncières à artificialiser.

Face aux défis environnementaux qui se présentent à tous les territoires, Varilhes souhaite instaurer une nouvelle relation entre son développement urbain et la prise en compte des sensibilités environnementales et paysagères comme éléments pleinement constitutifs d'un « bien-vivre » pour tous.

La question de la résilience de la commune se pose également au regard des multiples menaces et risques qui se présentent : ressource en eau, inondation, risques technologiques,...

La commune de Varilhes sera également fortement impactée par les effets du dérèglement climatique et les risques induits : une trajectoire anticipée par une vision prospective.

Axe 3 | Bâtir un projet durable et résilient pour Varilhes



OBJECTIF 1 – INSTAURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RESPECTUEUX DE L'ENVIRONNEMENT

En souhaitant placer les problématiques environnementales au cœur du projet d'aménagement, la commune de Varilhes porte un regard particulier sur les continuités écologiques. Leur préservation au travers d'une gestion durable s'avère indispensable dans le cadre d'une stratégie environnementale plus globale.

De même, la question énergétique s'avère centrale à ce but : à la fois par la réduction de la consommation énergétique mais aussi dans la production, opportunité économique et écologique pour la commune.

Maintenir et protéger les richesses écologiques

- Protéger les espaces à forts enjeux recensés sur la commune (réservoirs de biodiversité, zones humides, ripisylves)
- Restaurer les continuités écologiques en favorisant le maintien et la création de haies, de bandes enherbées, etc.
- Limiter la fragmentation des milieux naturels
- Limiter la constructibilité dans les corridors écologiques.
 - Les nouvelles constructions seront interdites sauf dans le cas de constructions agricoles et d'équipements d'intérêt général s'il n'y a pas de rupture de la continuité d'un corridor trop étroit et dans le cas où l'aménagement assure la continuité fonctionnelle du corridor.
- Réduire l'impact des éléments fragmentant et des obstacles à la fonctionnalité des continuités écologiques en stoppant le développement linéaire des espaces urbanisés au profit d'une urbanisation dans l'existant ou en profondeur et en intégrant la dimension trame verte et bleue lors des réflexions concernant la création ou le réaménagement des voies de circulation.
- Préserver et renforcer la nature dite « ordinaire » au sein des espaces urbanisés (alignements d'arbres, éléments végétalisés ou fleuris, etc.).

Maîtriser la consommation énergétique et développer les énergies renouvelables

- Favoriser la rénovation thermique des bâtiments anciens issus du parc privé et public
- Lutter contre les « passoires énergétiques »
- Améliorer les performances énergétiques des futures constructions par des implantations favorables, tout en s'assurant de leur intégration dans le paysage,
- Développer une offre d'habitat plus économe en valorisant des formes d'habitat plus compacts et en s'appuyant sur les caractéristiques naturelles du terrain le cas échéant (principe du bioclimatisme)
- Encourager la production d'énergies renouvelables compatibles avec la préservation du capital agricole, forestier et naturel de la commune

OBJECTIF 2 – VALORISER ET PRÉSERVER LE CADRE PAYSAGER

Le développement urbain de la commune est marqué par une urbanisation peu qualitative dans les domaines paysager et architectural.

En lien avec les objectifs environnementaux, l'attention portée sur le cadre paysager constitue un angle important d'une nouvelle urbanisation qualitative et durable.

Préserver les caractéristiques paysagères qualitatives

- Préserver le paysage commun (agricole, forestier et naturel)
- Maîtriser le développement urbain en limitant les règles architecturales et d'implantation à des conditions favorisant leur intégration paysagère
- Gérer les transitions entre les espaces bâtis et leur environnement agricole ou naturel à travers le traitement paysager des franges
- Conditionner l'ouverture à l'urbanisation des zones économiques en entrées de ville à une intégration paysagère et architecturale qualitative
- Limiter la banalisation des paysages
- Maintenir de coupures d'urbanisation
- Prioriser la priorité au développement urbain au sein des espaces déjà urbanisés en accompagnant qualitativement les transitions paysagères
- S'appuyer sur la qualité du patrimoine bâti et des formes urbaines traditionnelles pour élaborer les nouveaux projets urbains
- Valoriser les espaces publics participant à la richesse environnementale et patrimoniale de la commune, tout en favorisant le cadre de vie

Requalifier les entrées de ville

- Conditionner l'ouverture à l'urbanisation des zones économiques en entrées de ville à un traitement paysager et architectural qualitatif
- Limiter les pollutions visuelles telles que l'accumulation de panneaux publicitaires ou les zones de stationnement sans traitement paysager
- Limiter l'impact paysager des espaces de stationnement

OBJECTIF 3 – REDUIRE LA VULNERABILITE DE LA COMMUNE ET DE SA POPULATION AUX RISQUES ET AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

La commune est vulnérable à des multiples risques naturels et technologiques la menaçant. La question de sa résilience est d'autant plus importante face au dérèglement climatique, phénomène accélérateur des événements naturels extrêmes.

La commune souhaite se saisir pleinement de la question de ses vulnérabilités en les prenant en compte dans les choix d'urbanisation.

Préserver la ressource en eau

- Encourager une gestion économe des ressources en eau à travers le développement du stockage des eaux pluviales
- Promouvoir l'usage d'eau non conventionnelle
- Limiter l'imperméabilisation des sols dans les nouveaux projets d'aménagement, quel que soit leur destination
- Renforcer le maintien des éléments constitutifs de la trame bleue jouant un rôle de « filtre » vis-à-vis des apports latéraux de polluants provenant des versants agricoles : sédiments fins, azote, phosphore, pesticides...
- Assurer un développement compatible avec les capacités de la ressource en eau, en quantité et en qualité et les capacités épuratoires des milieux

Anticiper les risques naturels dans la perspective du changement climatique

- Prendre en compte le risque inondation par débordement de cours d'eau et par remontée de nappe ainsi que la problématique du ruissellement via le maintien d'un ralentissement naturel des écoulements (ripisylves, infrastructures agro-écologiques,...)
- Maintenir des espaces de plaines terres dans les nouveaux projets (amélioration de la gestion des eaux de ruissellement)
- Limiter l'imperméabilisation des sols dans les opérations d'aménagement et d'ouverture à l'urbanisation. Les solutions d'infiltration et d'évapotranspiration des eaux pluviales seront favorisées
- Promouvoir le développement de solutions fondées sur la nature, en matière de gestion des risques
- Intégrer le risque de retrait-gonflement des argiles et le risque de glissement de terrains dans les choix d'aménagement et de construction
- Prendre en compte le risque de feu de forêt, principalement localisé sur les boisements du sud-ouest de la commune

Prendre en compte les risques et nuisances dans les orientations de développement

- Prendre en compte les risques technologiques et industriels (ex : PPRT, ICPE, ...) et les servitudes d'utilité publique

- Intégrer l'impact des nuisances sonores liées aux infrastructures de transport dans les choix d'aménagement, notamment pour les secteurs résidentiels.

**PROCES-VERBAL DU DEBAT DU PADD DU PLU DE VARILHES**

Commune de Varilhes	Date :	27/09/2022
Débat du PADD	Heure :	18h30
Objet : Débat du PADD du projet de PLU de Varilhes	Lieu :	Mairie de Varilhes

Participants :**CONSEIL MUNICIPAL**

Présents : ESTEBAN Martine (Maire), BERGE Yves, BERTHELOT Marie (3^e Adjt), CERT Claudine, COUFFIGNAL Jean-François, D'ANTONI-MARTY Mireille, EYCHENNE Patrick (1^{er} Adjt), FABRY Philippe (2^e Adjt), FOURMONT Gisèle, LAGARDE Daniel (4^e Adjt), LOPEZ Marcel, MAURAT Jean-Luc, MERCIER Jean, METGE Nadine, MILVILLE Françoise, MOUCHAGUE Nicole, ROUMIEU Pierre.

Excusés et représentés : FELLAHI Djamel avec procuration à LOPEZ Marcel, GARCIA Frédéric avec procuration à LAGARDE Daniel, RODA Joel avec procuration à ESTEBAN Martine, SERVANT Colette avec procuration à EYCHENNE Patrick, VAN MOLLE Julie avec procuration à FABRY Philippe.

Excusée : BATSALLE Agnès

Secrétaire : LAGARDE Daniel

CITADIA CONSEIL

ETCHEVERRY Jean

Propos introductifs

Madame la Maire introduit la réunion.

Monsieur Etcheverry (Citadia Conseil) procède à un rappel de la démarche de PLU. Il rappelle également le contenu du PADD.

Il laisse ensuite place aux échanges constitutifs du débat du PADD.

Débat du PADD

Madame la Maire constate, à la suite de la présentation et à l'évocation de l'objectif de réduction de -50% de la consommation foncière entre les années 2010 et 2020, que si la commune avait été moins vertueuse en matière de consommation foncière, elle aurait bénéficié d'une plus grande capacité foncière. Elle considère cela comme aberrant.

Madame la Maire interroge Monsieur Etcheverry sur la base utilisée pour le calcul de la vacance sur les logements vacants.



Conseil Municipal – Débat du PADD

Monsieur Etcheverry précise que la base utilisée est le chiffrage de logements vacants issu du recensement de l'INSEE de 2018. Il évoque le décalage temporel existant entre le chiffre connu et la réalité. Il précise également que dans le cadre du PADD, un calcul au fil de l'eau a été effectué sur les dernières tendances démographiques observées jusqu'au temps zéro du scénario du PADD en 2022.

Madame la Maire regrette cela car elle estime que les efforts entrepris par la commune en matière de réhabilitation feront baisser les chiffres.

Monsieur Fabry trouve très ambitieux la réduction de moitié des logements vacants. Il précise que cela interpelle les propriétaires privés qui devront être volontaires.

Monsieur Etcheverry précise que cet objectif n'est pas un choix mais un élément du SCoT et précise que le PLU doit suivre les prescriptions et recommandations du SCoT.

Mme Milville rappelle l'existence d'une opération de l'habitat et de revitalisation de l'intercommunalité et que Varilhes est concerné. Elle interroge sur le lien entre les objectifs qui peuvent être émis et le PLU.

Monsieur Etcheverry précise que la question est davantage à poser à la communauté d'agglomération. Il mentionne également que le bureau d'études travaillera de pair avec la communauté d'agglomération au travers d'échanges prévus.

Monsieur Berge note que le PADD évoque le sujet des énergies renouvelables, il demande des précisions sur le sujet.

Monsieur Etcheverry précise que le PADD se contente de rester sur de grands principes d'intention comme le développement de ce type d'énergie, leur relation avec d'autres activités et le paysage. Il indique que la phase réglementaire sera le moment où les règles sur les énergies renouvelables seront définies.

Madame la Maire complète les propos en précisant que le PADD est un ensemble d'intentions qui seront transposés dans le règlement.

Madame Berthelot évoque le sujet des projections démographiques sur le PADD. Elle interroge sur la source de données et les projections utilisées.

Monsieur Etcheverry précise qu'il s'agit de l'application du scénario démographique du SCoT sur la commune avec une croissance démographique prévue de l'ordre de +1,15% d'habitants par an dès l'année zéro du scénario. Il précise également que la base démographique retenue est la donnée du recensement de l'INSEE de 2018, l'année zéro



du scénario du SCoT (2022) étant une projection construite sur un scénario au fil de l'eau avec les tendances observées en 2018.

Monsieur Fabry précise que tout cet accueil démographique devra être contenu dans 58 nouveaux logements.

Madame la Maire indique que des réhabilitations sont également prévus.

Monsieur Etcheverry précise qu'un travail d'identification et de chiffrage des dents creuses et de potentielles divisions parcellaires est en cours et se poursuivra dans les mois à venir.

Madame la Maire note que Monsieur Etcheverry avait indiqué lors d'une précédente réunion que les cellules familiales comptaient de moins en moins d'individus.

Monsieur Etcheverry confirme ces propos et indique qu'il s'agit d'un élément important à prendre en compte dans un exercice prospectif.

Madame Berthelot indique que l'augmentation démographique prévue questionne le rôle de la commune à l'échelle intercommunale. Elle se questionne sur les capacités des services publics face à une telle population.

Madame la Maire confirme ces inquiétudes et note que ce chiffre est important. Elle note également que les connaissances actuelles du nombre d'habitants sont une estimation et que la population réelle aujourd'hui doit déjà être plus importante que les chiffres officiels. Elle s'interroge en constatant les augmentations de besoins qui existent déjà, prenant exemple sur les cantines, les écoles, la voirie et les espaces verts.

Monsieur Lagarde interpelle en disant que l'augmentation de la population ne s'accompagne pas forcément d'une augmentation des enfants dans les écoles.

Madame la Maire n'est pas en accord.

Monsieur Lagarde constate que beaucoup de personnes qui s'installent dans la commune sont des personnes âgées des communes alentour.



Conclusion

Madame la Maire conclut la réunion en rappelant que si le conseil municipal a des interrogations d'interroger la commune ou le bureau d'études, Madame la Maire rappelle la constitution de la commission de la commune.

Monsieur Etchevery rappelle la suite de la démarche de PLU en précisant les prochaines échéances. Il mentionne la tenue d'un débat de ce même PADD en conseil communautaire le 19 octobre. Il précise également que l'élaboration du PLU rentre dans une phase d'élaboration réglementaire en lien avec la commune. Il rappelle également les réunions prévues dans le cadre de la phase réglementaire. Il précise que l'arrêt est souhaité pour le printemps 2023.