

PLU approuvé le : 05 septembre 2008
1^{ère} modification simplifiée approuvée le : 14 juin 2010
1^{ère} modification approuvée le : 09 juillet 2015
Mise à jour le : 04 juin 2019
2^{ème} modification approuvée le : 15 décembre 2021



Communauté d'agglomération Pays Foix-Varilhes

Commune de GUDAS

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2

2. Notice de présentation



Table des matières

1	CONTEXTE GENERAL	2
2	DONNEES DE CADRAGE	4
2.1	DYNAMIQUES D'EVOLUTION	4
2.2	OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT	5
2.3	ANALYSE FONCIERE DEPUIS L'APPROBATION DU SCOT	8
3	EVOLUTION DU PLU.....	17
3.1	MODIFICATION DU ZONAGE	17
3.2	EVOLUTION DU TABLEAU DES SURFACES	21
3.3	ACTUALISATION DE LA LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	22
3.4	MISE AU FORMAT CNIG DU PLAN DE ZONAGE.....	22
4	ANALYSE DES INCIDENCES DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	25

1 Contexte général

La commune de Gudas est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 05 septembre 2008, et qui a fait l'objet d'une modification simplifiée approuvée le 14 juin 2010 et d'une modification approuvée le 09 juillet 2015. Afin de tenir compte du Plan de Prévention des Risques Naturels approuvé le 04 février 2019, une mise à jour du PLU a fait l'objet d'un arrêté municipal le 04 juin 2019.

La commune est couverte par le Schéma de Cohérence Territoriale de la Vallée de l'Ariège, approuvé le 10 mars 2015, document d'urbanisme dit « d'ordre supérieur » dont les dispositions s'imposent à la commune.

Le PLU, qui n'a pas fait l'objet d'une mise en compatibilité avec le SCoT, dispose d'une offre foncière supérieure à celle que lui attribue le SCoT. Cette situation peut poser un problème car le PLU, non compatible, continue de s'appliquer excepté dans le cas des dispositions qui iraient à l'encontre des orientations du SCoT : au regard du PLU, un requérant aurait ainsi la possibilité de contester une autorisation d'urbanisme qui lui serait refusée au motif que celle-ci n'est pas compatible avec le SCoT, par exemple en cas de demande d'ouverte à l'urbanisation d'une zone AU ; inversement, un tiers aurait également la possibilité d'intenter un recours contre une autorisation d'urbanisme qui serait accordée alors même qu'elle serait incompatible avec le SCOT.

Afin de se prémunir contre ces types de risque contentieux, le conseil municipal a décidé de procéder à une deuxième modification du Plan Local d'Urbanisme par une délibération de principe du 28 février 2020 qui a été complétée par un arrêté municipal du 20 octobre 2020.

Dans l'attente du transfert à court terme de la compétence urbanisme à la Communauté d'Agglomération Pays Foix-Varilhes et de l'engagement d'une procédure d'élaboration d'un PLU intercommunal, et au vu de la dynamique d'urbanisation des dernières années plus importante que celle prévue par le SCoT, l'objectif de la procédure est de permettre à la commune de disposer d'une offre foncière ouverte à l'urbanisation qui soit « cohérente » avec les objectifs de développement du SCoT, c'est-à-dire qui soit dans l'ordre de grandeur de ces objectifs. Il s'agit ainsi d'assurer la sécurité juridique du PLU et des autorisations d'urbanisme conformément aux dispositions du SCoT.

On notera, qu'à travers ce positionnement et cette procédure, la commune affirme sa volonté forte d'inscrire son développement en cohérence avec un projet territorial plus large, celui de la Communauté d'agglomération et celui du territoire du SCoT.

La commune profite de cette procédure pour mettre à jour la liste des emplacements réservés du PLU et, conformément à la réglementation, à la mise aux normes du zonage du PLU au format CNIG, le standard national de dématérialisation des documents d'urbanisme.

La procédure de modification a été retenue car les évolutions apportées au PLU :

- ⇒ Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU (le PADD).
- ⇒ Ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

⇒ Ne comportent pas de graves risques de nuisances.

Selon le code de l'urbanisme, les modifications de PLU sont soumises à évaluation environnementale uniquement si elles sont susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000.

En application de ce texte, le PLU de la commune de Gudas, qui n'est pas concernée par un classement en site Natura 2000 et dont les modifications ne sont pas de nature à affecter de manière notable un site Natura 2000 localisé dans l'environnement de la commune, ne relève pas d'une évaluation environnementale systématique.

Après concertation avec la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Occitanie, l'autorité environnementale désignée par l'Etat pour ce type de dossier, et considérant que les modifications apportées au PLU ne comportaient aucun risque d'incidences notables sur l'environnement, comme le démontre le présent dossier, la commune a considéré qu'il n'était pas nécessaire de soumettre le dossier de modification à une demande d'examen au cas par cas.

2 Données de cadrage

2.1 Dynamiques d'évolution

2.1.1 Evolution de la population

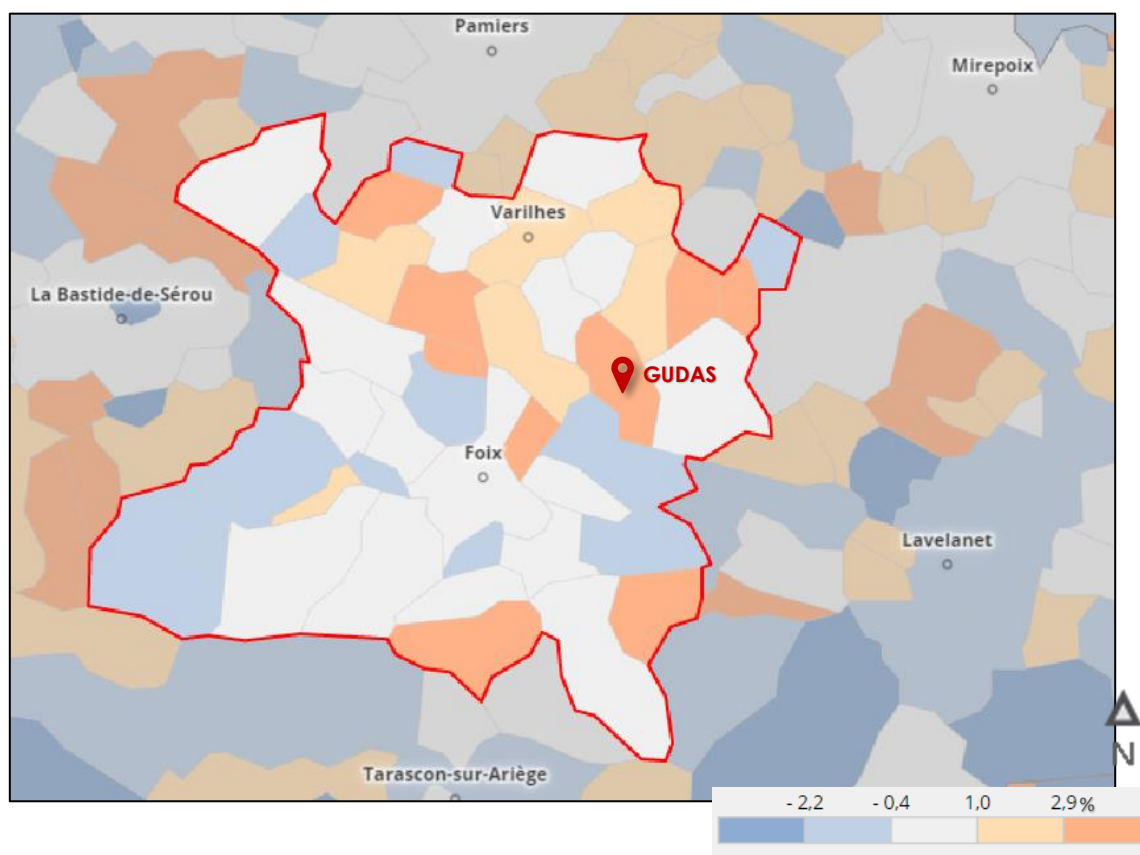
Depuis près de 30 ans, la commune bénéficie d'une forte attractivité, qui s'est amplifiée ces dernières années. Avec un taux de croissance de 4% par an sur la période 2011-2016, Gudas est l'une des communes les plus dynamiques de la communauté d'agglomération¹, où la croissance démographique moyenne est comparativement de 0,3% par an, soit 541 habitants de plus. Ainsi, la population de Gudas a plus que doublé depuis 1990.

Alors que le secteur de l'agglomération situé autour de Foix perd des habitants, celui situé autour de Varilhes bénéficie d'un certain dynamisme, témoignant d'un processus d'étalement urbain des principaux pôles d'emplois vers les zones rurales périphériques.

Evolution de la population entre 1990 et 2016 (INSEE)

1990	1999	2006	2011	2016
86	107	131	149	181
+ 21 hab.	+ 24 hab.	+ 18 hab.	+ 32 hab.	
+2,5%/an	+2,9%/an	+2,6%/an	+4%/an	

Evolution annuelle moyenne de la population de l'agglomération entre 2011 et 2016 (INSEE)



¹ Alors que la population de la commune représente 0,57% de celle de la communauté d'agglomération en 2016, la commune capte 5,9% des nouveaux habitants de ce territoire entre 2011 et 2016.

2.1.2 Evolution du nombre de logements

Parallèlement à l'évolution de la population, le parc de logements s'est largement développé ces dernières années. Il a pratiquement doublé depuis 1990 (+80,5%).

La proportion de résidences principales, qui est passée de 73 à 89% entre 1990 et 2016, la part de logements locatifs (26,5% en 2016)², le nombre très réduit de vacants et l'évolution du nombre de logements autorisés entre 2009 et 2018³ témoignent de l'attractivité résidentielle de la commune.

Evolution du nombre de logements entre 1990 et 2016 (INSEE)

	1990	1999	2006	2011	2016
TOTAL	41	45	56	63	74
	+ 4 log.	+ 11 log.	+ 7 log.	+ 11 log.	
	+1%/an	+3,1%/an	+2,4%/an	+3,3%/an	
Résidences principales	30	41	50	56	66
Résidences secondaires	7	1	6	1	5
Logements vacants	4	3	0	6	3

Logements autorisés entre 2009 et 2018 (SITADEL2)

2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
1	7	3	1	2	0	7	0	3	0

2.2 Objectifs de développement

2.2.1 Objectifs fixés par le SCoT de la Vallée de l'Ariège

Le territoire du SCoT se compose de trois intercommunalités : la communauté de communes des Portes d'Ariège Pyrénées, la communauté d'agglomération du Pays de Foix-Varilhes et la communauté de communes du Pays de Tarascon-sur-Ariège. Il regroupe près de 82000 habitants et 31 100 emplois, répartis dans 98 communes.

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document prospectif et stratégique permettant la coordination des politiques sectorielles des collectivités d'un même bassin de vie en matière d'urbanisme, d'habitat, de développement économique, de déplacements, d'environnement et de prise en compte des risques...

Pour le Syndicat Mixte du SCoT de la Vallée de l'Ariège, l'objectif est de construire un grand

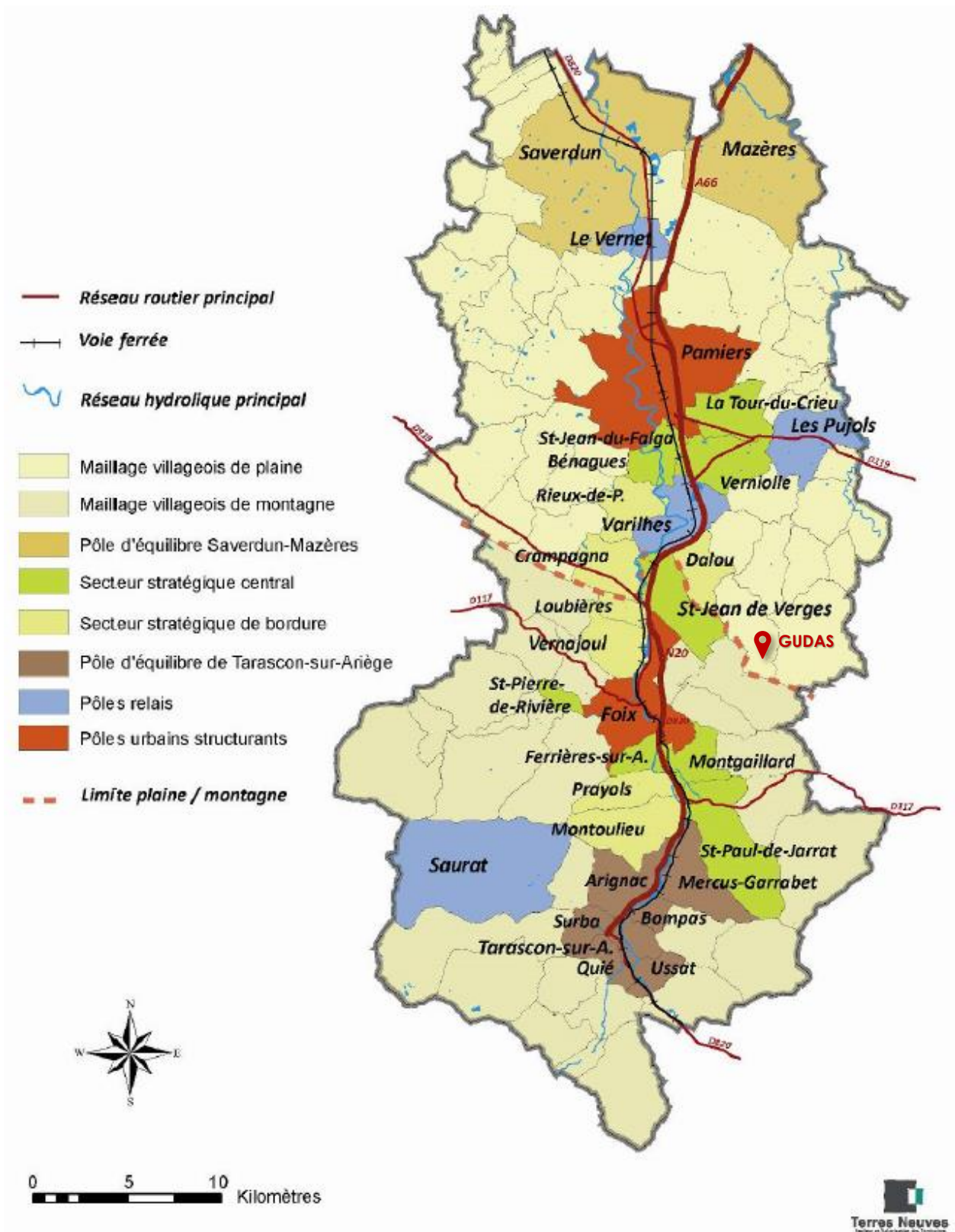
² Relativement stable par rapport à 2011.

³ Entre 2006 et 2016, il s'est construit 1,8 logement par an. L'analyse des logements autorisés entre 2009 et 2018 met en avant une réalisation moyenne de 2,4 logements par an, période qui alterne des phases plus ou moins dynamiques (2010-2011 et 2015 dans le 1^{er} cas, 2012 à 2014 et 2016 à 2018 dans le second).

projet de territoire pour « embrasser » le couloir de développement de l'Ariège. Il s'agit de répondre à la bonne échelle, aux problématiques propres à ce territoire, en forgeant un destin commun aux intercommunalités qui partagent le même bassin de vie.

L'armature territoriale du SCoT distingue ainsi plusieurs secteurs détaillés ci-dessous.

Localisation de Gudas dans l'armature territoriale du SCoT



Source : SCoT de la Vallée de l'Ariège

Située dans les Pré-Pyrénées Plantaurel, la commune de Gudas fait partie du « maillage villageois de plaine », en périphérie immédiate de secteurs stratégiques constitués par les communes de Saint-Jean-de-Verges et Dalou.

Approuvé le 10 mars 2015, le SCoT de la Vallée de l'Ariège fixe plusieurs objectifs de développement pour la commune, sur la période 2015 – 2032 :

- Taux de croissance annuel : +0,9 %
- Population 2032 : 174 habitants
- Besoin en résidences principales : 22 logements
- Densité minimale : 12 logements par hectare (soit une consommation foncière moyenne de l'ordre de 830 m² par logement)
- Consommation foncière maximale « habitat »⁴ : 1,8 ha

2.2.2 Objectifs fixés par le PLU

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU définit un projet communal de développement sur la période 2008-2017 basé sur les objectifs suivants :

- Besoin en résidences principales : de 15 à 25 nouvelles constructions
- Consommation foncière par logement de 1500 m² par logement, soit une densité de 6,7 logements/ha
- Consommation foncière maximale comprise entre 3 à 4 ha.

Le PADD précise que le choix du développement s'est porté sur les quatre principaux hameaux de la commune : Penny, Les Cazals, Dioulaféou et Le Bessouil, afin de prévoir les futures zones constructibles autour de l'existant et éviter la dispersion de l'habitat et des équipements⁵.

D'après l'analyse des données statistiques présentées précédemment, il apparaît qu'avec une production de 18 logements effectivement réalisés entre 2006 et 2016 selon l'INSEE, le développement communal est compatible avec les objectifs du PADD.

⁴ Cette enveloppe foncière maximale « habitat » concerne le comblement des « dents creuses » en zone U, ainsi que l'urbanisation des zones AU. Le potentiel constructible par densification (redécoupage parcellaire de parcelles déjà bâties) n'est pas comptabilisé dans cette enveloppe.

Le SCoT ne prévoit aucune consommation foncière à destination d'activités ou d'équipements.

⁵ Voir les documents graphiques présentés en page suivante.

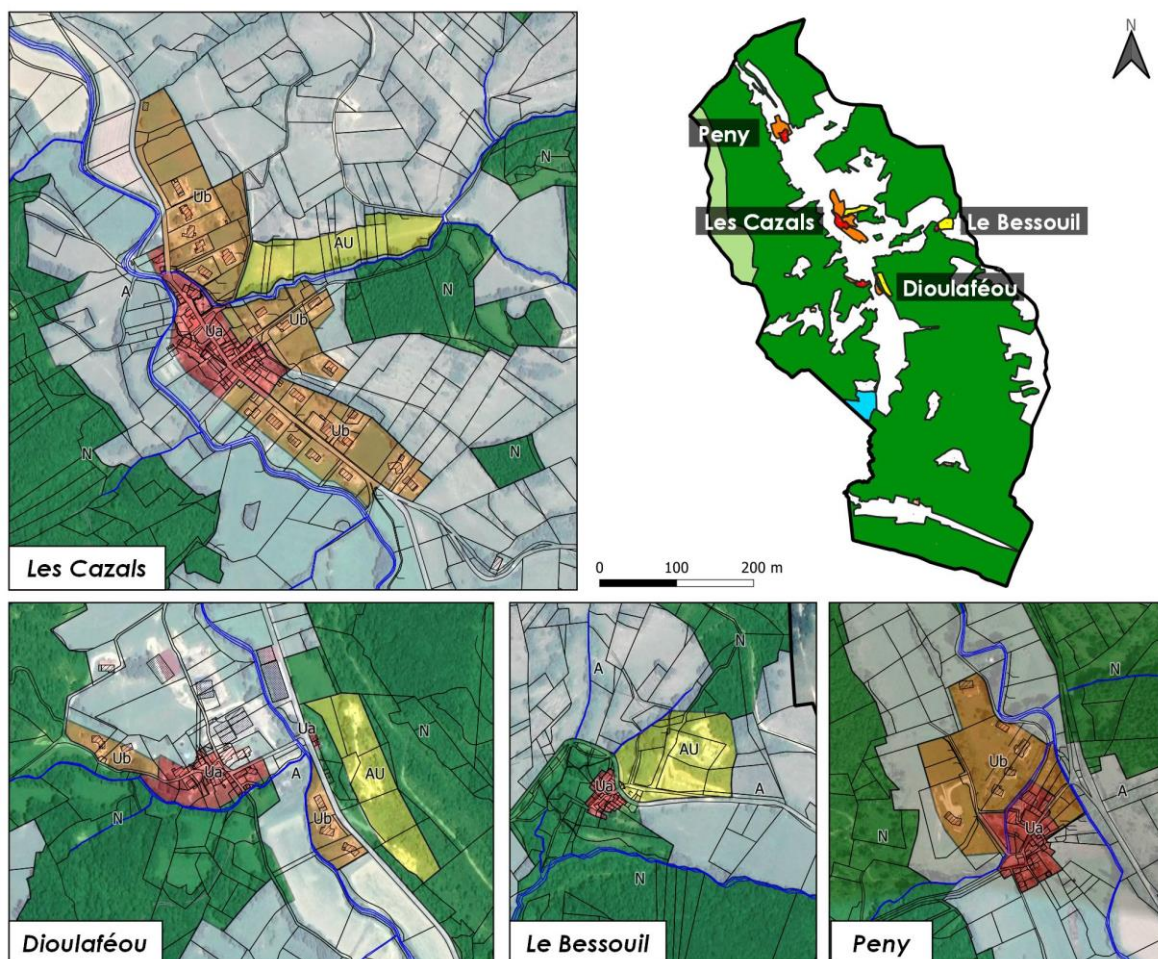
2.3 Analyse foncière depuis l'approbation du SCoT

2.3.1 Les zones constructibles du PLU en vigueur

Le PLU en vigueur présente quatre secteurs d'urbanisation :

- **Les Cazals** : secteur bâti principal, qui rassemble un noyau ancien et des extensions pavillonnaires opérées le long de la RD13. Une zone à urbaniser (AU), qui n'est pas bâtie et n'est pas desservie par les réseaux, y est présente au nord-est, le long du ruisseau de Burlan.
- **Peny** : ce hameau situé au nord de la commune comprend un noyau ancien et plusieurs maisons individuelles, principalement situées sur la partie nord du hameau.
- **Dioulaféou** : au centre de la commune, ce hameau concentre un noyau ancien, quelques constructions nouvelles et une exploitation agricole. Il comprend une zone à urbaniser (AU) entièrement bâtie, qui est située de l'autre côté de la RD13 et dont l'aménagement, réalisé par la commune, a été en partie financé par les propriétaires fonciers.
- **Le Bessouil** : ce secteur correspond à un petit noyau d'habitat ancien. Une importante zone à urbaniser est présente à hauteur de ce hameau, de l'autre côté de la RD713. Après l'aménagement réalisé par la commune et en partie financé par les propriétaires fonciers, cette zone AU accueille aujourd'hui une seule construction.

Localisation des différents secteurs constructibles du PLU de 2008



Quelques exemple de zones constructibles du PLU



La zone AU de « le Bessouil », aménagée et équipée par la commune– 1,56 ha



La pointe nord-ouest de la zone UB de « les Cazals », aménagée et équipée par la commune / Entrée nord du village

2.3.2 Analyse de la consommation foncière et du potentiel disponible

❖ La consommation foncière et la dynamique de construction

Le bilan du PLU a été réalisé à partir de la liste des permis de construire accordés depuis mars 2015, date d'approbation du SCoT, afin de confronter l'analyse aux objectifs de développement fixés par le SCoT.

Bilan du PLU pour les zones constructibles à destination d'habitat en juin 2020

Zone ⁶	Superficie totale	Superficie consommée	Dynamique de la Construction (En vert sans consommation foncière)	Potentiel foncier disponible ⁷			Potentiel foncier non retenu
				Résiduel disponible en zone U	Résiduel disponible en zone AU	Potentiel densification	Zone rouge du PPRI...
Les Cazals							
Ua	1,36 ha	--	5 logements	--	--	--	
Ub	5,41 ha	--	--	1,45 ha	--	0,15 ha	
AU	1,27 ha	--	--	--	0,92 ha	--	
Peny							
Ua	0,86 ha	--	--	--	--	0,05 ha	
Ub	2,37 ha	--	--	0,38 ha	--	0,42 ha	
Dioulaféou							
Ua	0,81 ha	--	--	--	--	--	
Ub	0,82 ha	--	--	--	--	--	
AU	1,38 ha	0,90 ha	3 logements individuels	--	--	--	
Le Bessouil							
Ua	0,20 ha		1 logement individuel	--	--	--	
AU	1,51 ha	0,51 ha	1 logement individuel	--	0,39 ha	--	
Toutes zones							
Ua	3,23 ha	--	6 logements individuels	--	--	0,05 ha	
Ub	8,60 ha	--	--	1,83 ha	--	0,57 ha	
AU	4,16 ha	1,41 ha	4 logements individuels	--	1,31 ha	--	
TOTAL	15,99 ha	1,41 ha	10 logements individuels	1,83 ha	1,31 ha	0,62 ha	1,87 ha

A noter : le changement de destination d'un bâtiment agricole en habitation a permis la création d'un logement de plus au sein de la zone agricole A (lieu-dit « Maffé »).

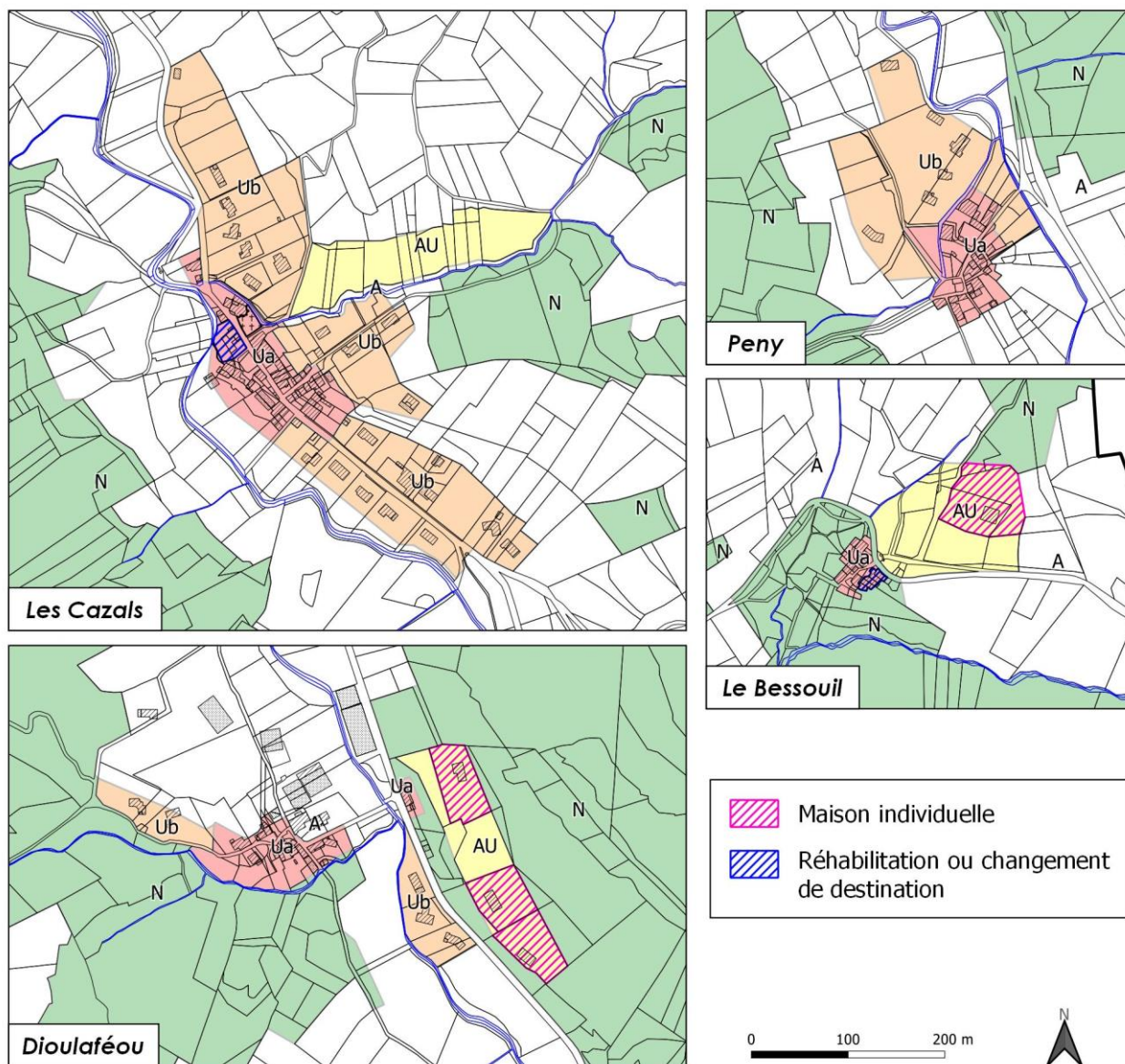
⁶ Les zones dites « U » correspondent aux zones urbaines. Les zones dites « AU » correspondent aux zones à urbaniser.

⁷ La méthode d'évaluation du foncier disponible est détaillée en page 10.

Entre mars 2015 et juin 2020, 11 nouveaux logements ont été créés pour une consommation foncière totale de 1,41 ha, soit une consommation moyenne par logement de 1280 m² (7,8 logements à l'hectare)⁸.

7 logements étant réalisés sans consommation foncière, grâce à des opérations de réhabilitation ou de changement de destination⁹, ce sont seulement 4 logements, qui correspondent à la construction neuve de maisons individuelles en zone AU, qui ont entraîné la consommation foncière de 1,41 ha : la consommation foncière moyenne par logement est alors de 3570 m², soit une densité moyenne de 2,8 logements par hectare.

Localisation des nouvelles constructions depuis mars 2015



A noter : une réhabilitation a permis la création de 4 logements locatifs communaux au lieu-dit « les Cazals », dont 1 entièrement accessible aux PMR, confortant ainsi le pôle d'habitat principal de la commune et illustrant l'intérêt du processus de renouvellement urbain.

⁸ Le PADD du PLU prévoyait une superficie moyenne de parcelles de 1500 m² soit 6,7 logements par ha.

⁹ Ce qui constitue une dynamique de renouvellement urbain remarquable. Ces 7 logements représentent 64% de la production totale de logements sur cette période.

❖ **Le potentiel foncier disponible**

L'analyse du potentiel foncier disponible dans les zones constructibles du PLU est basée sur la méthodologie définie par le SCoT qui distingue 3 catégories :

- **Le résiduel disponible en zone U**  Voir illustrations pages 12 et 13

Le résiduel disponible correspond aux dents creuses, c'est-à-dire à l'ensemble des unités foncières non bâties et constructibles du tissu urbain. Pour être comptabilisée, une dent creuse doit disposer d'une superficie d'au moins 500 m².

Hormis sur le secteur de Peny, aucun potentiel n'a été identifié en zone Ua. Ce choix est justifié par la densité importante du tissu qui rend difficile la densification de ces zones dont les jardins, imbriqués aux constructions, participent à la qualité des noyaux villageois.

Conformément aux prescriptions du SCoT, et en application d'un coefficient de rétention foncière de 30% à l'horizon 2035, il a été considéré que seulement 70% de la superficie totale du résiduel disponible serait urbanisé à cette échéance.

→ Sur les 1,83 ha disponibles identifiés, le potentiel foncier des dents creuses en zone U est de 1,28 ha selon les dispositions du SCOT.

- **Le résiduel disponible en zone AU**  Voir illustrations pages 11 et 12

Comme en zone U, il s'agit des surfaces non bâties et constructibles de l'ensemble des zones AU. Conformément aux dispositions du SCoT, aucun coefficient de rétention foncière n'est appliqué à ce type de zone.

→ Le potentiel foncier disponible des zones AU est de 1,31 ha.

- **La densification par division parcellaire**  Voir illustrations pages 11 et 12

Il convient d'ajouter au potentiel foncier, les capacités de densification issues de redécoupages parcellaires potentiels de parcelles bâties, opérés sur des jardins. Celles-ci, établies en concertation avec la commune, ont été appréciées au regard de la configuration des parcelles, de l'implantation des constructions existantes, de l'accès possible et d'une superficie supérieure à 450 m².

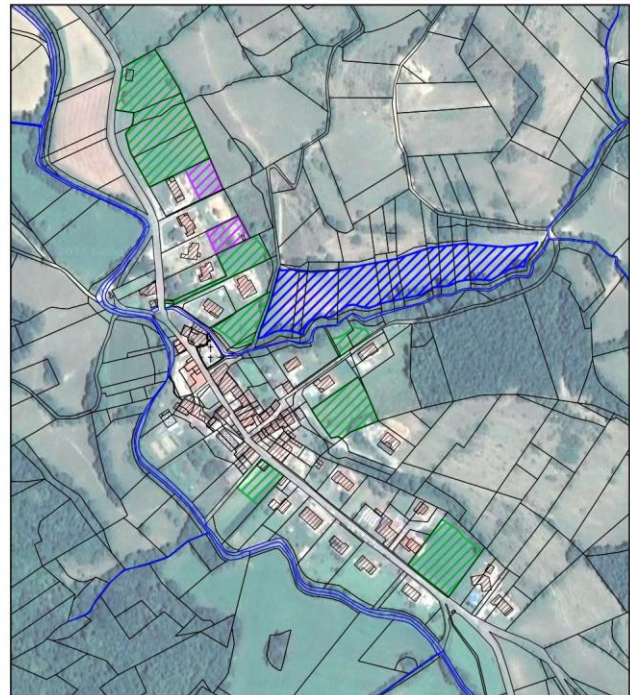
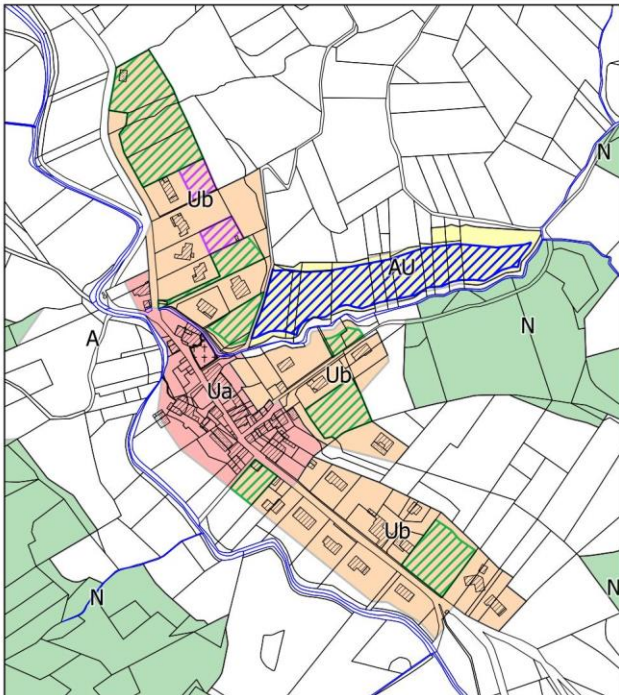
→ Le potentiel foncier par division parcellaire est de 0,62 ha.

❖ **Le potentiel foncier non retenu** Voir illustrations page 12

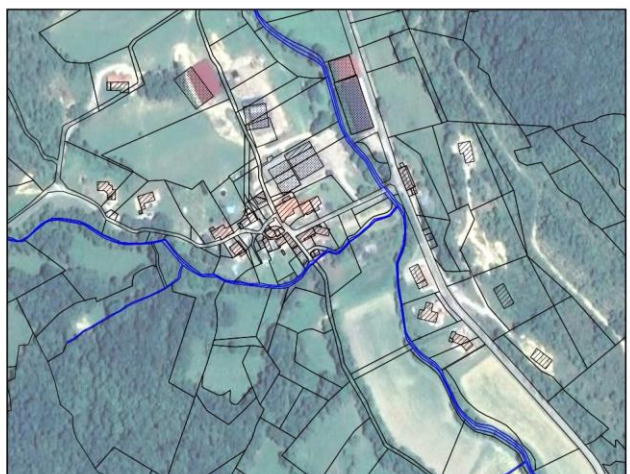
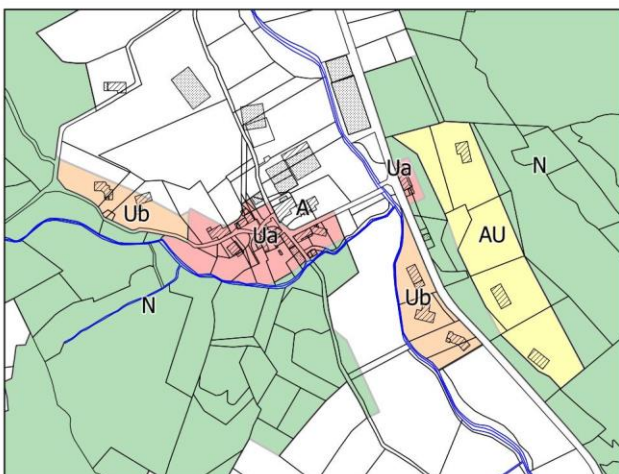
En parallèle de l'analyse précédente, et selon les prescriptions du SCoT et l'avis de la commune, certains terrains n'ont pas été comptabilisés dans le potentiel foncier disponible, étant données différentes contraintes s'y appliquant, principalement un classement en zone rouge du PPRn, approuvé en 2019, qui interdit toute construction nouvelle dans ces zones.

→ Le potentiel foncier non retenu est de 1,87 ha.

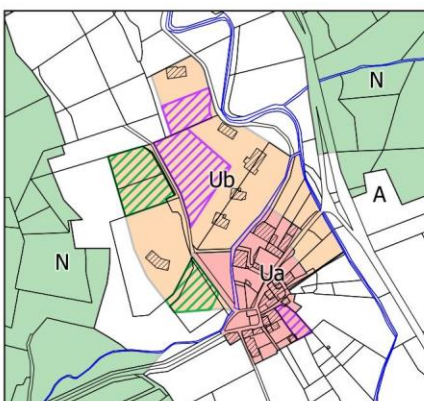
Potentiel foncier disponible dans le PLU en juin 2020






Les Cazals



Dioulaféou

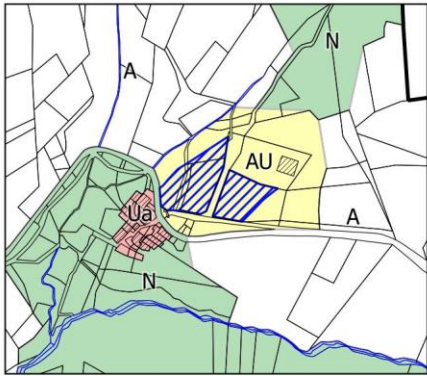


-  Résiduel disponible en zone U : 1,83 ha
-  Résiduel disponible en zone AU : 1,31 ha
-  Potentiel de densification par division parcellaire : 0,62 ha

0 100 200 m



Peny



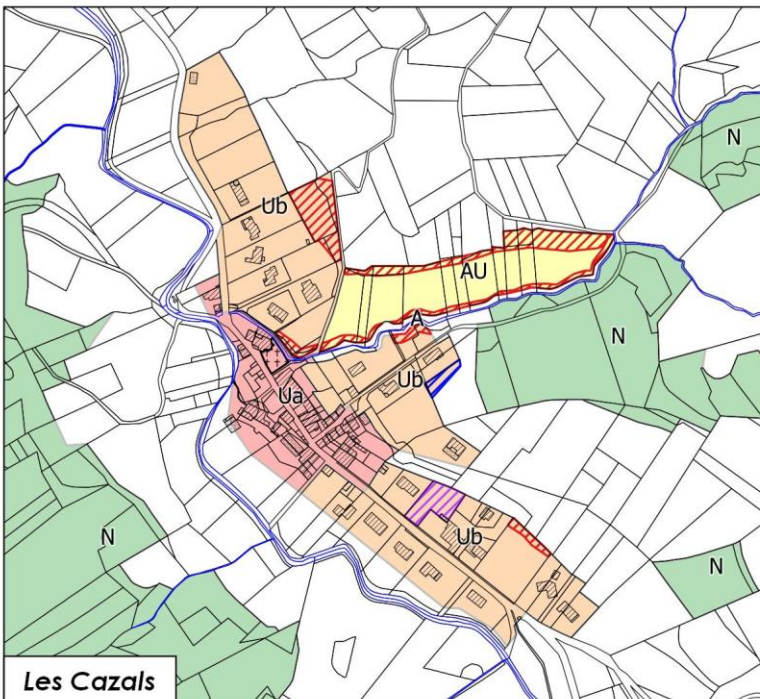
- Résiduel disponible en zone U : 1,83 ha
- Résiduel disponible en zone AU : 1,31 ha
- Potentiel de densification par division parcellaire : 0,62 ha

0 100 200 m

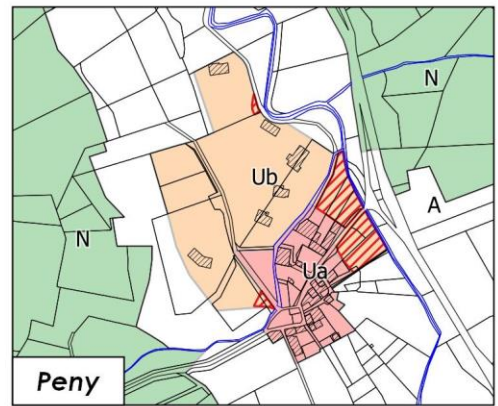


Le Bessouil

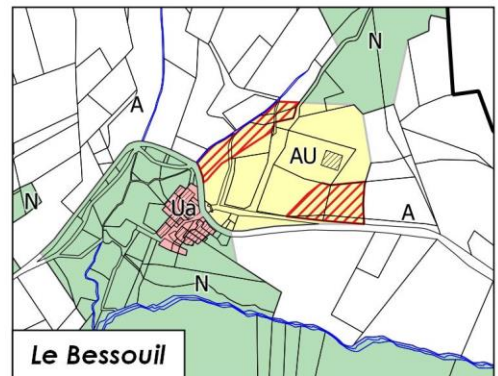
Potentiel foncier non retenu dans les possibilités d'urbanisation



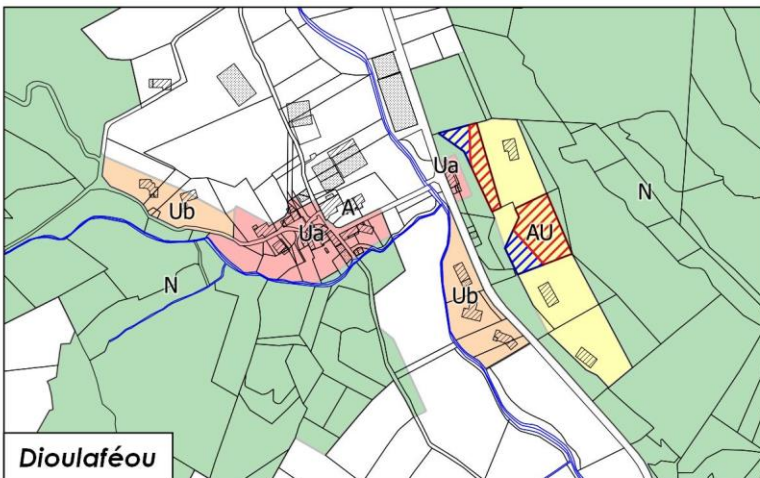
Les Cazals



Peny



Le Bessouil



Dioulaféou

- Zone rouge PPR : 1,61 ha
- Foncier communal (espace public) : 0,11 ha
- Résiduel trop faible : 0,15 ha

0 100 200 m



2.3.3 Bilan et conclusions

Ce bilan met en avant :

- L'importance du renouvellement urbain dans la dynamique d'urbanisation récente de la commune ;
- La consommation foncière importante liée à l'urbanisation des zones AU ;
- L'absence d'urbanisation des zones Ub, dont l'offre foncière est sans doute concurrencée par celle des zones AU ;
- Le potentiel d'urbanisation encore important du PLU.

❖ Les objectifs du SCoT

Le SCoT fixe une enveloppe foncière maximale de 1,8 ha entre 2015 et 2032 pour la réalisation de 22 logements, soit une consommation foncière moyenne de 830 m² par logement.

❖ La dynamique de la construction entre mars 2015 et juin 2020

L'analyse précédente a permis de mettre en avant :

- La réalisation de 11 nouveaux logements depuis 2015 pour une consommation foncière moyenne de 1280 m² par logement (constructions neuves et renouvellement urbain) ;
- Une consommation foncière totale de 1,41 ha liée uniquement à la réalisation de 4 maisons individuelles dans des zones AU soit 3570 m² par logement.

→ Au regard du SCoT,

- le potentiel constructible à l'horizon 2032 est encore de 11 logements
- la nouvelle enveloppe foncière maximale de la commune serait de 0,39 ha jusqu'en 2032 :
(1,80 ha – 1,41 ha = 0,39 ha)

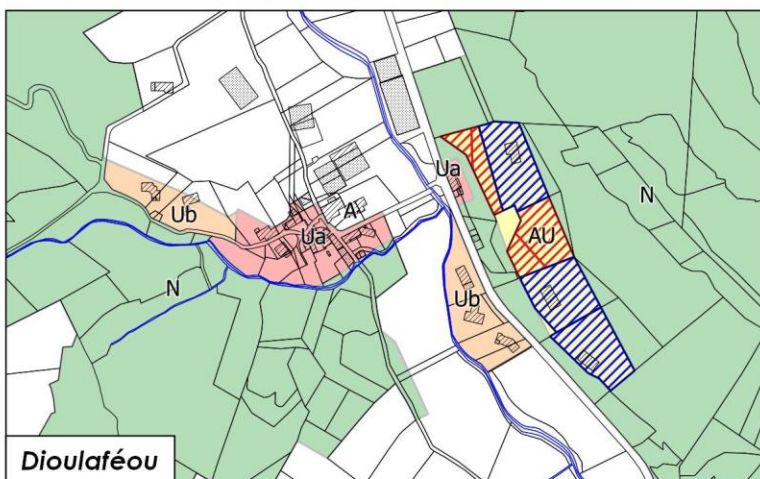
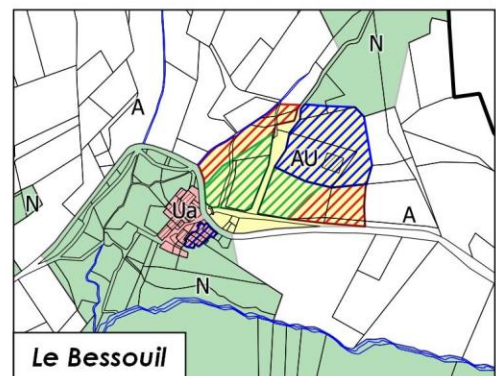
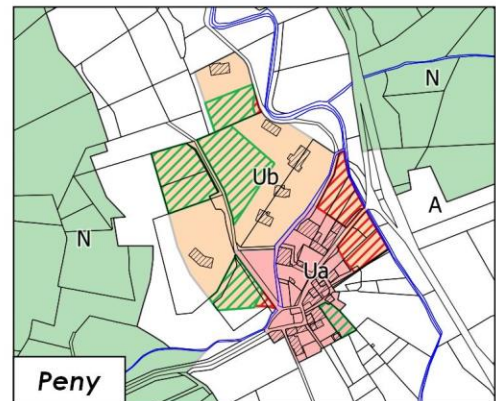
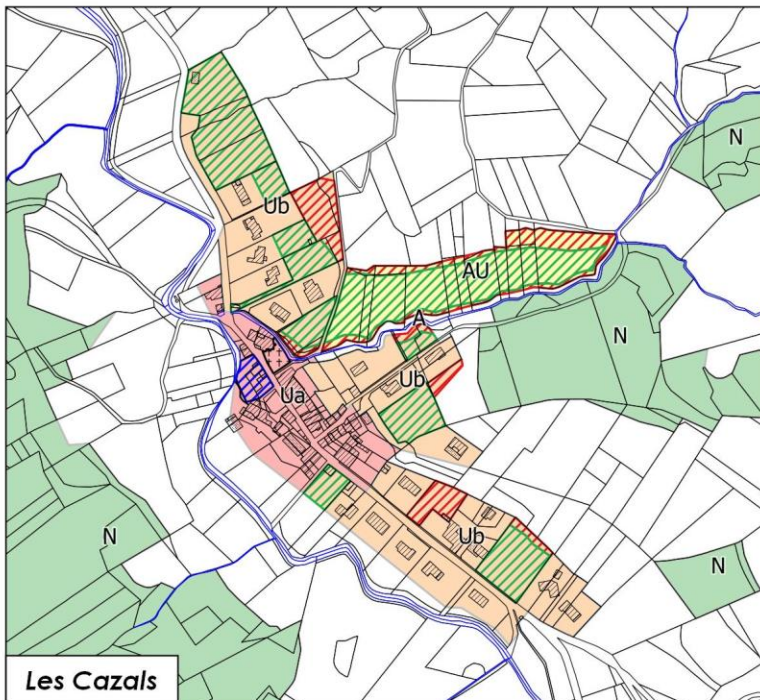
❖ Le potentiel foncier disponible




Le résiduel constructible du PLU se décline comme suit selon la méthodologie du SCoT :

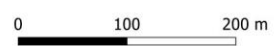
Zones PLU (hors potentiel foncier non retenu)	Surfaces brutes	Taux de rétention	Surfaces retenues
Zone U Résiduel disponible	1,83 ha	30 %	1,28 ha
Zone U Divisions parcellaires	0,62 ha	--	--
Zone AU Résiduel disponible	1,31 ha	0 %	1,31 ha
TOTAL	3,76 ha		2,59 ha

→ Avec un résiduel constructible de 2,59 ha, il conviendrait de déclasser 2,20 ha de terrains constructibles afin que le PLU soit strictement compatible avec les préconisations du SCoT en termes d'enveloppe foncière.
(0,39 ha – 2,59 ha = -2,20 ha)

Bilan de la consommation foncière et du foncier disponible du PLU



-  Nouveaux logements : 11 dont 4 avec consommation foncière
-  Foncier disponible : 3,76 ha
-  Foncier non retenu : 1,87 ha



3 Evolution du PLU

3.1 Modification du zonage

Le potentiel foncier disponible du PLU nécessiterait le déclassement de 2,20 ha de terrains constructibles si la commune souhaitait mettre en compatibilité le PLU avec le SCOT. De nombreux terrains constructibles, aujourd'hui non bâtis, ayant été équipés par la commune à l'aide de la participation financière de propriétaires privés, le déclassement de la totalité de ces 2,20 ha n'est pas envisageable.

Dans ce contexte, l'enjeu de la procédure de modification est de mettre en « cohérence » le PLU avec les objectifs de développement du SCoT en ajustant, de la manière la plus pertinente possible, le potentiel foncier du PLU au potentiel résiduel autorisé par le SCOT.

Considérant :

- Le potentiel résiduel de logements du SCoT à l'horizon 2032, soit environ 11 logements ;
- La consommation foncière moyenne par logement constatée entre mars 2015 et juin 2020, soit 1280 m² (constructions neuves et renouvellement urbain compris) et 3570 m² (pour les seules constructions neuves des zones AU) ;
- Le potentiel foncier disponible du PLU retenu selon les principes du SCoT, soit un total de 2,59 ha dont 1,31 ha en zones AU (hors zones rouges du PPR) ;
- L'impact important de la construction et de la consommation foncière liée à l'urbanisation des zones AU.

Il est proposé de modifier le zonage en basant le PLU sur les données suivantes :

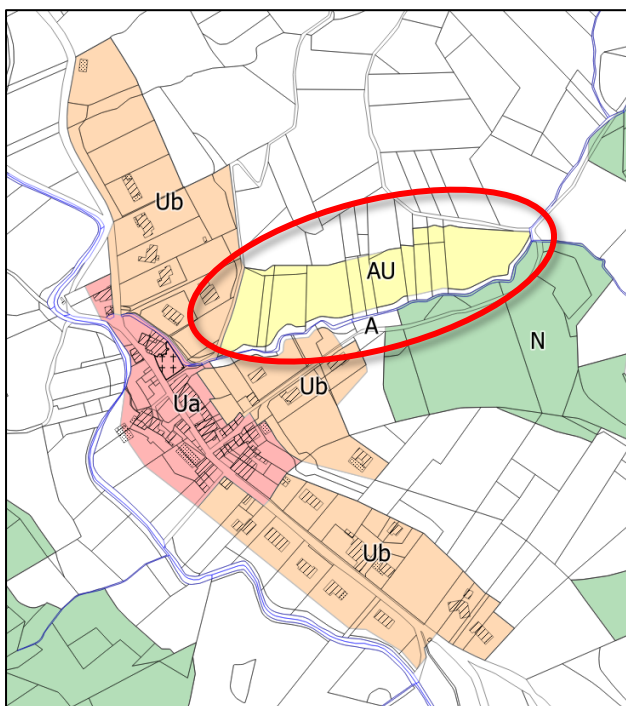
- Un potentiel d'évolution de la commune d'environ 11 logements d'ici 2032 ;
- Un potentiel foncier nécessaire à la réalisation de ces 11 logements de l'ordre de 1,1 ha, sur la base d'une consommation foncière moyenne de 1000 m² par logement, ce qui reste cohérent avec la consommation foncière par logement constatée globalement depuis mars 2015 et marque une nette amélioration par rapport à ce qui s'est passé durant les 10 dernières années ;
- Le maintien en l'état des zones UB et des zones AU, déjà équipées par la commune avec des participations financières des propriétaires privés ;
- Le reclassement de la zone AU Les Cazals en zone AU0, choix de zonage qui est retenu car cette zone à urbaniser est la seule qui n'est pas équipée. L'article R151-20 du Code de l'urbanisme précise que ce classement est possible si « les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone » dans les conditions de densité prévues par le SCOT (au moins 12 logements à l'hectare).

➔ Le classement de la zone AU Les Cazals en zone AU0 induit une réduction des zones ouvertes à l'urbanisation de 1,26 ha et, selon le SCOT, une réduction du potentiel foncier constructible de 0,92 ha.

Le potentiel foncier constructible du PLU serait ainsi de 1,67 ha, superficie qui reste cohérente avec les 1,1 ha nécessaires aux 11 logements projetés à l'horizon 2032 par le SCOT.

❖ Classement de la zone AU « Les Cazals » en zone AU0

Le zonage en vigueur



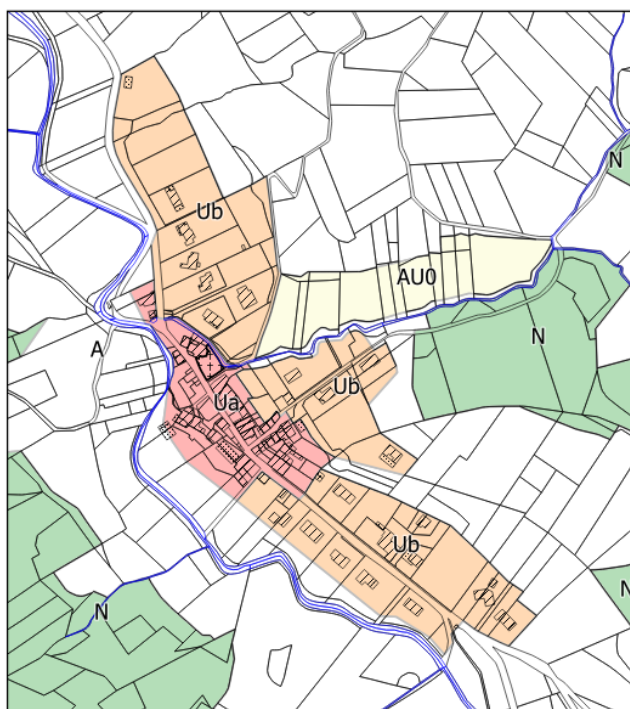
- Superficie totale de la zone : 1,26 ha
- Superficie déjà bâtie : 0 ha
- Potentiel foncier non retenu : 0,34 ha
- Superficie urbanisable¹⁰ : 0,92 ha

Proposition d'évolution :

- ⇒ Classement de la zone AU « Les Cazals » en zone AU0 soit **une réduction des zones effectivement ouvertes à l'urbanisation de 1,26 ha** ce qui correspond, selon le SCOT, à une réduction du potentiel constructible du PLU de 0,92 ha.



Le zonage modifié



Extrait de la carte IGN



¹⁰ A noter les surfaces urbanisables et déclassées, dont la superficie est renseignée ci-dessus, correspondent uniquement au potentiel constructible effectif des différentes zones qui exclue donc les secteurs en zone rouge du PPR.

La zone AU classée en zone AUD

Situation	Au lieu-dit Les Cazals, centre-bourg de la commune. La zone à urbaniser est située au contact de l'urbanisation existante en léger retrait de l'église. Elle est localisée sur la rive droite du ruisseau des Camps des Asées, en bordure du cours d'eau, sur une ancienne terrasse de celui-ci. Alors que le village est organisé dans l'axe de la vallée principale de la commune (globalement Nord-Sud), la zone à urbaniser constitue une extension urbaine, globalement Est-Ouest, perpendiculaire à la vallée dont la limite Est est située à près de 300 mètres de l'église.
Occupation du sol	La zone à urbaniser correspond à une prairie permanente qui relève d'une exploitation agricole extensive (fauche ou pâturage) et qui fait l'objet d'une déclaration à la PAC.
Environnement	
Relief	La zone est située sur une terrasse du ruisseau des Camps des Asées qui entaille le versant Est de la vallée principale de la commune (vallée du Méridic). Elle se caractérise par une pente moyenne Est-Ouest de près de 15% et une altitude qui varie de 460 à 420 mètres. Sa bordure nord correspond à une partie plus pentue, le bas du versant, d'orientation global Nord-Sud.
Milieux naturels	<p>La zone fait partie de la ZNIEFF I dite du Massif du Crieu (9300 ha), ensemble de coteaux secs soumis à des conditions bioclimatiques subméditerranéennes qui constitue une des composantes de la ZNIEFF II dite des Coteaux Palassou (26749 ha). Le massif de Crieu présente une diversité faunistique et floristique remarquable. Les espèces des milieux ouverts y sont abondamment représentées. Au sein de la mosaïque des milieux constitutifs de la ZNIEFF, la prairie extensive de la zone à urbaniser, constitue ainsi un espace d'intérêt en interaction avec les différents milieux qui l'entourent : cours d'eau (intermittent) et boisements périphériques plus ou moins denses qui la bordent.</p> <p>Le site Natura 2000 le plus proche, dit « Pechs de Foix, Soula et Roquefixade, grotte de l'Herm » est situé à plus de 2,5 km dans une vallée, voisine de celle de Gudas, située au centre du massif du Plantaurel et classée au regard de sa forte biodiversité et d'un milieu souterrain exceptionnel (site de reproduction de 3 espèces de chauves-souris). Le projet de modification du PLU n'a aucune incidence sur ce site.</p>
Bâti	Aucun bâti n'est identifié sur la zone, les constructions les plus proches sont celles du village (église et son cimetière, pavillons résidentiels plus récents qui occupe le bas du versant qui domine le village).
Risques et nuisances	La commune est concernée par l'application d'un PPRN approuvé en février 2019 qui identifie un risque de crues torrentielles et un risque de glissement de terrains pour la zone (classement en zone rouge). Le règlement du PPRN interdit les constructions nouvelles en zone rouge ce qui impacte 0,34 ha de la superficie totale de la zone à urbaniser (soit près de 27% des 1,26 ha).

❖ Faisabilité de la modification au regard de la desserte par les réseaux

Aucun des réseaux n'est présent en périphérie immédiate de la zone AU du PLU qui évolue en zone AU0.

Eau et assainissement

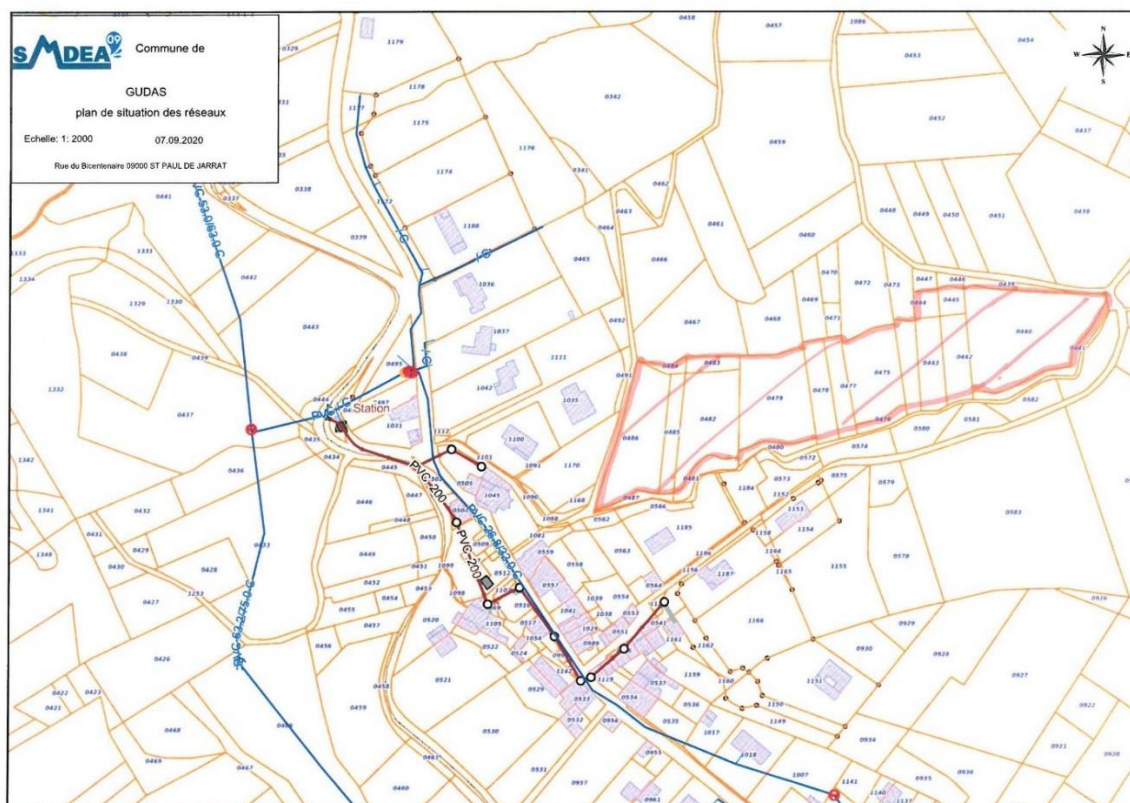
La zone AU au lieu-dit Les Cazals n'est pas desservie par le réseau public de distribution d'eau potable.

Cette desserte nécessiterait des travaux de renforcement du réseau existant et d'extension jusqu'au droit de la zone.

Le budget du SMDEA n'a pas vocation à supporter l'urbanisation des collectivités adhérentes. Par conséquent, dans le cadre d'un aménagement projeté, il appartient à la collectivité compétente en matière d'urbanisme de financer les extensions de réseaux et le renforcement des équipements nécessaires à la viabilisation des terrains ouverts à l'urbanisation par la mise en place d'outils de financement tel que le Projet Urbain Partenarial.

En matière d'assainissement des eaux usées, le secteur relève de l'assainissement non collectif.

Détail du réseau d'adduction d'eau potable



Voirie

L'unité foncière aujourd'hui classée en zone AU n'est pas desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation. La voie, qui permettrait de desservir cette zone d'urbanisation, est une voie communale qui est située à 30 mètres de la limite de la zone AU. Cette voie communale, située dans la partie urbanisée du lieu-dit Les Cazals, se raccorde directement à la RD13, la route dite d'Escosse à Mirepoix, sur un carrefour sécurisé.

Desserte voirie

RD13

Carrefour sécurisé

Eglise



Source : Google Maps / photo-aérienne 2020

Electricité : pas de réponse du SDE 09.

❖ Faisabilité de la modification au regard du PADD du PLU

Le classement de la zone AU Les Cazals en zone AU0, qui constitue toujours une zone à urbaniser du PLU, ne remet pas en cause les orientations d'urbanisme et d'aménagement du PADD, clef de voûte du PLU.

L'évolution du PLU induite par la procédure de modification est compatible avec le PADD.

3.2 Evolution du tableau des surfaces

PLU en vigueur



PLU modifié

Type de zone	Superficie (ha)
Ua	3,29
Ub	8,42
UL	5,82
AU	4,23
Ne	35,6
NH	0,94
N	762,35
A	262,35
Total	1083

Type de zone	Superficie (ha)
Ua	3,29
Ub	8,42
UL	5,82
AU	2,96
AU0	1,27
Ne	35,6
NH	0,94
N	762,35
A	262,35
Total	1083

Calcul des surfaces établi à partir des données vectorisées du plan de zonage au format SIG, ce qui explique un différentiel entre les superficies mesurées du PLU et la superficie réelle de la commune (1073 ha).

3.3 Actualisation de la liste des emplacements réservés

La modification du PLU est l'occasion d'une actualisation de la liste des emplacements réservés visant à supprimer ceux déjà acquis et ceux qui ont donné lieu aux aménagements pour lesquels ils avaient été mis en place.

PLU en vigueur

LIBELLE	Destination	Surface à titre indicatif
Emplacement réservé 02	Création d'un station d'épuration au Cazals sur la parcelle 316	1931
Emplacement réservé 03	Création d'une station d'épuration au Cazals sur le sparcelles 195 et 196	1549
Emplacement réservé 06	Création de voirie sur le chemin de Burlan/Ravanel et création d'un parc de stationnement - Emprise de la voie de 6 mètres sur le sparcelles 118, 1117 et 539	356
Emplacement réservé 07	Création d'une station d'épuration à Dieufré sur les parcelles 608 et 610	1524
Emplacement réservé 08	Création de voirie aux Souleillasses - Emprise de la voie 6 mètres	964
Emplacement réservé 10	Création de voirie à Bessoullis et création d'un parc de stationnement - Emprise de la voie 6 mètres sur le sparcelles 766, 767, 768, 769, 770 et 720	1378

PLU modifié

LIBELLE	Destination	Surface à titre indicatif
Emplacement réservé 02	Création d'un station d'épuration au Cazals sur la parcelle 316	1965
Emplacement réservé 03	Création d'une station d'épuration au Cazals sur le sparcelles 195 et 196	1560
Emplacement réservé 07	Création d'une station d'épuration à Dieufré sur les parcelles 608 et 610	1480

Pour le PLU modifié, le calcul des surfaces est établi à partir des données vectorisées du plan de zonage au format SIG, ce qui explique un différentiel avec les superficies du PLU en vigueur.

3.4 Mise au format CNIG du plan de zonage

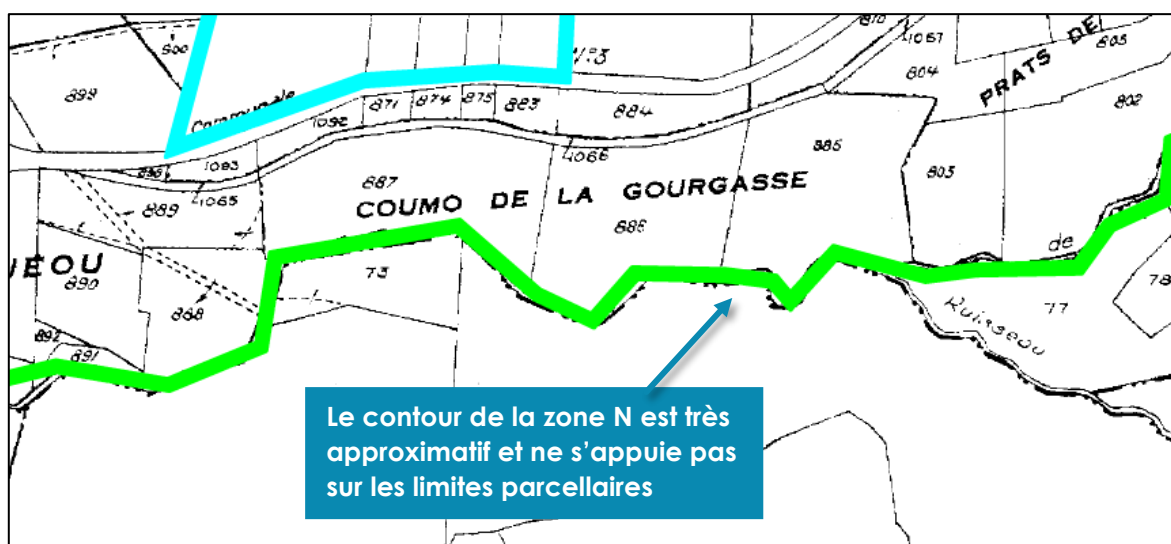
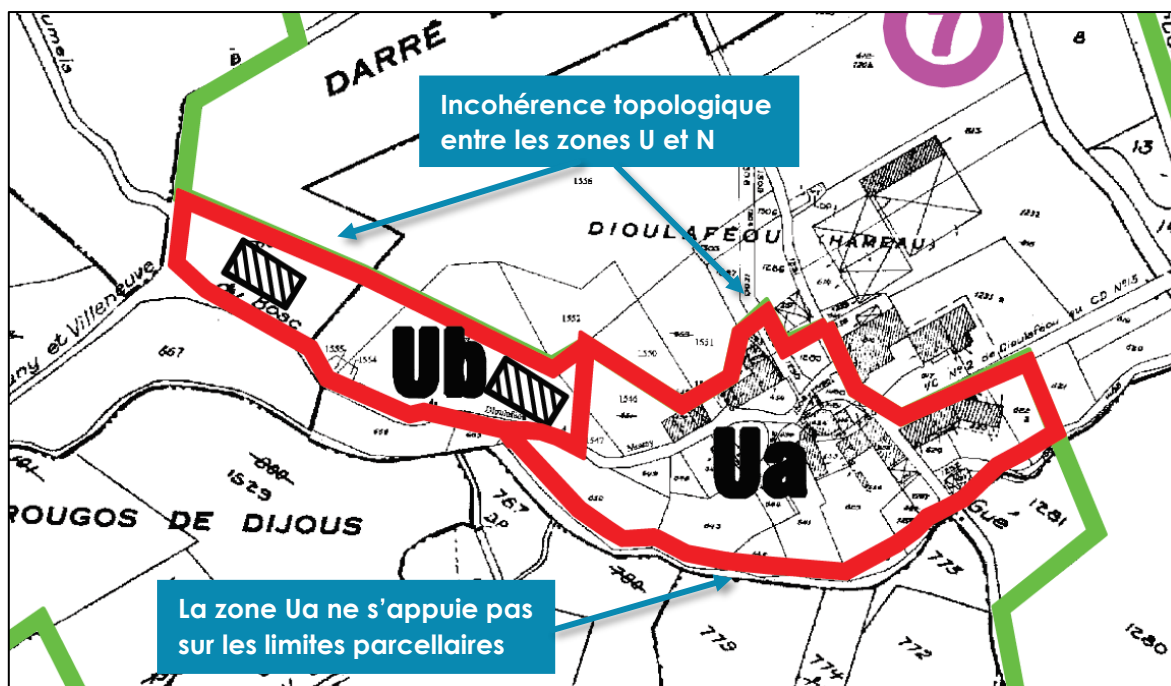
La modification du PLU est l'occasion de procéder à la numérisation du zonage conformément au dernier standard CNIG, en vue d'un téléversement sur le Géoportail de l'urbanisme. Cette numérisation a été établie à partir du PCI vecteur de la DGFIP¹¹ dans sa version de janvier 2020.

La numérisation selon les normes CNIG impose un partage de géométrie entre le référentiel cadastral et le PLU numérisé, ainsi qu'une cohérence topologique entre les différents objets, c'est-à-dire notamment que deux zones ne peuvent avoir une superposition ou une lacune entre elles.

Constatant que, lors de l'élaboration du PLU en 2008, ces règles n'ont pas été respectées et que le zonage a été numérisé sur un fond cadastral image de manière assez approximative, il convient de corriger certaines erreurs matérielles, afin de disposer d'une numérisation du plan de zonage conforme à la réglementation qui s'impose à la commune.

¹¹ Plan Cadastral Informatisé au format vectorisé de la Direction Générale des Finances Publiques.

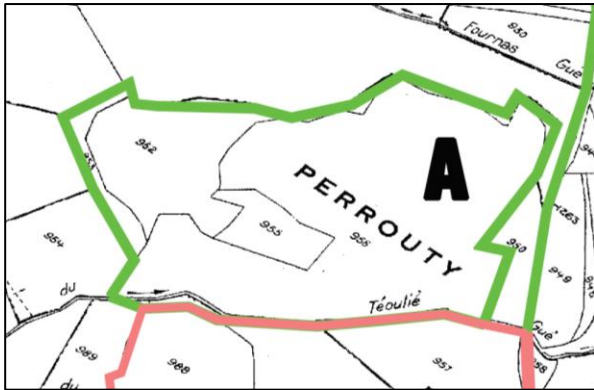
Exemples de numérisation approximative du zonage du PLU en vigueur



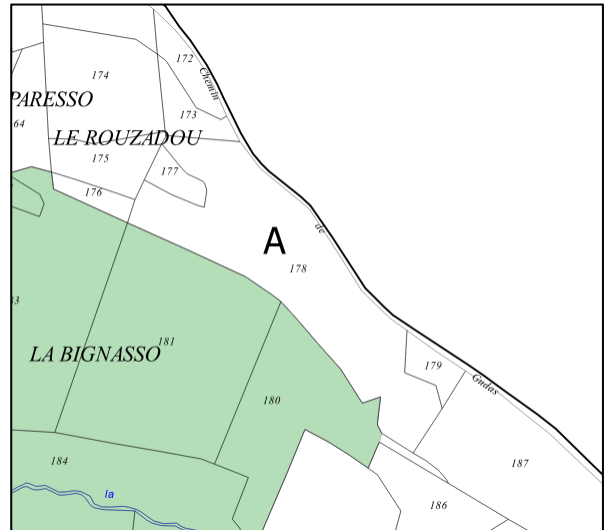
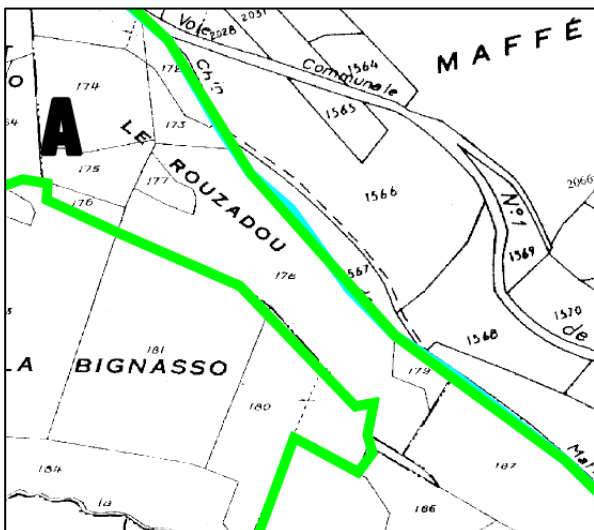
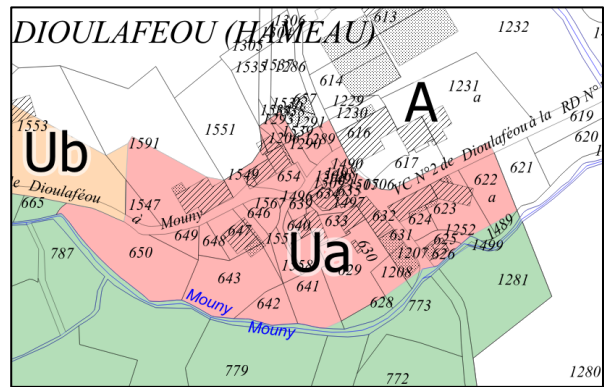
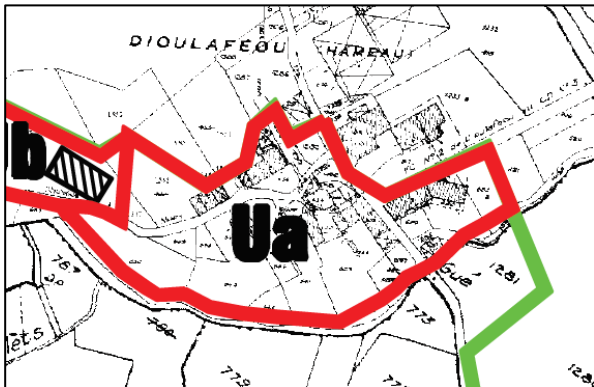
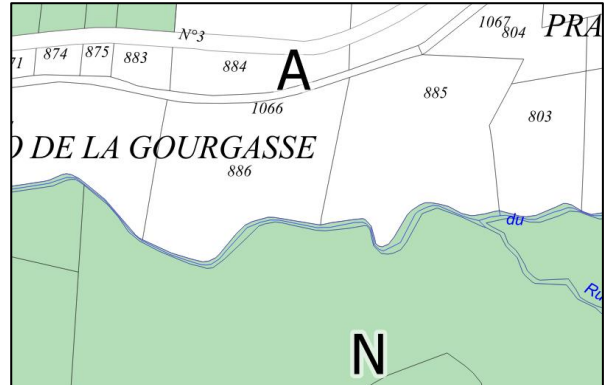
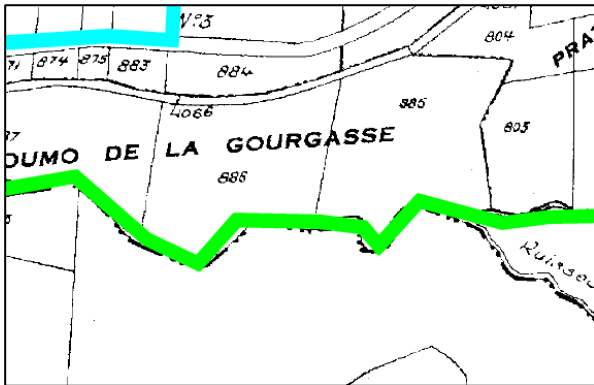
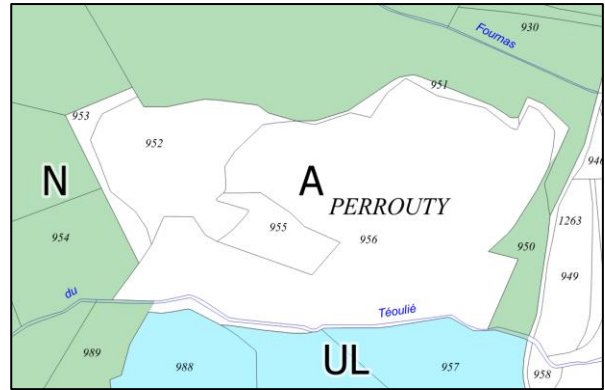
Ainsi, il a été retenu le principe selon lequel la numérisation devait s'appuyer autant que possible sur les limites parcelaires afin de disposer d'un plan de zonage le plus cohérent possible.

Ci-après sont présentés quelques exemples de rectification de la numérisation.

PLU en vigueur



PLU modifié



4 Analyse des incidences de la procédure de modification du PLU sur l'environnement

La modification du PLU induit un classement de la zone AU les Cazals en zone AU0, sans autre modification du règlement, et une mise à jour des emplacements réservés permettant une suppression de ceux déjà acquis et aménagés par la collectivité.

Pour la zone AU0, si celle-ci constitue toujours une zone à urbaniser, son urbanisation effective est reportée et conditionnée à une évolution future du PLU (modification, révision, élaboration d'un PLUi).

La pertinence du classement de ce site en zone à urbaniser sera réinterrogée ultérieurement en fonction de l'évolution du projet communal et du projet intercommunal, des prescriptions du SCOT et de la réglementation générale qui s'imposeront au territoire communal.

La procédure de modification ne comporte ainsi aucun risque d'incidences notables sur l'environnement.

4.1.1 Incidences sur la consommation foncière et l'étalement urbain

Le classement en zone AU0 garantit, pour le moins, une temporisation de la phase d'urbanisation de la commune sur ce site : il n'entraîne aucune consommation foncière ni aucun étalement urbain.

Réduisant l'offre foncière, il induira une réorientation de la demande foncière vers d'autres terrains constructibles de la zone urbaine (zone UB) ou des autres zones à urbaniser et déjà partiellement bâties (zones AU). Ce faisant, il favorisera une densification des espaces urbains et une optimisation de la voirie et des réseaux existants, processus garantissant une évolution urbaine plus cohérente du village et une gestion plus économe des deniers publics.

4.1.2 Incidences sur les zones agricoles, la biodiversité, les continuités écologiques et les paysages

Pour la même raison que celle évoquée précédemment, la modification du PLU n'a pas d'incidence négative sur la vocation agricole du site, la biodiversité, les continuités écologiques ou les paysages qui sont préservés et maintenus dans leur état actuel.

4.1.3 Les risques et nuisances

En procédant à la fermeture d'une zone à urbaniser, le projet de modification n'est pas de nature à aggraver les risques naturels identifiés sur la commune (inondations, mouvements de terrain, retrait gonflement des argiles, effondrement lié à la présence de cavités souterraines) ni à augmenter l'exposition des personnes et des biens à ces risques.

4.1.4 Les consommations énergétiques et le changement climatique

Le projet de modification n'induit aucune augmentation des consommations énergétiques

et n'a que des impacts positifs par rapport au changement climatique, le maintien de la prairie permanente et des abords boisés de la zone AU0 participant notamment à la capture du CO² et la réduction du potentiel d'accueil de la commune réduisant le bilan global de la commune des consommations énergétiques ou de l'émission des gaz à effet de serre.

4.1.5 La préservation de la ressource en eau

Le projet de modification, qui bloque l'urbanisation d'une zone située en bordure d'un cours d'eau, n'a aucun impact négatif sur la préservation de la ressource, le site préservant ses caractéristiques et son fonctionnement actuel.