I. OBJET ET PROCEDURE DE LA REVISION ALLEGEE 2
A. RAPPEL DE L'EVOLUTION DU PLU 2
B. L'OBJET DE LA REVISION ALLEGEE 2
C. LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE 3
D. LE PLANNING DE LA PROCEDURE DE REVISION ALLEGEE 4
E. RAPPEL DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE 5

II. AGRANDIR LA ZONE UA 5
A. RECTIFIER UNE ERREUR MATERIELLE SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE 5
B. RECREER UNE LIMITE COHERENTE ENTRE LA ZONE URBAINE ET L'ESPACE AGRICOLE (ZONE A) 8
C. ADAPTATION DU DOSSIER DE PLU 8
E. INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT DE LA REVISION ALLEGEE DU PLU : 10

I. OBJET ET PROCEDURE DE LA REVISION ALLEGEE

A. Rappel de l'évolution du PLU

La commune de Plagne a approuvé l'élaboration de son PLU le 4 décembre 2004.

Depuis, le PLU a fait l'objet :

- d'une première révision simplifiée du PLU de Plagne approuvée le 2 septembre 2011 par délibération du Conseil Municipal.
- D'une première modification du PLU approuvée le 14 septembre 2012 par délibération du Conseil Municipal.

Aujourd'hui, la commune de Plagne envisage l'utilisation de la procédure de révision allégée (2 procédures de révision allégée simultanées et une modification du PLU).

B. L'objet de la révision allégée

La commune de Plagne, conformément aux dispositions de l'article L.123-13 du code de l'urbanisme lance le projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme.

Par délibération du Conseil Municipal en date du 19 avril 2015, la commune de Plagne a aujourd'hui décidé de lancer une révision allégée de son document d'urbanisme.

L'objet de la révision allégée n°1 du PLU est de permettre le reclassement des parcelles cadastrées :

- B 269, 271, 814, 869, 870, 872, 885, 886, 887, 891

de zone A (Agricole) en zone en UA (cœur du village).

Le classement de ces parcelles en zone UA est rendu nécessaire dans le cadre de la correction d'une erreur matérielle du document graphique et pour dégager quelques terrains à bâtir en continuité immédiate avec le village.

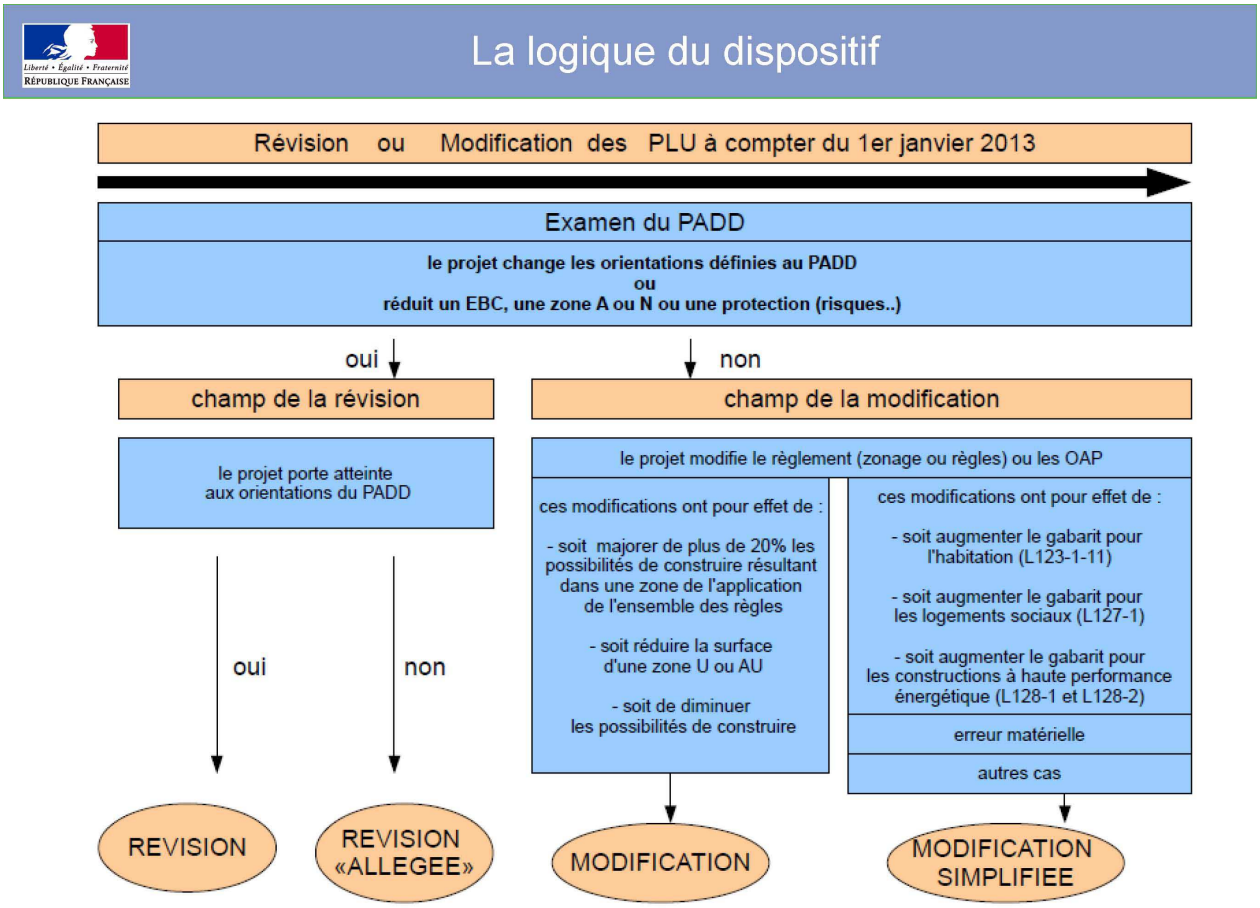
Localisation de la révision allégée n°1 au sein du village de Plagne



C. La procédure de révision allégée

La procédure de révision dite « allégée » ou « avec examen conjoint » est régie par l'article L.123-13 du code de l'Urbanisme ; Celui-ci indique que :

« Lorsque la révision a uniquement pour objet de **réduire** un espace boisé classé, **une zone agricole** ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, **sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD**), le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, de la commune, et des Personnes Publiques Associées mentionnées au premier alinéa du I et au III de l'article L.121-4. »



D. Le planning de la procédure de révision allégée

Délibération du Conseil municipal lançant la révision allégée du PLU, définissant les objectifs poursuivis ainsi que les modalités de concertation

↓

Notification de la délibération de révision allégée au Préfet ainsi qu'aux Personnes Publiques Associées mentionnées aux I et III de l'article L.121-4

↓

PHASE D'ETUDE
Réalisation du dossier de révision allégée en concertation avec les habitants et autres personnes concernées

↓

BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DU PROJET en Conseil Municipal

Avis à demander à la Chambre d'Agriculture et au Centre national de propriété forestière (réduction de zone A) et à l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (art.R.123-7 du CU) avec un délai de 2 mois maximum pour la réponse (sinon favorable)

Avis à demander à l'autorité environnementale avec 3 mois de délais maximum pour la réponse (sinon favorable)

↓

EXAMEN CONJOINT du projet en réunion

en présence des Personnes Publiques Associées (après avoir eu l'avis de l'Autorité Environnementale qui doit être joint au dossier d'enquête publique)

↓

ENQUETE PUBLIQUE

Durée minimale : 1 mois pour l'enquête, 1 mois pour le rapport du commissaire-enquêteur et 15 jours pour vérification par le Tribunal Administratif.
Le projet est éventuellement modifié suite à l'enquête publique pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire-enquêteur

↓

APPROBATION
par délibération du conseil municipal

↙ Insertion d'une mention dans un journal local
Affichée en mairie pendant un mois

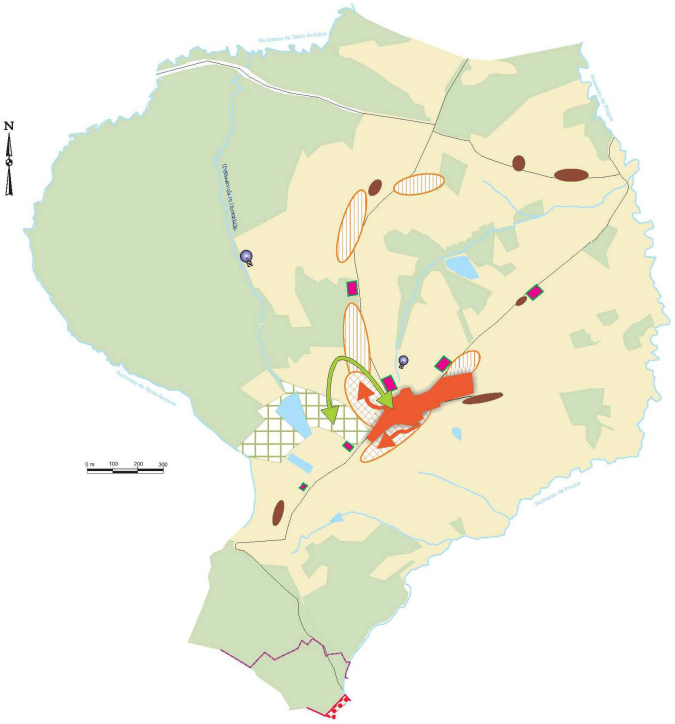
↘ Le PLU est opposable aux tiers :
- dès les mesures de publicité faites
- et sa réception par le préfet (SCoT approuvé)

E. Rappel du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune s'organise autour des 4 objectifs suivants :

Extrait du PADD

Commune de PLAGNE
Plan local d'urbanisme
Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Les orientations générales d'aménagement :

Objectif 1 :

Recentrer et organiser le développement de l'espace urbain autour du village

- **Centre-bourg à préserver et à développer**
  Renforcer la position centrale du village tout en valorisant le patrimoine bâti
- **Dynamique d'extension du bourg**
- **Extension du village vers l'ouest**
  Zone de densité et d'ambiance urbaine du village à renforcer
- **Diversification des formes d'urbanisation et maîtrise des "hameaux" mités**
  Zone de densité plus faible

Objectif 2 :

Préserver les activités agricoles, le patrimoine naturel et la qualité de vie

- **Améliorer l'insertion paysagère des bâtiments agricoles et réduire leur impact**
  Planter des haies les dissimulant
- **Bâti agricole à préserver et valoriser**
- **Terres agricoles à conserver et à protéger avec replantation de haies**
- **Espaces forestiers à conserver et à protéger**
- **Améliorer la qualité des rejets d'eau usée dans le milieu naturel**
  Construction de deux stations d'épuration
- **Protéger la qualité de l'eau potable**

Objectif 3 :

Développer une activité de loisirs

- **Aménagement d'une base de loisirs**
  Création d'espaces de détente, de loisirs et de séjour ouverts au public
- **Créer une liaison entre le village et la base de loisirs**

La présente révision allégée du PLU ne porte pas atteinte aux grandes orientations du PADD. En s'inscrivant plus particulièrement dans la première orientation « Recentrer et organiser le développement de l'espace autour du village », elle ne fait que l'abonder.

II. AGRANDIR LA ZONE UA

A. Motif de l'agrandissement de la zone UA

1. Rappel

La zone UA est une zone vouée à accueillir l'habitat, des services, de commerces, des équipements et des activités à caractère central. Elle correspond à la bastide de Plagne et ses extensions. Elle se caractérise par la densité la plus importante de la commune et intègre des équipements publics (salle des fêtes, mairie).

La zone A est une zone naturelle faiblement équipée qu'il convient de protéger de toute urbanisation dispersée en raison de la valeur agronomique des sols et des structures agricoles, ainsi que de la qualité du milieu naturel et des paysages, notamment les espaces boisés.

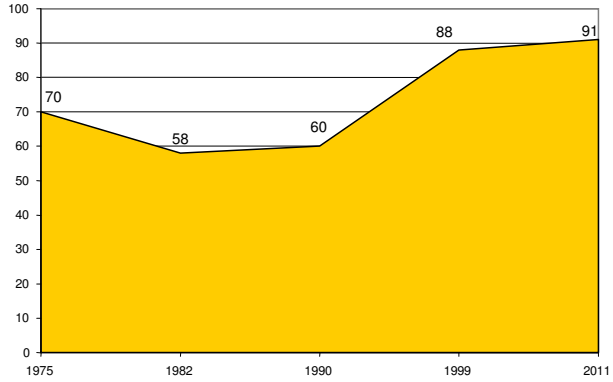
La zone A est divisée en deux secteurs :

- **le secteur Ap** entoure le bourg et constitue un espace agricole mettant en scène et en valeur le village. Les nouvelles constructions agricoles soumises à la législation des installations classées n'y seront plus autorisées.
- **le secteur A** autorise la construction de bâtiments agricoles.

2. Situation démographique et de l'habitat :

L'habitat s'organise en un petit village construit autour d'un sommet, puis rapidement les habitations s'espacent le long des voies de communication, qui suivent les crêtes surplombant de profonds vallons.
Petit village rural, essentiellement agricole, la proximité des pôles d'activités (Cazères, Salies, Saint-Gaudens, Toulouse) a permis, après un exode important dans les années 70-80 (70 habitants en 1975 et 58 en 1980), un fort accroissement de la population de Plagne.

Évolution de la population de Plagne



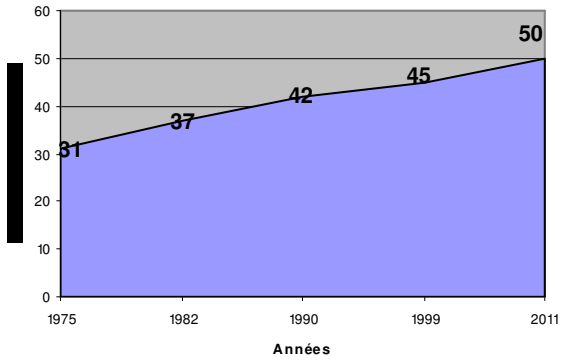
Depuis 1990, l'augmentation de la population de Plagne s'est accentuée avec un gain de 31 habitants. Le taux de variation, entre 1990 et 2007, s'élève à 65 % et est le plus élevé du canton. Sa croissance démographique contribue à plus d'un tiers de celle du canton.

Source : INSEE 2007

La progression démographique constante de la population a naturellement induit une augmentation du parc de logements. En 1999, Plagne comptait au total 45 habitations dont 9 résidences secondaires.

Depuis 1975, la commune a vu son parc de logements augmenter de façon constante(+20 logements). Ce constat traduit le phénomène de « rurbanisation » des années 1970-80 qui a vu une population urbaine retourner vivre à la campagne à la recherche d'une qualité de vie.

Évolution du nombre de résidences à Plagne



Le nombre de logements s'accroît à un rythme constant depuis 1975. La fréquence de construction sur le territoire communal s'évalue à un nouveau bâtiment tous les deux ans. Selon le graphique, la cadence de construction tend à se ralentir (6 nouveaux logements entre 1975 et 1982 contre 3 entre 1990 et 1999).

Les communes proches en Ariège (Fabas et Cérizols) connaissent une stagnation voire une baisse de leur quantité de logements.

En matière foncière, l'offre est relativement restreinte, du fait des nombreuses contraintes sur le territoire :

- la topographie vallonnée et les pentes importantes,
- les risques de mouvements de terrains différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols[1],

[1] Coulée de boue et mouvement de terrains en 1999.

- l'importance de l'activité agricole et forestière et la localisation des terres à fort potentiel autour du village,
- le nombre important de périmètres d'inconstructibilité, lié à la présence d'installations classées ou de bâtiments soumis au Règlement Sanitaire Départemental notamment au sein du village.

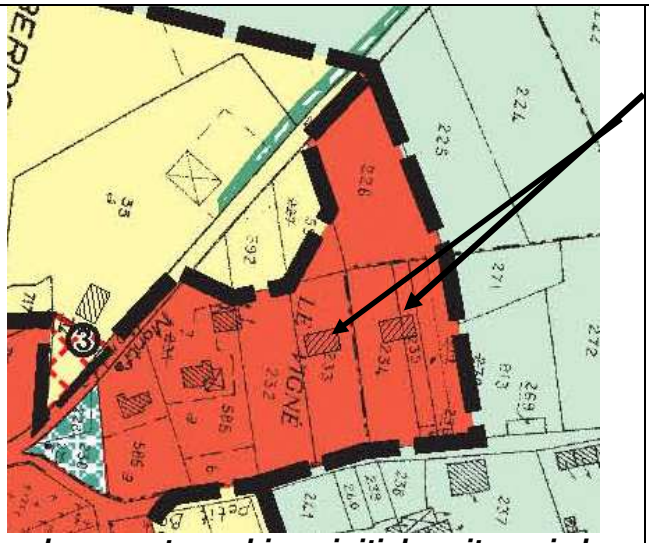
Le nombre de logements autorisés est faible mais cela peut s'expliquer par le nombre restreint d'espaces actuellement constructibles (peu de dents creuses au sein des zones Ua, Ub et 3 zones IIAU gelées en raison de l'absence de l'assainissement collectif).

C'est pourquoi la commune envisage d'aménager un lotissement communal.

3. Rectifier une erreur matérielle sur le document graphique[2]

Lors de l'élaboration du PLU de Plagne en 2004, le cadastre de la commune n'avait pas reporté sur les parcelles, les dernières constructions.

Les limites des constructions récemment édifiées sur les parcelles du village avaient alors été placées manuellement (sans relevés topographiques) sur le document graphique du PLU afin d'intégrer les parcelles en zone Ua.



Le document graphique initial avait repris les dernières constructions à jour

Les constructions réalisées le long du chemin communal de « Terrebasse » n'ont pas été positionnées correctement lors de la mise à jour du cadastre et la finalisation du dossier de PLU.

Ces constructions ont été classées en zone UA.

Après vérification, l'erreur de mise à jour cadastrale a provoqué une erreur de zonage sur le document graphique du PLU approuvé.

En effet, une habitation est implantée en zone A par erreur.



Extrait de la photographie aérienne- Géoportail

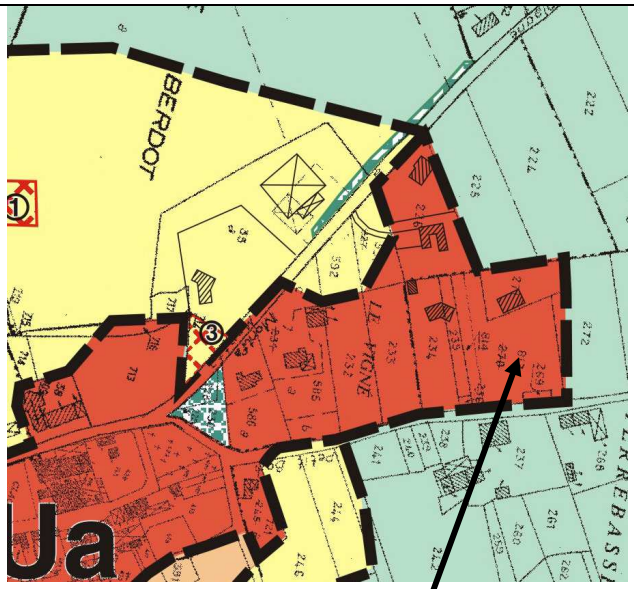


Extrait du document graphique avec la mise à jour du cadastre corrigée

[2] Cette modification est concomitante avec la modification concernant les zones Nh, toutes modifiées en Ah. Voir § F. (plus bas)

Ce bâtiment est actuellement classé en zone A et il ne peut donc faire l'objet d'aucun aménagement. En effet en zone agricole, aucune construction n'est autorisée, seules les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole sont possibles.

4. Recréer une limite cohérente entre la zone Urbaine et l'espace agricole (Zone A)



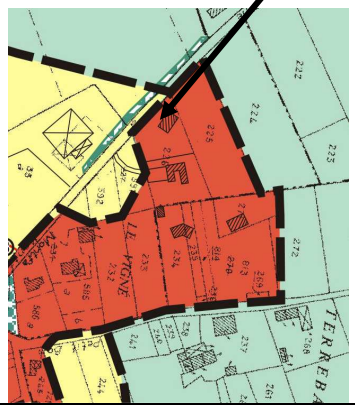
Document graphique intégrant la construction « oubliée » en zone Ua

En reclassant la parcelle bâtie en zone Ua, la commune s'interroge sur la cohérence de la délimitation de la zone constructible.

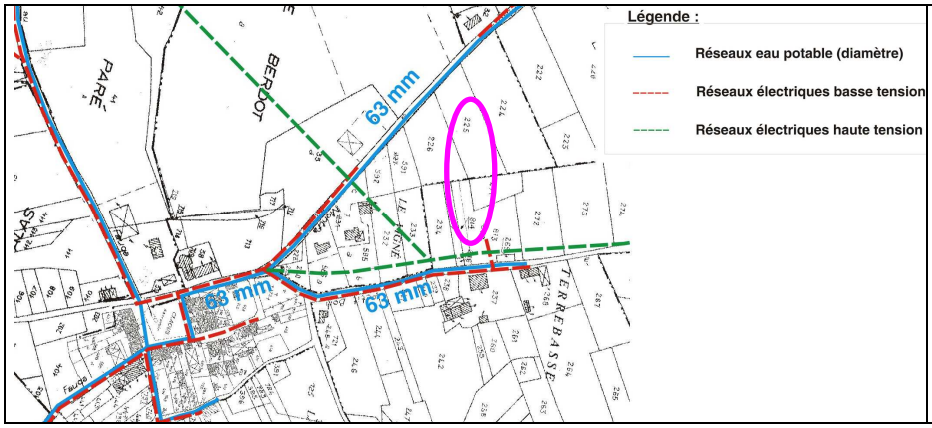
En effet, la limite de la zone UA pourrait être prolongée à peu près à l'alignement de la nouvelle limite en y ajoutant la parcelle OB887 (n°225 primitif).
Ainsi, la commune souhaite :

- autoriser quelques constructions nouvelles en continuité du village

- permettre à la construction implantée sur la parcelle limitrophe de pouvoir s'agrandir si nécessaire.



5. La desserte en réseaux des terrains concernés par la révision allégée du PLU :



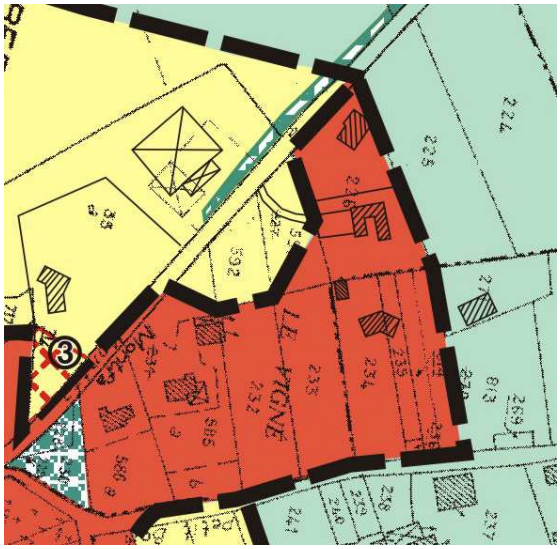
Le secteur concerné par le projet d'extension de la zone Ua est desservi en périphérie par les réseaux d'eau potable et d'électricité de la commune.

C. Adaptation du dossier de PLU

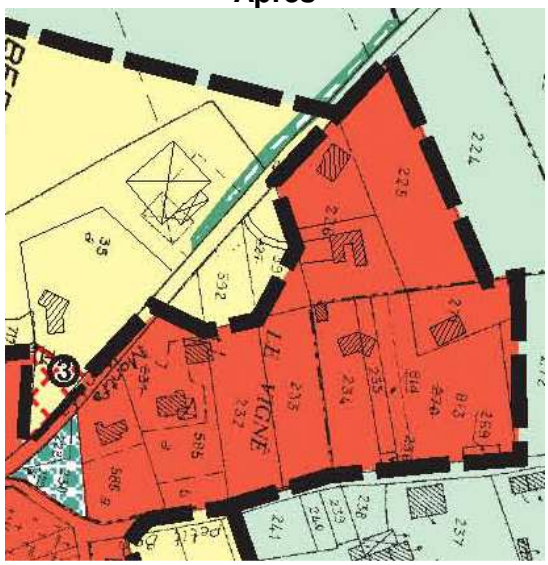
1. Le document graphique : extension de la zone Ua sur la zone A

Pour pouvoir rectifier l'erreur du document graphique et rajouter une parcelle constructible, la révision allégée a reclassé 8000 m² environ de la zone A en Ua.
4100 m² concernent l'erreur du document graphique et 3700 m² environ concernent le nouveau terrain constructible.

Avant



Après



La commune a souhaité retoucher son document d'urbanisme afin d'agrandir légèrement la zone Ua en cohérence avec le PADD. Grâce à ce projet, la commune ambitionne de réaliser/équiper quelques lots (+4 minimum).

Synthèse des adaptations du document graphique

Zones du PLU	Superficie (ha)	%	Superficie modifiée Après révision allégée		
UA	6,7	1,6%	**UA**	7,5	1,8%
UB	4,8	1,2%			
Total U	11,5	2,77%	**Total**	12,3	2,96%
2AU	3,3	0,8%			
AUL	2,1	0,5%			
Total AU	5,4	1,30%			
A	175,45	42,3%	**A**	174,65	42,1%
Ap	18,4	4,4%			
Total A	193,85	46,71%	**Total**	193,05	46,52%
Nb	196	47,2%			
Nc	7,2	1,7%			
Nh	1,05	0,3%			
Total N	204,25	49,22%			
Total général	**415**	**100**			

E. Incidences sur l'environnement de la révision allégée du PLU :

La révision allégée du PLU n'a pas pour conséquence d'accentuer de façon notable les effets sur l'environnement. Une partie de cet espace était déjà bâti lors de l'élaboration du PLU :

4100 m² concernent l'erreur du document graphique et 3700 m² environ concernent le nouveau terrain constructible.

1. La prise en compte des prescriptions supra-communales dans le projet

En application des dispositions des articles L.122-1 et L.123-1 du Code de l'Urbanisme, les préconisations d'aménagement contenues dans le PLU ont nécessairement pris en considération les divers plans et programmes présents sur son territoire et adoptés par l'État, les groupements de communes et les établissements publics.

❖ Les risques majeurs

Les terrains sont uniquement concernés par le risque retrait-gonflement argile aléa moyen. Des prescriptions en matière constructive sont à respecter.

❖ Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays Sud-Toulousain

⇒ Compatibilité avec le SCOT du Pays sud Toulousain

La révision allégée du PLU a respecté les orientations générales du ScoT :

- Consommation d'espaces maximum pour l'habitat 2010-2030.
- Les conditions de la préservation des espaces naturels et agricoles et d'un développement urbain maîtrisé (trames vertes et bleues).

Le SCOT du pays Sud Toulousain, approuvé, souhaite autoriser un développement urbain mesuré des communes, comme Plagne, non définies comme pôle d'équilibre ou de services. Le principe de cette orientation est que l'urbanisation nouvelle pour l'habitat est envisageable uniquement en continuité des noyaux villageois existants ou au sein des hameaux identifiés par le SCOT et selon les modalités définies ci-après.

Objectif : Se doter d'un modèle territorial de développement et d'aménagement cohérent



Extrait de la carte du SCOT approuvé :
DOO- Document graphique 1
Les orientations du développement urbain mesuré _SM PST

Traduction des objectifs du SCOT sur la commune de Plagne :

La commune dispose d'un objectif de consommation maximum de foncier pour l'habitat de 5 hectares pouvant être traduits en 20 nouveaux logements jusqu'en 2030:

Ces surfaces ne pourront être consommées qu'en continuité du noyau villageois.

L'ouverture à l'urbanisation des terrains reclassés en UA est compatible avec la prescription du SCOT.

Selon les prescriptions du SCOT, la construction de nouveaux logements à l'horizon 2030 se répartit de la manière suivante : 100 % dans ou en continuité des noyaux villageois.

De plus, les objectifs maximums communaux de construction de logements, sont pris en compte progressivement dans les documents d'urbanisme en fonction d'un **phasage** :

• environ 60 % des objectifs peuvent être réalisés avant 2020 et environ 40 % après 2020 ;

La commune de Plagne ne peut aménager/construire qu'environ 3 ha jusqu'à 2020.

Bilan de l'espace consommé suite à la révision allégée du PLU :

Zones du PLU	Espace/capacité foncière consommée (en ha)
IAU (qui a fait l'objet de la 1ère modification du PLU)	1,2
Extension de la zone UA (1ère révision allégée)	0,4
TOTAL	**1,6**

La révision allégée respecte l'objectif de consommation maximum du foncier pour l'habitat défini par le SCoT.

Objectif : Répondre aux besoins en matière de logements

Le SCOT se donne pour objectif de tendre vers une production moyenne **de 20 % de logements sociaux** à l'horizon 2030. Cet objectif se répartit de la manière suivante :

• dans les pôles d'équilibre, en moyenne 26 % de la production totale de logements ;

• dans les pôles de services et communes non-pôles dotées d'une gare (Boussens et Martres-Tolosane), en moyenne 17 % de la production totale de logements;

• dans les autres communes **(comme Plagne)**, en moyenne 12 % de la production totale de logements.

Au sein de cette nouvelle zone UA, la commune de Plagne n'a pas prévu d'intervenir sur la construction de logement locatif aidé.

Objectif : Agir pour une urbanisation durable et maîtrisée

La densité de construction à prévoir dans le PLU est de :

Territoires concernés		Objectif minimum de densité moyenne de logements (hors rétention foncière, voiries et espaces verts)
Autres communes	avec assainissement collectif	10 à 20 logements/ha
	en assainissement autonome	5 à 10 logements/ha

Le SCOT veut également favoriser le développement de formes d'urbanisme durables. Ainsi les PLU doivent :

• favoriser la maîtrise des opérations d'ensemble en généralisant, lors d'une ouverture à l'urbanisation, l'établissement d'orientations d'aménagement et de programmation précisant les principes de composition urbaine et paysagère et de déplacement ;

• permettre le développement de l'éco-aménagement, de l'éco-construction et des énergies renouvelables (dans la mesure de leur insertion sur le territoire et de leur compatibilité avec les usages et occupations environnantes) ;

• mettre en oeuvre les coupures d'urbanisation localisées dans le document graphique n°2 du DOO.

Objectif : Préserver le maillage écologique

Les orientations du PLU doivent respecter ces prescriptions en termes de :

- Conformité dans certains secteurs de protection à enjeu majeur.
- Compatibilité, pour les liaisons écologiques à protéger.

Zoom du projet de document d'orientation et d'objectif SCOT Sud-Toulousain



Le site de l'extension de la zone UA (rond rouge) ne présente pas d'intérêt majeur pour la faune et la flore car son usage est déjà fortement anthropisée (une construction est présente depuis une dizaine d'année environ sur un terrain de 4100 m²).

Selon le SCOT, cette future opération n'est pas inscrite dans un espace Naturel protégé par le SCOT.
La révision allégée est donc compatible avec les objectifs du SCOT.
La commune envisage même en compensation à ces projets mesurés d'extension urbaine, de restaurer une trame verte identifiée dans le SCoT (voir la 3ème révision allégée).

2. L'impact du PLU et mesures pour compenser ou réduire l'impact du plan sur l'environnement naturel

❖ Les impacts sur le sol

⇒ *La gestion économe du foncier*

En aménageant et en urbanisant cet espace proche du village, la commune opte pour une meilleure gestion du foncier et un étalement urbain ainsi limité. La situation de cette zone Ua en continuité des secteurs urbanisés évite que la consommation urbaine ne morcelle les terres agricoles et en bloque l'accès.

La nouvelle délimitation (extension) de la zone Ua concerne :

- un espace agricole cultivé de 3700 m² qui se trouvait en frange de la zone Ua initiale. La parcelle entière a été classée en Ua afin « d'aligner » la limite extérieure de la zone Ua et de limiter les décrochés entre la zone Urbaine et la zone agricole.
- Un terrain engazonné, aménagé et bâti de 4100 m² environ.

En agrandissant la surface de la zone Ua (7800 m²), la commune ambitionne de réaliser 4 lots d'environ 1500 m² (plus dense que l'objectif de consommation du SCoT).

❖ Les impacts sur le milieu naturel

⇒ *Les secteurs à enjeux écologiques*

La commune de Plagne et le site concerné par la révision allégée du PLU sont concernés par l'inventaire d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF de type 2). Elle concerne les grands ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes qui peuvent inclure plusieurs zones de type 1 ponctuelles et des milieux intermédiaires de valeur moindre mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère :

Les ZNIEFF ne sont pas soumises à une réglementation juridique au sens strict, mais elles requièrent une attention et des études plus approfondies. La présence de ZNIEFF dans une commune constitue une preuve de la qualité environnementale du territoire communal et un atout pour le développement local et un tourisme rural plus respectueux du milieu naturel.

Cette ZNIEFF dite des « Petites Pyrénées » touche 14 communes s'étend sur 9967 hectares. La commune de Plagne est totalement inscrite dans cette ZNIEFF.

Du point de vue de la biodiversité, différents types de milieux émergent :

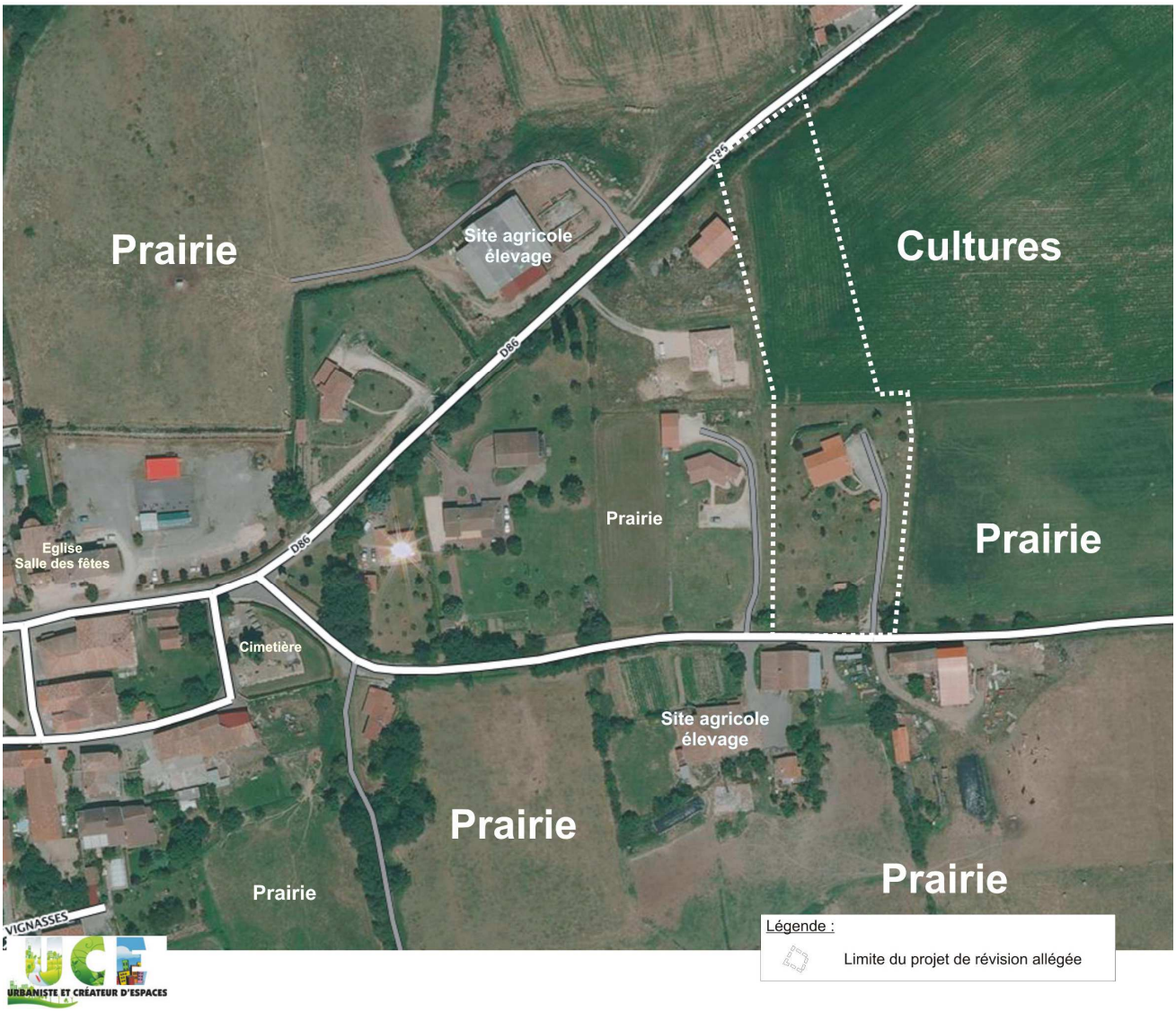
- Forêt
- Eaux courantes
- Landes, fruticées, pelouses et prairies
- Prairies humides et mégaphorbiaies
- Bocages

Cette ZNIEFF présente un :

- Intérêt mammalogique : colonie d'hivernage et de mise bas de Chiroptères.
- Intérêt botanique : présence de végétaux méditerranéens et montagnards juxtaposés.
- Intérêt écologique : présence de végétaux méditerranéens et montagnards juxtaposés, milieu karstique étendu.
- Intérêt ornithologique **:** présence de nombreuses Pies grièches-écorcheurs, Aigle botté, Grand Corbeau, Circaète.

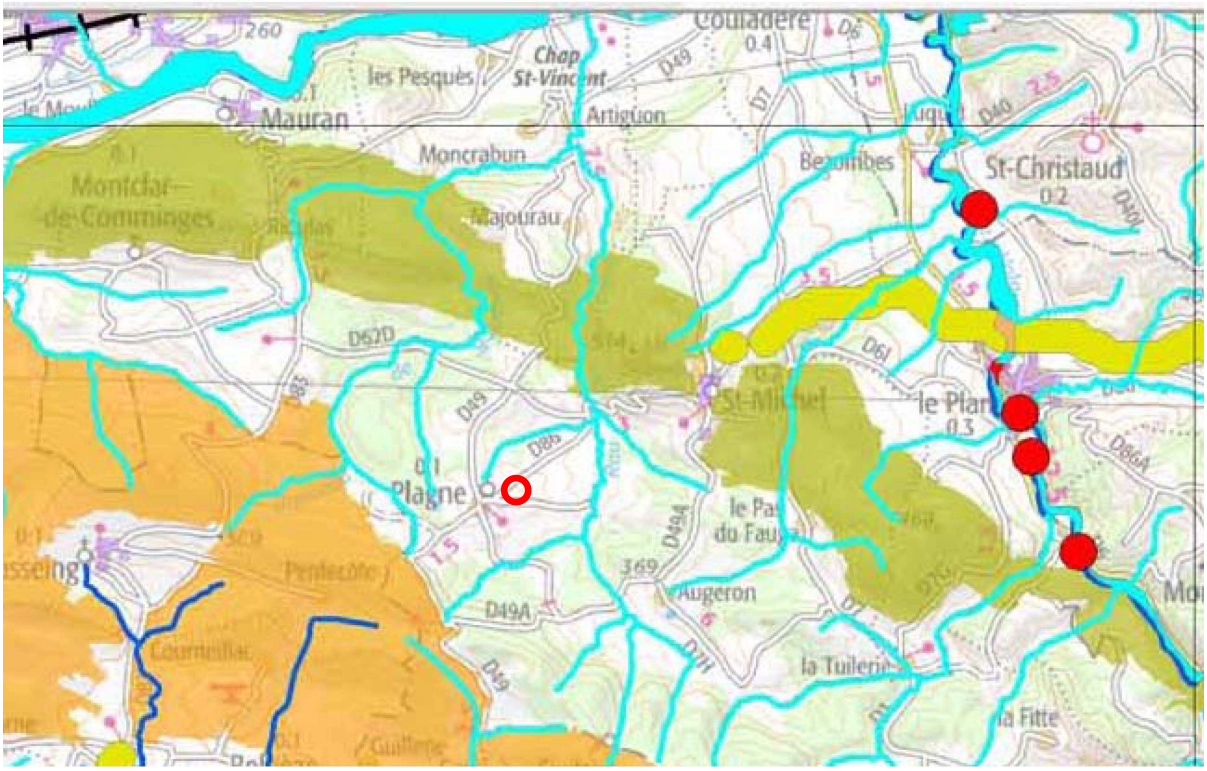
L'extension de la zone Ua (7800 m²) dans le cadre de la révision allégée représente un enjeu mineur en terme de biodiversité. En effet, la majorité de l'espace reclassé en Ua est anthropisé (bâti et à proximité avec l'habitat du village) et accueille rarement des espèces sauvages.

Etat des lieux de l'est de la Bastide de Plagne



La commune envisage même en compensation à ces projets mesurés d'extension urbaine, de restaurer une trame verte identifiée dans le SCoT (voir la 3ème révision allégée).

L'espace non bâti (3700 m²) est identifié comme une zone agricole de cultures céréalières.
Le SRCE a classé le sud de la commune comme devant être un corridor à préserver.
Le site concerné par la révision allégée est situé à plus de 1000 mètres de ce corridor.
Les principaux cours d'eau de la commune constituent également des corridors à préserver.



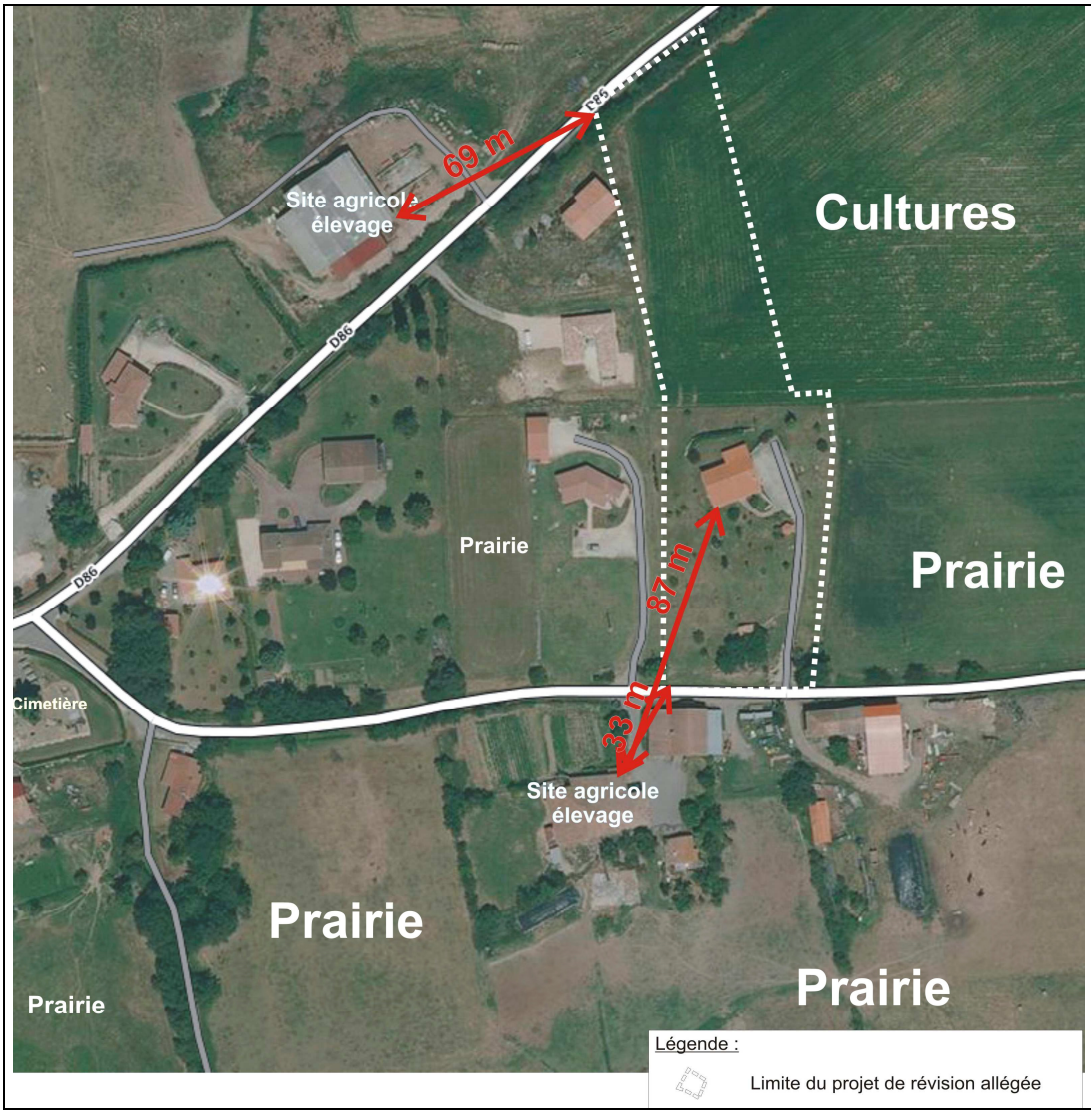
Extrait du SRCE
(le rond rouge vide localise le projet de révision allégée)

⇒ ***La zone Natura 2000 de la Garonne***

Le projet de révision allégée ne paraît pas susceptible de créer des incidences sur le site Natura 2000 « Garonne ».

❖ **Les effets sur l'activité agricole**

La révision allégée du Plan Local d'Urbanisme et l'extension de la zone UA présentent un impact assez faible sur l'activité agricole.



L'espace non bâti (3 700 m²) est identifié comme une zone agricole de cultures céréalières.

L'extension de la zone Ua se situe en entrée de village. Le long de la RD 86 et du chemin de Terrebasse, la zone Ua est éloignée de 30 à 69 mètres des bâtiments agricoles à usage d'élevage

La construction existante, est quant à elle, distante de 87 mètres environ du bâtiment agricole le plus proche (voir flèche rouge).