

# Élaboration du PLUi du Limouxin

## Note de cadrage des travaux de réduction de la consommation d'espace



L'objectif de cette note est de :

- *Exprimer à nouveau le contexte actuel de l'enjeu de la modération de la consommation d'espace des 10 dernières années pour les 10 prochaines.*
- *Expliquer le rendu attendu et la manière de l'atteindre sur la base des cartes synthétiques de travail et fiches fournies pour chaque commune.*
- *Reprendre les différents travaux et décisions prises lors des Comités de Pilotage (CoPIL) 22, 23 et 24.*



## Contexte de la présente note

### Projet de PLUi et loi LCR

La consommation d'espace renseignée par le portail national de l'artificialisation pour le territoire du Limouxin, pour la décennie 2012-2021, est de **154 ha**, tandis que celle estimée par l'AURCA est de **189 ha**. Il a été décidé par le COPIL de prendre en référence la consommation estimée par l'AURCA, qui est plus avantageuse pour le territoire.

**En application de la Loi Climat et Résilience (LCR) et en l'absence de SRADDET « climatisé »** à ce jour, la consommation à prévoir pour la décennie 2021-2031 sur le territoire du Limouxin ne devrait donc pas dépasser **95 ha**.

Il est à savoir que le SRADDET est actuellement en cours de modification afin de respecter la LCR, pour notamment territorialiser la consommation d'espace. Dans ce cadre, la région Occitanie a organisé une période de concertation avec l'ensemble des structures intercommunales compétentes en matière d'aménagement du territoire ou d'urbanisme. Il résulte des premières consultations une **modération qui devrait osciller entre 40 et 60%** ; les territoires ruraux tels que le Limouxin devraient se situer sur la fourchette basse. Pour rappel, **le PADD (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) du PLUi du Limouxin qui a été débattu affiche une échelle de modération comprise entre 40% et 50%**.

Suite aux rencontres en communes réalisées en octobre et novembre derniers, il ressort un potentiel de consommation sur l'ensemble de l'EPCI de près de 286 ha (cf. tableau ci-dessous), **soit un excédent d'environ 190ha à 170ha** au regard des obligations réglementaires de modération de la consommation d'espace.

Zones dédiées à l'habitat	Zones dédiées à l'économie	Zones dédiées aux équipements publics	Zones dédiées aux loisirs	STECAL	Emplacements Réservés comptant consommation d'ENAF
177,3 ha	44,1 ha	14,1 ha	1,1 ha	12,1ha	37,6 ha
<b>286,3 ha</b>					

**Il appartient donc aujourd'hui à chaque commune de faire un effort supplémentaire de réduction des zones projetées pour que la superficie constructible soit comprise entre 113 ha et 95 ha (soit une modération de 40 à 50% de la consommation des 10 années passées).**

## Les documents de travail – note explicative

Quatre documents de travail sont joints à cette note : des cartes de zonage/consommation, un questionnaire secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), des cartes des emplacements réservés (ER) avec leurs localisations, leurs objets ainsi que leurs surfaces et enfin un questionnaire sur les emplacements réservés (ER).

### Cartes zonage projeté / consommation engendrée

---

Chaque planche de travail communale est composée d'une cartographie du zonage projeté ainsi que des tableaux reprenant des données clés, tels que le besoin communal en logements à échéance du PLUi, la densité moyenne prévue en extension, la superficie nécessaire à la production de logements en extension et la consommation d'espace engendrée par le projet de zonage, définie par les travaux en commune en Octobre-Novembre 2022, en fonction des vocations (habitat, économie, équipements publics, emplacements réservés, secteurs de taille et de capacité d'accueil limités).

La cartographie est un croisement entre les demandes de classement en zone constructible au futur PLUi et l'analyse de la consommation engendrée lorsque ces zones sont situées à l'extérieur de la tache urbaine et/ou ont une superficie supérieure à 5 000m<sup>2</sup>.

**> L'objectif est de réduire la consommation d'espace du projet de PLUi bien supérieure aux obligations règlementaires.** Les cartes fournies servent de support de travail pour annoter les réductions de zones à réaliser pour les vocations :

- ✓ d'habitat,
- ✓ d'économie,
- ✓ d'équipements publics,
- ✓ de loisirs.

➔ Pour l'habitat, le tableau présente le besoin total en logement par commune en détaillant le nombre de logements qui devraient être produit à l'intérieur de la tache urbaine et ceux qui devront être réalisés en extension. La densité moyenne retenue est également affichée afin de connaître la superficie nécessaire à la production des logements en extension. Cette dernière ne devra pas être dépassée.

➔ Pour l'économie (zone UE/1AUe/2AUe), les équipements publics (Uep/1AUep/2AUep) et les loisirs (ULa et ULb), les communes devront réduire les surfaces en fonction des projets réellement réalisables et budgétisés pour les 10 prochaines années. **Les documents du PLUi seront susceptibles d'évoluer à tout moment, par le biais de modification, révision ou déclaration de projet valant mise en compatibilité (DP MEC) pour intégrer de nouveaux projets lorsqu'ils seront à un stade plus avancé.**

## Questionnaire Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

---

Suite aux rencontres en communes effectuées durant les mois d'octobre et de novembre, **23 périmètres de STECAL ont été identifiés** sur 13 communes dont 11 périmètres situés sur des communes en loi Montagne. Ce nombre important de STECAL projetés au PLUi ne peut justifier le **caractère exceptionnel dérogeant au principe général des zones agricoles et naturelles**.

Ainsi, un questionnaire a été établi afin de rappeler l'usage de cet outil et d'analyser les projets dans le but de ne conserver que ceux présentant un stade avancé où un périmètre de STECAL pourra être appliqué et justifié. Si le projet n'est pas suffisamment défini, alors il devra être prévu dans une prochaine révision du document d'urbanisme.

Pour rappel, **les STECAL consomment aussi de l'espace**. À ce jour la superficie liée aux STECAL est estimée à **12,9 ha**. Le détail par commune est retranscrit dans les tableaux des cartes de zonage/consommation.

**> L'objectif est d'interroger les projets de STECAL en remplissant l'ensemble des éléments demandés afin de ne conserver que ceux pouvant être justifiés au projet de PLUi 2024/2034.**

## Questionnaire Emplacements Réservés (ER)

---

Suite aux rencontres en communes, 277 emplacements réservés ont été identifiés. Au regard de la consommation d'espace naturelle, agricole et forestière cela représente **37,1 ha à l'échelle intercommunale**. Le détail par commune est retranscrit dans les tableaux des cartes de zonage/consommation. Les communes pourront également s'aider des cartes des emplacements réservés avec leurs localisations, leurs objets ainsi que leurs surfaces.

**> L'objectif est de porter une réflexion sur la faisabilité du projet (acquisition publique de l'ER et réalisation du projet visé par ce dernier) durant les 10 prochaines années. Ce projet est-il nécessaire à la collectivité ? Est-il budgétisé ? Sera-t-il réalisable ?**

**> La définition de l'emplacement réservé et les aménagements prévus afin de déterminer s'il est réellement consommateur de foncier. Ex : un emplacement réservé pour la protection de la ressource en eau sans aménagement sera considéré comme non consommateur de foncier.**

**> Les communes devront là aussi réduire la surface dédiée aux ER.**

## Les décisions prises en CoPIL

### CoPIL 22 du 31 janvier 2023 à Roquetaillade-et-Conilhac

---

#### Ordre du jour :

- Rappel sommaire des dernières interventions
- Les grandes tendances du territoire
- Les scénarios de développement
- Le bilan des rencontres en communes
- Les extensions urbaines

#### Principales prises de décisions en fonction du diagnostic du territoire et des données d'habitat/de population sur la période 2009/2019 (à mettre à jour avant arrêt) :

- > Taux de Croissance Annuel Moyen (TCAM) de 0,25% ;
- > Taille Moyenne des Ménages (TMM) fixée à 1,95 ;
- > Taux de vacance à abaisser à 7,5% ;
- > Une densité plus forte à appliquer afin de parvenir à réduire la consommation d'espace projetée au PLUi ;
- > Une modération de la consommation d'espace comprise entre 40 et 50%.

C'est ce scénario de développement à l'échelle intercommunale qui aura permis de présenter en **conférence intercommunale des Maires du 20 février 2023 à Limoux** le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLUi.

#### Principaux constats :

- > Scénarios et méthodes basés sur l'intervalle 2009/2019 pour le besoin en logement et 2012/2021 pour la consommation d'espace : ces données devront être mises à jour avant l'arrêt du PLUi, ce qui pourrait influencer sur les projections du PLUi.
- > Le territoire intercommunal a déjà atteint un taux de logement vacant de 7,5% en 2015.
- > Des efforts supplémentaires de réduction de la consommation d'espace et de densité doivent être faits.

### CoPIL 23 du 20 mars 2023 à Loupia

---

#### Ordre du jour :

- Un point sur la consommation d'espace
- Le besoin en logements (choix COPIL n °22)
- Scénarios de développement – choix méthodologique
- Capacité des réseaux
- Planning 1<sup>er</sup> semestre 2023

#### Principales prises de décisions :

- > Laisser la possibilité à toutes les communes de produire à minima un logement. En ce sens, la réponse au besoin en logements lié à la population en place et à la rénovation du bâti existant est à satisfaire à la commune ; tandis que la création de logements nécessaires en raison de l'accroissement démographique doit s'appuyer sur l'armature territoriale.

- > Organiser un groupe de travail sur les annexes sanitaires (capacité de la ressource en eau, état des réseaux, dimensionnement des STEP).
- > Nombreux STECAL sans justifications précises, réinterroger les communes ayant des projets de STECAL. En l'absence de projet réel (plan avancé, capacité d'accueil) il ne sera pas possible d'y affecter un zonage STECAL.

### **Principaux constats :**

- > Demande exponentielle des zones économiques.
- > Équipements publics à maintenir et à développer, non réalisés lors de la précédente décennie mais fléchés dans la suivante.
  - ➔ Si maintien des zones économiques et des zones d'équipements publics, augmentation de la densité des zones d'habitat afin d'atteindre la réduction de la consommation foncière imposée par le cadre juridique.

### **CoPIL 24 du 11 avril 2023 à Gardie**

---

#### **Ordre du jour :**

- Point sur la méthodologie de la consommation d'espace
- Répartition du besoin en logement (choix COPIL 22 et 23)
- Densité sur les zones d'habitat
- Consommation foncière
  - Économique
  - Équipements publics
  - Emplacements réservés
  - STECAL
- Présentation des travaux en vue de réduire la consommation d'espace :
  - Questionnaire STECAL
  - Cartes de travail

#### **Les différentes méthodes d'analyse de la consommation des 10 dernières années ont été présentées :**

- Méthode de calcul utilisée par l'AURCA ;
- Méthode de calcul du Portail National de l'Artificialisation ;
- Méthode par photo-interprétation ;
- Méthode basée sur l'OCSID.

L'AURCA précise pour chacune des méthodes les différents résultats en termes de consommation d'espace sur la période 2012/2021, mais également les différents biais qu'elles peuvent présenter pour le projet de PLUi du Limouxin.

Face à ces constats et dans un contexte de transition relatif à la Loi Climat et Résilience où la consommation d'espace est mise en lumière dans les documents d'urbanisme, il a été demandé au CoPIL de voter pour la méthode de calcul, de la consommation de l'espace passée, à prendre en compte pour l'élaboration du PLUi.

### **Principales prises de décisions :**

- > Continuer l'élaboration du PLUi sur la base de la méthode utilisée par l'AURCA dans la mesure où à ce jour celle-ci n'a été remise en question par aucune instance. Si cela venait à arriver, la méthode du Portail National de l'Artificialisation serait utilisée en « Plan B ».
- > Informer l'ensemble des communes du contexte présenté ci-dessus.
- > La réponse au besoin en logements lié à la population en place et à la rénovation du bâti existant est à satisfaire à la commune. La création de logements nécessaires en raison de l'accroissement démographique s'appuie sur la base des unités territoriales (anciens cantons), de l'armature territoriale et sur le poids démographique de la commune au sein de l'EPCI.
- > Densité **moyenne** sur les zones d'habitat de l'ordre de :
  - 35 logements/ha pour le pôle structurant,
  - 30 logements/ha pour la petite couronne,
  - 25 logements/ha pour les pôles de proximité,
  - 20 logements/ha pour les communes relais,
  - 15 logements/ha pour les communes rurales.
- > Questionner les communes mobilisant tout leur besoin en logement au sein de la tache urbaine via le potentiel de densification (ne pouvant donc prétendre à aucune extension).
- > Prendre en compte dans le stock de foncier global les zones économiques et les équipements publics d'intérêt communautaire.
- > Validation des documents de travail, à réaliser par commune, élaborés sur la base du contexte et des décisions en COPIL :
  - Carte des éléments de densification à revoir pour les communes concernées :
    - o Les communes ayant un potentiel net élevé au point de ne plus bénéficier de logement en extension.
  - Questionnaire STECAL (Secteurs de Taille ET de Capacité d'Accueil Limitées) ayant pour but d'expliquer l'outil et de connaître plus en détail les projets de STECAL envisagés sur le territoire dans le but de démontrer leur faisabilité et leur viabilité.
  - Carte de travail du projet de zonage et de la consommation d'espace engendrée ayant pour but de réduire cette dernière pour répondre aux obligations règlementaires.
  - Carte des emplacements réservés dont certains situés en zone agricole (A) et naturel (N) du zonage consommant de l'espace.

### **Principaux constats :**

- > La loi CR impose une réduction conséquente de la consommation d'espace ; l'idée est de partir sur une méthode qui avantage au plus le territoire ou plutôt qui le pénalise au moins, c'est le cas de la méthode utilisée par l'AURCA.
- > De nouveau, il a été exposé par le CoPIL l'importance du maintien des zones économiques, mais à la lumière de la modération de la consommation d'espace un compromis doit être fait entre réserve foncière et projet réalisable.
- > Il a été constaté que la densité des zones d'habitat et la réduction de la consommation d'espace doivent être intensifiées.
- > Chaque commune doit avoir un droit à construire en extension.
- > Les STECAL et emplacements réservés doivent bien être étudiés car ce sont des éléments qui consomment de l'espace alors que certains ne se feront jamais.
- > A été évoqué également par le CoPIL l'idée d'appliquer un seuil maximum de surface à consommer par commune dans le cas où la réduction supplémentaire de consommation d'espace ne serait pas suffisante.