



Dossier de dérogation à l'urbanisation limitée

SOMMAIRE

I. PROJET COMMUNAL	3
I.1. LES OBJECTIFS DE LA COMMUNE A L'HORIZON 2030.....	3
I.2. CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS	10
II. DEROGATION A LA REGLE DE CONSTRUCTIBILITE LIMITEE (L.142-5 DU CODE DE L'URBANISME).....	12

I. Projet communal

Par délibération du Conseil Municipal du 15 février 2011, la commune de Floure a décidé d'engager la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en Plan Local d'Urbanisme. En effet, compte tenu des évolutions législatives et réglementaires, en particulier la loi ALUR du, le POS est devenu caduc.

Le Conseil Municipal assigne 3 grands objectifs au PLU :

- Réfléchir aux orientations en matière d'urbanisme, d'aménagement et de développement durables en élaboration un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui sera le cœur du PLU.
- Favoriser le renouvellement urbain et préserver la qualité architecturale et l'environnement.
- Redéfinir clairement l'affectation des sols et organiser l'espace communal pour permettre un développement harmonieux de la commune.

I.1. Les objectifs de la commune à l'horizon 2030

Commune de l'Aude, la commune de Floure s'étend sur 4,25 km². Elle est délimitée au nord par la commune de Trèbes, à l'ouest par celle de Fontiès-d'Aude, à l'est par Barbeira et Val-de-Dagne et au sud par la commune de Monze.

La commune est traversée l'autoroute A61 et par la RD 6113.

Dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune a défini un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) lui permettant de répondre à ses besoins articulés autour des objectifs suivants :

- Conforter l'identité paysagère, préserver et valoriser le socle naturel et agricole de la commune ;
- Accompagner la croissance démographique et anticiper les besoins des générations futures ;
- Prendre en compte le changement climatique et les enjeux liées à la mobilité de demain.

I.1.1. Evolution de la population et besoins en logements

L'évolution démographique a été déterminée afin de prolongé de manière maîtrisée la croissance de Floure. Ainsi, la commune vise 1,3%/an de croissance, ce qui permettrait d'accueillir 74 habitants en plus à l'horizon 2030.

- Taux de croissance annuel 1982-1990 : -0,2 %
- Taux de croissance annuel 1990-1999 : 3 %
- Taux de croissance annuel 1999-2007 : 1,4 %
- Taux de croissance annuel 2007-2012 : 1,9 % Taux de croissance annuel 2007-2017 : 1,3 %
- Taux de croissance annuel 2012-2017 : 0,8 %
- **Taux de croissance annuel projeté entre l'arrêt et l'échéance du PLU : 1,3 %**

Sur la période 2007 – 2017, Floure a connu une croissance démographique assez soutenue. Le taux de croissance annuel moyen a atteint 1,3%.

Les scénarios de développement proposés ont de fait été réalisés en prenant en compte les tendances démographiques récentes et le fort développement urbain qu'a connu Floure au cours des 10 dernières années.

En se basant sur les données communales en 2017 de 407 habitants, et les données concernant le parc de logements issue de l'INSEE, des bases de données SIT@DEL et communales, 3 scénarios ont été réalisés faisant varier la croissance démographique, proposant 3 perspectives de développement pour la commune, induisant chacune une enveloppe foncière et des besoins induits spécifiques.

	Scénario 1 : Vers un ralentissement marqué de la croissance démographique <i>+1% par an</i>	Scénario 2 : Vers une poursuite des tendances démographiques passées <i>+1,3% par an</i>	Scénario 3: Vers une croissance soutenue <i>+2% par an</i>
Population estimée en 2030	463 habitants	481 habitants	526 habitants
Population supplémentaire	56 habitants de plus qu'en 2017 soit environ 4 habitants par an	74 habitants de plus qu'en 2017 soit environ 5 habitants par an	119 habitants de plus qu'en 2017 soit environ 9 habitants par an
Besoin en logements pour accueillir la population future en 2030	56 / 2,8 (dessalement envisagé) = 20, soit 1 à 2 logements par an	74 / 2,8 (dessalement envisagé) = 27, soit 2 logements par an	119 / 2,8 (dessalement envisagé) = 43 soit 3 logements par an
Prise en compte des quatre phénomènes et des logements construits entre 2017 et 2019	+8 logements à produire	+8 logements à produire	8+2 logements à produire
Logements à produire d'ici 2030	28 logements à produire d'ici 2030	35 logements à produire d'ici 2030	51 logements à produire d'ici 2030
Besoin en foncier <i>Densité de 10 log / HA</i>	2,8 hectares	3,5 hectares	5,1 hectares
Besoin en foncier <i>Densité de 12 log / HA</i>	2,3 hectares	2,9 hectares	4,2 hectares

Le scénario 2 est retenu afin de prendre en compte le développement démographique passé et de le perpétuer.

Les besoins de la commune de Floure sont calculés à partir de différents facteurs :

- Le nombre de logements vacants. En 2017, d'après les données INSEE, ils étaient au nombre de 12.
- Le phénomène de dessalement des ménages. Ce taux sera déterminé à 2,8 afin de prendre en compte la tendance passée de celui-ci sur la commune.
- L'hypothèse de croissance est établie à 1,3%/an afin de prendre en compte les tendances passées.

En prenant en compte le taux lié au **dessalement des ménages estimé à 2,8** et en suivant **l'hypothèse d'accroissement émise à 1,3%/an**, la population est estimée à **481 habitants à l'horizon 2030, soit 74 habitants supplémentaires par rapport à 2017.**

Pour maintenir la population actuelle sur le territoire, et en prenant en compte les facteurs de desserments des ménages, de renouvellement urbain, le nombre de résidences secondaires et le nombre de logements vacants sur le territoire, les besoins sont de **13 logements pour stabiliser la population**.

Afin de répondre aux **objectifs de développement et à la croissance au fil de l'eau de 1,3%/an**, le **besoin en logement total est estimé à 40 logements** supplémentaires à l'horizon 2030.

Cependant, en prenant compte les **5 autorisations d'urbanisme accordées et donc les constructions déjà effectuées sur la commune**, le besoin final en logement s'élève à **35 logements supplémentaires d'ici 2030**.

Ces 35 logements à créer auront pour objectif de répondre aux besoins de la population et d'accueillir de nouveaux habitants. Ces logements seront alors **situés dans les parcelles libres à l'intérieur du bourg**, afin de conforter le cœur de village et en **extension du bourg dans le secteur de développement**.

Le secteur de développement situé en extension du bourg fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Celle-ci est d'une superficie de **2,11 hectares**. Cette OAP comportera des **aménagements hydrauliques permettant de réduire les écoulements des eaux pluviales** et de limiter et prévenir les inondations dans le bourg et sur cette zone.

Ces aménagements hydrauliques composés de noues, en complément d'un espace vert central, de lisières végétalisées et des voiries représenteront environ **20% de la surface de l'OAP**.

En respectant un **objectif de densité de 12 log/ha**, le potentiel constructible du secteur est de **26 logements**. Le secteur de développement permettra ainsi de répondre aux enjeux de développement et aux besoins de la future population mais aussi aux enjeux de maintien en vigueur des équipements communaux.

Les **autres logements à construire (environ 9 logements)** seront **situés au sein de la trame bâtie**, dans les secteurs définis en tant que potentiel constructible et représentant **0,79 hectare**.

I.1.1. Potentiel foncier pour le développement communal

Potentiel en densification :

La carte de l'étude de densification permet de localiser les parcelles concernées : **le potentiel de densification est estimé à 0,79 ha sur la commune**. Il s'agit principalement de parcelles encore vides au sein de zones pavillonnaires. Ces parcelles libres peuvent accueillir environ 9 logements.



Potentiel en extension :

La zone AU est une zone naturelle ou agricole présentant des enjeux forts en termes d'urbanisation. **Elle est destinée à recevoir le développement futur de la commune à vocation d'habitat**. Cette zone permettra d'étendre les limites de l'urbanisation au nord-ouest du bourg, à proximité de la rue des Vignes, ainsi qu'à l'est du bourg, à proximité de la route de l'Alaric.

La zone AU a une superficie de 2,11 ha.



Orientation d'aménagement de la zone AU :

La superficie de la zone AU est de 2,11 hectares. Elle se situe en entrée nord du village. Les terrains destinés à l'urbanisation sont ainsi bordés par des infrastructures routières permettant la desserte du site.

La proximité avec le cœur de village permet d'accéder rapidement aux différents équipements et services présents sur la commune (équipements sportifs, école, mairie etc.).

La zone inondable correspondant aux crues de l'Aude et de ses affluents, notamment la Quinte, se trouve à l'écart du terrain faisant l'objet de l'opération d'aménagement.

Un affleurement rocheux au centre Nord de l'opération rend difficile l'aménagement d'une petite partie de la zone. Il sera conservé à des fins d'agrément.

Formes urbaines :

Les densités nettes moyennes se situeront en moyenne à 12 logements par hectare. Ainsi, 26 logements seront à réaliser sur la zone.

Les logements à réaliser peuvent être individuels et/ou intermédiaires.

Les hauteurs sont limitées à du R+1 soit 7 mètres à l'égout du toit.

Pour créer un front urbain de qualité, les constructions et installations doivent être implantées à une distance de l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer égale à 5 mètres.

L'accès et la desserte interne :

L'accès au site s'effectuera par la RD503 et la sortie par la Rue des Vignes en partie Sud de la zone. Un espace dédié à une potentielle future connexion avec une zone à l'urbanisation, est maintenue libre de toutes constructions.

La composition générale du nouveau quartier s'appuiera sur les voies internes structurantes telles que présentées dans le schéma OAP.

Les liaisons douces :

Des cheminements piétons et doux correspondent également aux cheminements des modes actifs et seront à réaliser comme indiqués dans le schéma d'aménagement. Ces cheminements assurent une fonction de déplacement interne à la zone mais aussi externe : ils devront garantir des liaisons interquartiers et connecter le site avec les équipements sportifs situés à l'Est. Ils devront également permettre l'accès à l'espace public central à réaliser dans la zone. Ils auront une largeur conforme à la réglementation en vigueur concernant l'accès aux personnes à mobilité réduite et pourront être accompagnés d'une bande plantée composée d'essences locales diversifiées et adaptées au climat local.

La gestion des eaux pluviales :

Le site devra présenter un dispositif de gestion des eaux pluviales de façon à limiter les eaux de ruissellement et faire en sorte que le débit rejeté à l'exutoire ne soit pas supérieur au débit correspondant à la situation initiale.

Des espaces dédiés aux infrastructures de gestion des eaux, telles que des noues arborées, devront être présents le long des voiries.

La gestion des eaux pluviales se fera en cohérence avec la topographie du site. Conformément à la loi sur l'eau, une étude hydraulique permettra d'envisager les techniques et le dimensionnement des ouvrages les plus adaptés pour assurer la gestion des eaux pluviales et le ruissellement.

La structure paysagère du site :

Les limites du site en parties nord et ouest de la zone AU seront préférentiellement plantées d'une haie vive mélangée constituée d'essences adaptées au climat local, permettant de créer un écran visuel et sonore entre l'opération d'aménagement et les infrastructures ferrée et routière situées au nord de la zone ainsi qu'une interface de qualité vis-à-vis des espaces agricoles adjacents à l'ouest. Il s'agit d'opter pour un choix mêlant à la fois, qualité paysagère, cadre de vie et gestion des nuisances sonores.

Le traitement paysager garantira une lisière végétalisée d'une largeur de 5 mètres minimum sur les parties Nord et Ouest.

Cette lisière plantée devra à minima mêler différentes strates (arborée, arbustive et buissonnante sur une épaisseur suffisante). La composition préservera les vues intéressantes sur les éléments patrimoniaux du village.

Espaces publics :

Un espace public central sera à réaliser dans le cadre de l'aménagement de la zone. Il s'agira préférentiellement d'un parc végétalisé agrémenté d'essences adaptées au climat local sur l'espace où l'affleurement rocheux est présent.



La zone AUX représente la future urbanisation d'un bâtiment de stockage de matériels agricoles.

La zone AUX a une superficie de 0,19 ha.

La présence de cette zone ouverte à l'urbanisation est justifiée par la nécessité de créer un bâtiment de stockage dédiés aux activités



Orientation d'aménagement de la zone AUX :

La superficie de la zone AUX est de 0,19 hectares. Elle se situe à l'ouest du village. Le terrain destiné à accueillir la construction de stockage est bordé par des chemins permettant la desserte du site.

La zone inondable correspondant aux crues de l'Aude et de ses affluents, notamment la Quinte, se trouve à l'écart du terrain faisant l'objet de l'opération d'aménagement.

Les formes urbaines :

Le bâtiment prévu sur cette zone sera un bâtiment de stockage pour les exploitants agricoles de la commune.

Les hauteurs sont limitées à 12 mètres à l'égout du toit.

L'accès et la desserte interne :

L'accès au site s'effectuera par deux chemins de terre, qui rejoignent le Chemin de Saint-Marc et le Chemin de Prats.

La structure paysagère du site :

Les limites du site en parties ouest, sud et Est de la zone AUX seront préférentiellement plantées d'une haie vive mélangée constituée d'essences adaptées au climat local, permettant de créer un écran visuel entre le nouveau bâtiment et les espaces agricoles adjacents à l'ouest. Il s'agit d'opter pour un choix mêlant à la fois, qualité paysagère, cadre de vie et gestion des nuisances sonores.

Cette lisière plantée devra à minima mêler différentes strates (arborée, arbustive et buissonnante sur une épaisseur suffisante). La composition préservera les vues intéressantes sur les éléments patrimoniaux du village.



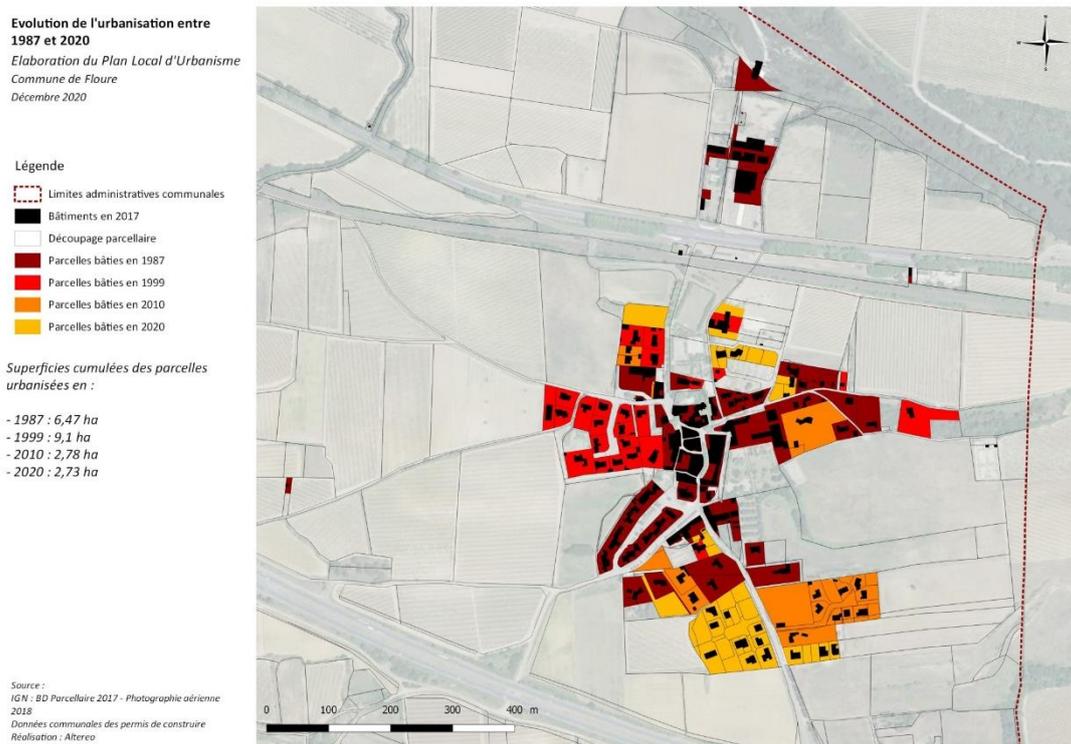
I.2. Consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Dans l'optique de limiter la consommation d'espaces et notamment la consommation d'espaces agricoles et naturels, le projet communal a fixé comme objectif :

- De privilégier et encourager les constructions en densification des espaces urbains existants, en dehors des secteurs soumis à des risques,
- De n'ouvrir à l'urbanisation, en extension de l'enveloppe urbaine existante, que le foncier strictement nécessaire pour la production de logements et le développement des activités artisanales et de stockage.
- En matière de lutte contre l'étalement urbain, le projet communal définit des limites claires à l'urbanisation.

Consommation des espaces naturels et agricoles entre 2010 et 2020

Ce sont **2,73 ha** qui ont été urbanisés en 2010 et 2020.



Bilan de la consommation des espaces dans le projet de PLU :

	DENSIFICATION (en hectare)	CONSOMMATION D'ESPACE NATUREL ET AGRICOLE (en hectare)	PRODUCTION DE LOGEMENTS	
			Densité recherchée (log/ha)	Nombre de logements
Dents creuses au sein des zones U	0,18		12	2
Division parcellaire au sein des zones U	0,61		12	7
Zone AU (habitat)		2,11	12	26
Zone AUX (activités)		0,19		
Total	0,79	2,3	12	35

La consommation d'espace naturel et agricole projetée dans le projet de PLU est de 2,3 ha. Une modération de la consommation d'espaces est donc effectuée.

II. Dérogation à la règle de constructibilité limitée (L.142-5 du code de l'urbanisme)

Depuis le 1er janvier 2017, les dispositions de l'article L.142-4 du code de l'urbanisme (CU) s'appliquent aux communes lorsqu'elles ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territorial (SCoT) applicable.

Cet article définit la règle dite de « constructibilité limitée » selon laquelle « Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme (PLU) ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ».

L'article L.142-5 du CU permet une dérogation à ce principe avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État, après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Cet article s'applique donc sur le territoire de la commune de Foure, laquelle doit obtenir une dérogation du fait que son projet de PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation des zones AU et AUX pour la création de logements et d'un bâtiment de stockage.

Par conséquent, la saisine et le présent dossier de demande de dérogation au titre de l'article L-142-5 du CU sont déposés par la municipalité de Foure à la Direction Départementale des Territoires de l'Aude, en vue de l'obtention d'un accord du Préfet, qui ne pourra intervenir qu'après avis de la CDPENAF.

Le projet de PLU

Les secteurs soumis à dérogation :

La carte ci-dessous présente les zones soumises à la dérogation prévue par l'article L 142-5 du CU.



Site 1 : zone AU :

Le site correspond à la zone AU du PLU, qui a vocation à accueillir de l'habitat (encadré par une OAP).



Le tableau de la page suivante analyse ce secteur au regard des 5 critères exigés par l'article L.142-5.

	Espaces naturels, agricoles et forestiers	Continuités écologiques	Consommation d'espaces	Flux de déplacements	Equilibre entre emploi, habitat, commerces et services
<p>SITE 1</p> <p>Site destiné à recevoir le développement futur de la commune</p>	<p>Le secteur AU sera ouvert à l'urbanisation dans le projet de PLU. Il s'agit d'un secteur d'extension, en continuité de la trame bâtie.</p> <p>Ces terrains nus sont parfois utilisés par des exploitants agricoles par des cultures de tournesols comme l'indique le RPG 2019.</p> <p>Cependant, ces terrains, en continuité de l'empreinte urbaine de Floure, sont situés le long de voies routières et bénéficient des réseaux, ce qui de fait rend leur aménagement possible avec un impact écologique et agricole moindre.</p> <p>➔ Impact moyen</p>	<p>L'OAP prévoit des mesures d'intégration environnementales et paysagères, notamment le respect de création de franges urbaines sur les parties Nord et Ouest du secteur.</p> <p>Le secteur, situé en continuité de la trame urbaine aura un impact moindre sur les continuités écologiques.</p> <p>➔ Impact modéré</p>	<p>Le site est composé de trois parcelles.</p> <p>Il représente une consommation de 2,11 ha de manière continue avec l'enveloppe urbaine.</p> <p>Pour le reste de son projet de développement, la commune de Floure est économe en espace en privilégiant une urbanisation en dents creuses.</p> <p>➔ Impact modéré</p>	<p>La création de la zone AU provoquera une augmentation du trafic routier sur les voies desservant la zone. Concernant les terrains identifiés, la RD 503 connaîtra une augmentation de fréquentation.</p> <p>Toutefois, la zone à urbaniser, représentant environ 2,11 ha de superficie, et principalement dédiées à la construction de logements individuels, ne viendront pas aggraver les risques liés à la sécurité routière.</p> <p>En effet, à raison de 1,6 voiture par logement, l'impact sur les flux de déplacement sera relatif.</p> <p>➔ Impact modéré</p>	<p>La zone AU est dédiée à la construction d'habitat. Le projet de PLU conforte cette vocation sans pour autant déstabiliser l'offre de terrain à bâtir sur la commune.</p> <p>Par conséquent, l'organisation urbaine de Floure ne sera pas déséquilibrée.</p> <p>➔ Impact positif</p>

Site 2 : zone AUX :

Le site correspond à la zone AUX du PLU, qui a vocation à accueillir un bâtiment de stockage pour les exploitants agricoles de la commune.



Le tableau de la page suivante analyse ce secteur au regard des 5 critères exigés par l'article L.142-5.

	Espaces naturels, agricoles et forestiers	Continuités écologiques	Consommation d'espaces	Flux de déplacements	Equilibre entre emploi, habitat, commerces et services
<p>SITE 2</p> <p>Site destiné à accueillir un bâtiment de stockage de matériel agricole</p>	<p>Le secteur AUX sera ouvert à l'urbanisation dans le projet de PLU. Il s'agit d'un secteur d'extension, en continuité de la trame bâtie.</p> <p>Ce terrain nu est parfois utilisés par des exploitants agricoles par des cultures de tournesols comme l'indique le RPG 2019.</p> <p>Cependant, ce terrain, en continuité de l'empreinte urbaine de Floure, est situé le long de chemins routiers.</p> <p>➔ Impact moyen</p>	<p>L'OAP prévoit des mesures d'intégration environnementales et paysagères, notamment le respect de création de franges urbaines sur les parties Nord, Ouest et Est du secteur.</p> <p>Le secteur, situé en continuité de la trame urbaine aura un impact moindre sur les continuités écologiques.</p> <p>➔ Impact modéré</p>	<p>Le site représente une consommation de 0,19 ha de manière continue avec l'enveloppe urbaine.</p> <p>➔ Impact modéré</p>	<p>L'urbanisation du site pour la réalisation d'un bâtiment de stockage pour le matériel agricole n'engendrera pas de flux supplémentaire de véhicule dans la mesure où les exploitants agricoles qui utiliseront ce bâtiment sont déjà résidents et exploitent sur les terres de la commune.</p> <p>L'objectif est en effet de leur permettre d'avoir un lieu de stockage proche du village.</p> <p>Le futur bâtiment sera desservi les chemins de Saint-Marc et de Pratz.</p> <p>➔ Impact modéré</p>	<p>Le site a pour objectif la création d'un bâtiment de stockage pour les exploitants agricoles de la commune. Cela va permettre de favoriser les activités agricoles sur le territoire. Cette orientation répond aux besoins du territoire.</p> <p>➔ Impact positif</p>

Pour conclure :

Le présent projet de PLU vient identifier des terrains à urbaniser situés en continuité de l'emprise urbaine de Floure. Comme nous avons pu le démontrer, aucuns des terrains ouverts à l'urbanisation ne vient remettre en cause les continuités agricoles ou écologiques du territoire. Le PLU proposé se veut vertueux, respectueux de l'environnement et vient souligner le RNU en limitant la consommation de foncier de manière excessive. Il encourage la densification urbaine afin de permettre le resserrement de la ville sur elle-même tout en préservant les paysages ruraux environnants.