

DEPARTEMENT DE L'ARIEGE

COMMUNE D'ESCOSSE

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES

DEBATTU ET VALIDE EN CONSEIL MUNICIPAL LE 30 MARS 2016

Pièce n°2

MANDATAIRE DU GROUPEMENT

CABINET INTERFACES+
2 CHEMIN DE LA SERRE
09 600 AIGUES VIVES

EGALEMENT COMPOSE DE

SCOP SAGNE - ENVIRONNEMENTALISTE
ORIANE CARBALLIDO – PAYSAGISTE

AVRIL 2018



I/- Le projet politique

La réalisation du diagnostic territorial a permis d'identifier les enjeux du territoire face à ses besoins d'évolution.

Escosse est restée une commune rurale, malgré sa proximité avec la ville de Pamiers. Le territoire a gardé une forte identité naturelle et agricole de qualité, grâce à une présence marquée de l'activité agricole et des cours d'eau.

Le développement urbain s'est poursuivi autour du centre ancien, mais il apparaît des irrégularités par l'étalement des constructions, la forte consommation foncière*, ainsi que le manque de connexions favorisant les déplacements de proximité.

Une problématique fondamentale à prendre en compte : un fort taux de logements vacants.

Face à ces enjeux, la réponse de la municipalité dans son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est d'axer la réflexion sur l'optimisation en priorité du tissu urbain existant, et la préservation des espaces agricoles et naturelles.

La municipalité souhaite mettre en avant la valeur des espaces naturels et paysagers du territoire. Il s'agit de mettre en place des outils favorisant la préservation et le renforcement des corridors écologiques (milieux ouverts et milieux boisés) identifiés par le SCoT sur le territoire.

Le tissu urbain offre encore un potentiel de résiduel constructible*, correspondant à des parcelles non bâties dans les zones urbaines U. Il sera valorisé en priorité dans le projet de PLU. Ce choix de développement :

- Permet de valoriser le potentiel constructible existant, qui ne peut plus être rendu à l'espace agricole ;
- Favorise des économies pour la collectivité en matière d'investissement pour l'extension des réseaux ;
- Participe à la réduction des distances sur les déplacements de proximité vers les services communaux et entre les zones résidentielles ;
- Limite la consommation des espaces agricoles et l'étalement urbain, en faveur de la pérennité des activités agricoles.

A l'objectif 2035, le SCOT a défini pour la commune d'Escosse une enveloppe foncière de 4,8 ha destinée au développement résidentiel. Le projet communal de développement urbain est de localiser cette superficie maximale de 4,8 ha dans le résiduel constructible.

L'activité agricole a façonné le paysage en favorisant une ouverture des espaces. L'urbanisation actuelle sous forme d'habitat individuel fait partie de cet espace, et s'y intègre de manière plus ou moins diffuse. La municipalité est consciente du besoin de baisser la consommation foncière* et de diversifier l'offre en logement sur le territoire. Toutefois, afin d'éviter un bouleversement du cadre de vie et du paysage rural, le PADD motive la mise en place d'une densité* plus importante des constructions afin de s'inscrire dans la politique intercommunale de baisse de la consommation foncière*, tout en gardant la même forme urbaine principalement constituée d'habitat individuel. Cet objectif est également en cohérence avec la demande de la population actuelle et future.

La diversification de l'offre en logement sera prise en compte en exploitant le potentiel de logements vacants, en motivant des opérations de réhabilitation avec création de logements collectifs, particulièrement en centre ancien.

Par ailleurs, étant conscient de la nécessité de participer à l'effort général d'adaptation au changement climatique, la municipalité souhaite à travers son projet, développer les liaisons douces entre les zones urbanisées, afin de réduire l'usage des véhicules pour les déplacements de proximité.

Notons pour finir que le projet de développement se doit de respecter les règles de l'urbanisme applicables au territoire communal. Toutes ces règles sont traduites dans le SCOT de la Vallée de l'Ariège, document de cadrage de l'ensemble du PLU de la commune d'Escosse.

II/- Les objectifs du Projet d'aménagement et de Développement Durables

1/- S'inscrire dans la dynamique intercommunale, tout en préservant l'identité rurale

- Etre conforme aux règles qui s'imposent au PLU :
 - Le panel législatif (loi Grenelle de l'environnement, loi ALUR, loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt) retranscrit dans le code de l'urbanisme.
 - Les servitudes d'utilité publique qui s'appliquent au territoire.
- Etre compatible au Schéma de cohérence territoriale de la Vallée de l'Ariège approuvé le 10 mars 2015, document intégrateur des autres documents supra communaux : SRCAE, SRCE.
- Soutenir et enrichir les actions de la Communauté de Communes, en harmonisant le projet de développement avec les actions en cours : la valorisation des chemins de randonnées.

2/- Améliorer et préserver la qualité environnementale, paysagère et architecturale

Mettre en valeur et renforcer la biodiversité des milieux :

- En préservant les continuités écologiques via le maintien la trame verte (espaces boisés, haies, ripisylves*) et la trame bleue (cours d'eau).

Au titre du maintien des continuités écologiques, tel que définit par l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

 - Créer une bande inconstructible de 50 mètres aux abords de la rive droite du ruisseau de l'Estrique, et d'une bande de 10 mètres aux abords de la rive gauche (proche des constructions du village) ;
 - Créer une bande inconstructible de 10 mètres de part et d'autre des autres cours d'eau ;
 - Préserver en tant qu'espace de biodiversité et corridor écologique, la bande de terrains entre l'avenue des Pyrénées et la rive gauche du ruisseau de la Barthe. Cet espace sera classé inconstructible, à l'exception des ouvrages publics ou d'intérêt collectif.
- En améliorant le réseau de haies bocagères, par des opérations de reboisement et de renouvellement.
- En préservant l'ouverture des paysages, favorable au maintien des corridors de milieux ouverts : maintien et développement des activités agricoles.

- En préservant les zones humides, quelque que soit leur superficie.
- En limitant l'étalement urbain, pour densifier et renforcer les secteurs urbains existants : utilisation du résiduel constructible.

Participer à la baisse de la consommation des espaces et à l'adaptation au changement climatique

- Limiter les nouvelles zones constructibles à la valorisation des secteurs d'extension proches du village.
- Supprimer de la zone constructible, l'emprise arrière des parcelles situées en limite des zones urbaines.
- Limiter l'imperméabilisation des sols en définissant une emprise inconstructible d'espaces libres, applicable aux parcelles à urbaniser.
- Encourager l'adaptation au changement climatique à travers l'amélioration des performances énergétiques des constructions et la baisse de la consommation des ressources : autoriser l'utilisation de matériaux favorables à la baisse de la consommation d'énergie, inciter à la mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables, etc.
- Favoriser la récupération et l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle afin d'alimenter la nappe phréatique d'une part, et d'éviter la saturation du réseau de collecte d'autre part : motiver dans le règlement écrit l'installation de dispositifs de récupération et de rétention des eaux pluviales.
- Ne pas aggraver les risques naturels, notamment ceux pouvant être liés au changement climatique : respect des zones de crues identifiées par la cartographie informative des zones inondables en Midi-Pyrénées en évitant de soumettre de nouveaux habitants aux risques et aléas d'inondation. Aucun nouveau projet d'urbanisation ne sera prévu dans les zones d'expansion des cours d'eau.

Préserver et mettre en valeur les éléments remarquables du paysage repérés par le diagnostic :

- Préserver le paysage rural fragilisé par l'étalement urbain : développer une nappe urbaine plus homogène avec l'utilisation en priorité du résiduel constructible.
- Sensibiliser à la plantation de haies autour des fermes isolées implantées en crête.
- Préserver les alignements de platanes en bordure de l'avenue de l'Estrique et de l'avenue des Pyrénées, ils structurent les entrées Nord, Sud et Est du village.
- Urbaniser les terrains nus à l'Ouest de l'avenue des Pyrénées en tenant compte de l'impact des constructions par rapport à la traversée du village et des points de vue repérés. Le projet de PLU devra proposer des orientations d'aménagement et de programmation, ainsi que des dispositions réglementant le recul des constructions par rapport à l'espace public, leur orientation par rapport à l'angle de vue sur l'alignement de platanes, leur hauteur, etc.
- Réintégrer la nature dans les espaces urbains collectifs :

- Végétaliser en partie la place du Terrefort pour la rendre plus conviviale et agréable ;
 - Requalifier les abords du terrain de sport par la plantation d'une haie taillée, ou d'un muret de galets fleurie ;
 - Poursuivre la qualification du mobilier urbain : caches containers.
- Valoriser l'image nature du territoire en soutenant les projets liés au tourisme vert : création de sentiers de promenades et de randonnées valorisant les points de vue sur le lointain ; Soutenir les projets de changement de destination pour la création d'hébergement touristique ; ...

Mettre en valeur le patrimoine bâti et architectural :

- Inciter à la réhabilitation des constructions ayant un intérêt architectural.
- Mettre en place un règlement permettant la diversité architecturale tout en intégrant les futurs projets de construction au paysage urbain existant (gestion de la hauteur des bâtiments, valorisation des points de vue d'intérêt, ...)

3/- Maîtriser le développement urbain et démographique

- Poursuivre l'accueil de nouveaux habitants en tendant vers l'objectif du SCOT (création d'environ 60 logements).
- Harmoniser le développement de l'habitat en maîtrisant l'expansion dans le temps et dans l'espace : choix des zones à développer en priorité, mettre en place un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation.
- Encourager la diversification de l'offre en logement par la prise en compte du potentiel de renouvellement urbain et de changement de destination :
- Participer à la politique de remise sur le marché des logements vacants en intégrant au projet de PLU la réhabilitation de 2 logements au niveau de l'ancien presbytère. Cet objectif répond à la prescription P36 du DOO du SCOT.
 - sensibiliser les propriétaires de logements vacants à les mettre sur le marché locatif avec l'aide des dispositifs intercommunaux ;
 - repérer sur le règlement graphique les bâtiments pouvant bénéficier d'un statut changement de destination en logement.
- Favoriser la mise en place de ce nouveau projet de PLU qui :
- met en avant une urbanisation recentrée autour de l'existant,
 - est en cohérence avec les investissements communaux en matière d'équipements,
 - participe à la diminution des déplacements par le regroupement des constructions.
- Tendre vers une densification des constructions d'environ 12 Logements à l'hectare.

- Réduire de 63% la consommation foncière* à usage d'habitation par rapport à celle des dix dernières années :
 - Consommation foncière* des dix dernières années : 2272 m² par logement,
 - Consommation foncière* du projet de PLU sur 19 ans : 833 m² par logement.
- Utiliser moins de 50% (5 ha) de la superficie constructible résiduelle du POS en cours de révision (10,84 ha).

Situation actuelle		
Consommation foncière de ces dix dernières années à usage d'habitat	22 logements 5 ha	
Consommation foncière à usage d'activité	12 bâtiments 4,21 ha	
Consommation foncière à usage d'équipement	1 bâtiment 0,08 ha	
Superficie résiduelle constructible du POS	10,84 ha	
Scénario de développement lié à l'habitat (à l'horizon 2035)		
Renouvellement urbain	2 logements	Consommation foncière liée au développement de l'habitat 4,66 ha pour la production d'environ 56 logements
Résiduel constructible en zone U maintenu pour le développement de l'habitat	2,34 ha pour ≈ 26 logements	
Zones d'extension maintenues dans le projet de PLU	2,32 ha pour ≈ 28 logements	

4-/ Assurer une offre de services et d'équipements adaptée et de qualité

- Réserver du foncier pour réaliser des espaces et des équipements publics au bénéfice de la commune :
 - Créer un pôle d'équipements et de mixité urbaine autour de l'école et de la mairie en réservant du foncier (emplacements réservés) destiné à l'extension des équipements existants et à l'accueil de nouveaux équipements au besoin. Cette réserve permettra de créer une entité foncière publique dans le centre du village en zone urbaine.

- Formaliser le stationnement dans le centre afin d'optimiser le potentiel existant et de limiter le stationnement gênant sur l'avenue de l'Estrique : Place du Terrefort, Rue des Jardins.
 - Inciter l'utilisation du parking proche de la station d'épuration (Rue de Loumet) afin de désengorger le stationnement sur l'avenue de l'Estrique : balisage visible pour accéder au parking, réhabilitation du chemin communal du Castella afin de permettre un accès piéton rapide entre la salle des fêtes et le parking.
 - Réhabiliter et créer des chemins piétonniers afin d'améliorer le réseau de déplacement doux alternatif à l'utilisation de la voiture pour accéder aux équipements stratégiques : école, mairie, salle des fêtes.
- Motiver le développement des communications numériques dans les opérations à venir, suivant les prévisions du Schéma Territorial Départemental de l'Aménagement Numérique (STDAN).

5-/ Maintenir les activités existantes en permettant leur développement

- Favoriser la poursuite et le développement de l'activité agricole en :
- Préservant les bâtiments et le foncier agricole.
 - Permettant la diversification de l'activité des structures (vente à la ferme, agrotourisme, ...).
 - Respectant les espaces agricoles valorisés (terres irrigables et/ou à drainer, zone d'épandage, ...).
- Permettre le maintien et le développement des activités compatibles avec la vie urbaine (profession libérale, hébergement touristique, artisanat, ...).

Quelques définitions

Ripisylve : végétaux situés le long des cours d'eau, pouvant être en partie immergés.

Consommation foncière : surface utilisée pour l'accueil de nouvelles constructions, les aménagements et installations à usage d'habitation, d'activité ou d'équipement.

Densité : rapport entre le nombre de logements et la superficie du terrain (hors voirie et espace public).

Résiduel constructible : superficie classée constructible au POS mais toujours non bâtie à la date de validation du PADD.

Représentation graphique du PADD

