

Département de l'Aude

Commune de Fajac-la-Rellenque

Plan Local d'Urbanisme

CONTRÔLE DE LEGALITE

23 MARS 2009

DDE 11 - PREFET

DCM lançant l'élaboration : 19/09/2006

Projet arrêté : 19/02/2008

Projet approuvé : 27/02/2009

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Cachets et visas

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
approuvant le projet de Plan Local d'Urbanisme en date
du 27 février 2009



Rappel des principaux constats identifiés dans le cadre du diagnostic

Contexte et positionnement

- Un territoire rural de projet qui se structure et se développe progressivement depuis la fin des années 1990
- Un territoire intercommunal de 16 communes situé en limite de trois départements, dans l'aire d'influence de l'agglomération toulousaine
- Un territoire situé au cœur d'un maillage de villes secondaires (Pamiers, Castelnaudary, Villefranche de Lauragais) et à proximité d'échangeurs autoroutiers.

Population

- Un peu plus de 2 100 habitants sur un territoire vaste ; une densité faible au regard des territoires voisins
- Un territoire intercommunal sous l'influence croissante des pôles de Toulouse et Castelnaudary
- Une Communauté de Communes en croissance continue depuis le début des années 1990 (+1,3 % par an sur la période 1990-2006) mais avec des écarts de croissance marqués entre les communes qui la compose.

Habitat

- Des demandes de permis de construire principalement concentrées sur l'axe Saint-Michel-de-Lanès / Salles-sur-l'Hers / Payra-sur-l'Hers.
- Un parc bâti relativement ancien - patrimoine qui caractérise le territoire (association de la brique et de la pierre)
- Des typologies d'habitat différenciées : habitat sur lignes de crête, replats et fonds de vallées
- Un potentiel important dans les écarts sur chacune des communes



- Une vocation résidentielle affirmée

Emploi et activités économiques

- Des migrations domicile-travail importantes ; 60 % des actifs travaillent sur Toulouse, Castelnaudary ou sur les pôles voisins de l'Ariège.
- Un secteur agricole encore très présent (20 % des actifs) mais à l'avenir incertain
- Des activités commerciales et artisanales concentrées sur Salles-sur-l'Hers.
- Un potentiel touristique intéressant mais peu exploité

Équipements

- Une attractivité certaine des pôles d'équipements extérieurs au territoire (Castelnaudary, Toulouse)
- Une forte centralité des équipements intercommunaux ou d'intérêt communautaire marquée sur la commune de Salles-sur-l'Hers (médiathèque, CLSH, école, professionnels de santé...)

Voirie et déplacements

- Un trafic routier principalement concentré sur les axes Toulouse/Mirepoix et Mazères/Castelnaudary
- Des dessertes internes à forte valeur paysagère



Milieu physique et occupation des sols

- Une topographie contraignante
- Des masses boisées fragmentées, plus importantes sur le Sud-Est du territoire
- Un réseau hydrographique largement développé
- Un territoire en grande partie exploité par l'agriculture

Paysages et environnement

- Un territoire à la confluence de trois grandes unités paysagères du Pays Lauragais
- Un paysage collinaire dessiné par le système agro-sylvo-pastoral et porteur d'une forte identité
- Des perceptions paysagères dégagées et des vues remarquables sur le territoire et au-delà (Pyrénées)
- Une Zone de Protection Spéciale (Natura 2000) qui couvre presque la totalité de l'espace communautaire et une ZNIEFF II sur le barrage de l'Estrade
- Une qualité environnementale fragile et un essoufflement de la biodiversité : disparition des haies et des prairies, fragmentation des masses boisées, vulnérabilité des ripisylves...



Les perspectives démographiques

Plusieurs projections démographiques ont été élaborées pour accompagner les élus dans leurs choix de développement :

- Une projection au fil de l'eau
- Une projection tendancielle à 1 % de croissance annuelle moyenne
- Une projection tendancielle à 3 % de croissance annuelle moyenne
- Une projection tendancielle à 5 % de croissance annuelle moyenne.

Les hypothèses de développement sont déclinées comme suit :

	Population estimée en 2006*	Population estimée en 2015
Au fil de l'eau	2 146	2 441
Tendance 1%		2 370
Tendance 3%		2 884
Tendance 5%		3 496

* sur la base de recensements complémentaires communaux de 2005 mis à jour en 2006

- **Projection au fil de l'eau :**

Cette hypothèse s'appuie sur une évolution similaire à celle remarquée entre 1999 et le recensement complémentaire de 2006, c'est à dire une variation annuelle moyenne de 1,4 %. En prolongeant cette évolution constatée entre 1999 et 2006, jusqu'en 2016, on constate que le territoire intercommunal devrait accueillir dans la décennie à venir près de 300 habitants supplémentaires, ce qui générerait une croissance moyenne du parc de logements de **20 à 25 unités** environ chaque année pour satisfaire la demande des nouveaux arrivants.



- **Projection tendancielle à 1 % :**

Cette hypothèse s'appuie sur un essoufflement du rythme de croissance annuel moyen, qui passe de 1,4 % à 1 %. Le territoire intercommunal devrait ainsi atteindre 2 370 habitants d'ici 2015. Dans cette hypothèse, le territoire pourrait accueillir chaque année 30 à 35 habitants et une quinzaine de logements supplémentaires.

- **Projection tendancielle à 3 % :**

L'hypothèse à 3 % témoigne d'une progression démographique plus importante qui accentue le phénomène des dernières années. La population globale de la Communauté de Communes passerait ainsi de 2 146 à 2 884 habitants sur 10 ans, soit en moyenne 105 habitants par an. Une telle croissance nécessite la réalisation d'environ 50 logements supplémentaires par an.

- **Projection tendancielle à 5 % :**

Cette projection envisage une très forte progression démographique ; la population intercommunale connaîtra une croissance moyenne de 190 à 200 habitants par an, passant de 2 146 à près de 3 500 habitants. Une telle croissance nécessiterait la création de près de 90 à 100 logements supplémentaires par an.

Choix de répartition selon
les communes du territoire

Population 90	Population 99	Population 2006	Projection tendancielle 3 %
------------------	------------------	--------------------	-----------------------------------

Belfou	85	80	99	130-140
Cumies	36	40	41	50-60
Fajac La Relenque	52	42	42	50-60
La Louvière Lauraguais	83	79	91	120-130
Marquein	42	59	70	90-100
Mézerville	70	81	99	130-140
Molleville	53	76	95	130-140
Montauriol	75	74	88	120-130
Payra sur l'Hers	158	177	174	235-245
Peyrefitte sur l'Hers	56	58	80	105-115
Salles sur l'Hers	476	540	578	795-805
Ste Camelle	94	102	109	145-155
St Michel de Lanès	232	283	329	450-460

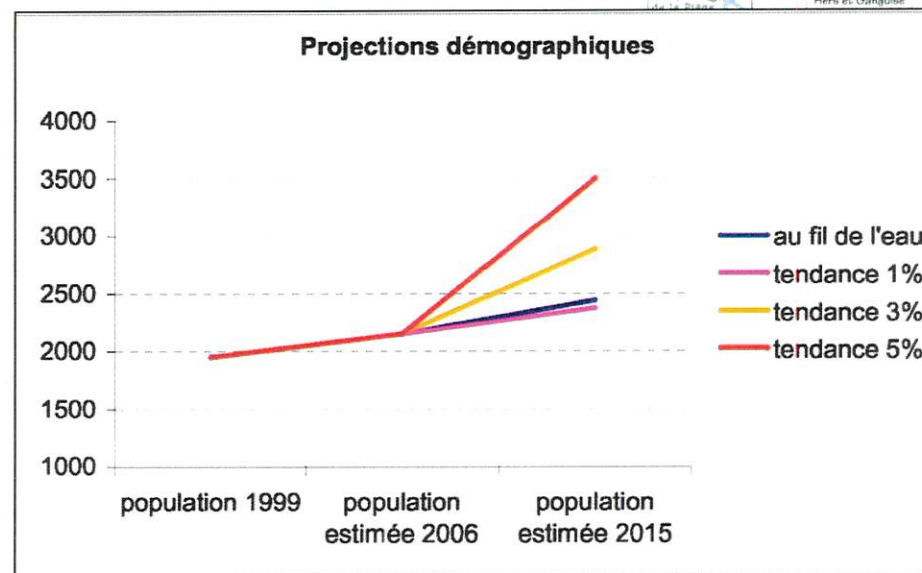
Baraigne	122	126	117	155-165
Gourvieille	43	55	58	75-85
Mayreville	67	76	76	100-110

Territoire intercommunal	1512	1691	1895	2880 - 3040
---------------------------------	------	------	------	--------------------

Il ressort des réflexions menées dans le cadre de ce PADD intercommunal que les élus souhaitent conserver le caractère rural et maîtriser leur développement. Sur la base de ces principes, ils ont fait le choix de dimensionner leur territoire pour permettre **un développement annuel moyen de 3 % sur les 10 prochaines années.**

Le territoire Hers et Ganguise s'organise ainsi pour passer de 2 146 habitants à près de 2 900, soit un gain d'**environ 750 habitants sur la période 2006-2015.**

Pour se donner les moyens de satisfaire cet objectif de croissance, la Communauté de Communes envisage de permettre **le développement d'environ 350 à 380 résidences principales** sur son territoire dans le cadre de ces 13 PLU.





Le projet politique

Le projet politique de la Communauté de Communes s'appuie sur des orientations qui doivent permettre de concilier développement des communes et préservation du cadre de vie rural, et répondre aux besoins générés par les projections démographiques et choix des élus communautaires évoqués précédemment.

Orientation 1 : Développer les équipements publics pour répondre aux besoins futurs

Les élus communautaires ont choisi un rythme de développement tendanciel à 3 %, ce qui implique une augmentation de près de 750 habitants sur la période 2006-2015. Cette projection repose sur deux données clés :

- 1/ La population locale vieillit mais s'accroît par un « retour au pays » d'un certain nombre de retraités qui travaillaient sur d'autres agglomérations
- 2/ La croissance de la métropole toulousaine et des agglomérations satellites périphériques se poursuit et favorise l'arrivée de familles avec enfants.

Cette hypothèse de développement va donc générer une croissance des populations en âge d'être scolarisées, ainsi que des personnes âgées (dont une proportion de dépendantes) et il faut donc dès aujourd'hui anticiper les besoins correspondants en matière d'équipements publics.

Accueil des personnes âgées

Compte-tenu des perspectives démographiques établies et du vieillissement de la population, le nombre de personnes âgées de plus de 75 ans d'ici 2015 a été estimé à environ 300 sur le territoire. Il apparaît donc important de prévoir l'accompagnement de ces habitants. La Communauté de commune a décidé d'accueillir prochainement un établissement de santé spécialisé qui devrait comporter environ 80 lits dont la moitié serait médicalisée. Le lieu a été décidé lors d'une enquête auprès des habitants ; la commune de Salles-sur-l'Hers a été choisie car elle est chef-lieu de canton (commerces, services...)



Parallèlement, certaines communes ont décidé de poursuivre leurs efforts à destination de cette catégorie de la population en cherchant à développer des services de maintien à domicile, des animations,...en lien avec la future maison de retraite localisée à Salles sur l'Hers.

Accueil scolaire des jeunes

Aujourd'hui, les équipements scolaires se concentrent dans les villages de Salles-sur-l'Hers et Payra-sur-l'Hers. Les projections démographiques prévoient 55 à 65 enfants supplémentaires en maternelles et primaires, ce qui implique la création de 4 ou 5 nouvelles classes sur l'ensemble du territoire, si l'on tient compte du retour d'enfants scolarisés hors-cantons.

L'augmentation de population va également générer des besoins particuliers à destination de la petite enfance. La Communauté de communes devra veiller à assurer l'accueil de ces enfants grâce à une structure (dont la forme est à déterminer : crèche ou halte-garderie) qui devra compter environ 25 places.

Il convient également d'anticiper les besoins associés à ce développement en terme de d'équipements périphériques : agrandissement de la cantine, création de locaux propres au centre de loisirs associé à l'école, offre en terrains de sports...

Orientation 2 : Développer le tissu économique

L'accroissement sensible de la population va générer de nouveaux besoins en matière de commerces et de services, ainsi que de zones ou secteurs réservés à l'accueil de nouvelles entreprises. Il s'agit donc de prévoir la possibilité de mobiliser des ensembles immobiliers (bâti ou foncier nu) du bâti et du foncier dans les communes pour répondre aux artisans et aux commerçants désireux de s'installer sur le territoire, soit dans les cœurs de villages (commerces de proximités, professionnels de santé...), soit dans les écarts (artisans et activités engendrant des nuisances notamment)

Actuellement, il existe sur le territoire une seule zone d'activités artisanales. Cette dernière se situe sur la commune de Salles-sur-l'Hers, et arrive à saturation. L'implantation de nouvelles activités économiques serait un moyen de redonner un peu de dynamisme au territoire communautaire. Le développement économique peut prendre différentes formes :

- installation de commerces de proximité dans les cœurs de villages
- implantation d'entreprises artisanales de petite taille
- développement de l'activité touristique
- ...



Une nouvelle zone artisanale

Aujourd'hui, près d'une commune sur deux souhaite voir se développer une nouvelle zone artisanale en dehors de la commune de Salles-sur-l'Hers. Cette zone aurait une dimension intercommunale et profiterait à l'ensemble des communes.

⇒ *Aucun site n'a encore été décidé unanimement*

Sur l'ensemble des communes, les élus se sont accordés sur le principe de permettre l'accueil de petites activités économiques dans les écarts. Le PLU autorise donc le changement d'affectation d'anciens bâtiments agricoles et leur réhabilitation en vue de l'installation de nouveaux artisans.

Le développement du tourisme

Le potentiel touristique est aujourd'hui assez peu exploité. L'aménagement des abords de la retenue de l'Estrade devrait permettre de développer de nouvelles formes d'activités de loisirs et de l'hébergement.

Orientation 3 : Préserver la qualité de l'environnement et du cadre de vie

L'analyse de l'état initial de l'environnement sur le territoire intercommunal a révélé une grande richesse des paysages et de la biodiversité. En conséquence, les protections environnementales couvrent une importante part de la Communauté de Communes. L'identité du territoire se traduit également dans les paysages : des bourgs de petite taille généralement concentrés, des écarts nombreux et souvent imposants (voire des hameaux denses), des masses forestières résiduelles, de grands espaces cultivés... Les communes souhaitent préserver les paysages et les milieux naturels sensibles, notamment au travers d'une meilleure maîtrise de l'étalement urbain et des impacts des grands projets.

Dans ce cadre, les élus se sont accordés sur la nécessité de respecter quelques grands principes qui permettront de fixer une politique commune et cohérente de développement urbain :

- développer en priorité les réhabilitations et les changements d'affectation : ce qui implique de limiter l'ouverture à l'urbanisation en axant le développement sur la reconquête du bâti traditionnel existant
- développer les bourgs principaux de manière à limiter la consommation d'espace agricole et naturel et maîtriser les déplacements sur la communauté de communes
- limiter aux implantations historiques la construction sur ligne de crête et veiller à respecter les logiques d'implantation : il



- s'agit de favoriser l'urbanisation en continuité de l'existant pour protéger les cônes de vue sur les vallées
- respecter les caractéristiques architecturales locales en s'appuyant sur le respect de la Charte du Pays Lauragais.

La déchetterie intercommunale

Les élus se sont aussi accordés sur la nécessité de mettre en place une déchetterie intercommunale. Un site potentiel a été proposé par la commune de Salles-sur-l'Hers au Sud du bourg. Le secteur est viabilisé et desservi, il occupe une position relativement centrale dans le territoire intercommunal.

La question des énergies renouvelables

Les conditions climatiques des Collines de la Piège sont favorables pour le développement des énergies renouvelables, et en particulier de l'énergie solaire et éolienne.

Les communes sont prêtes à autoriser l'implantation d'éoliennes de petite taille (inférieures à 25 m ou 30 m ?) sous condition d'études d'impact sérieuses et d'une bonne intégration paysagère des installations. Le choix du site pour les éoliennes doit se faire en respectant l'esprit des lieux, en conservant les lieux et paysages emblématiques, en prenant en compte les balises paysagères plus anciennes (moulins à vent par exemple), en regroupant les éoliennes à proximité des exploitations...

Les élus souhaitent par ailleurs que les communes participent au programme d'expérimentation de l'éolien paysan (en complément de l'activité agricole) soutenu par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de l'Aude et que l'implantation de panneaux solaires sur les toitures se généralise sur l'ensemble du territoire.

La préservation et mise en valeur des paysages de ripisylves

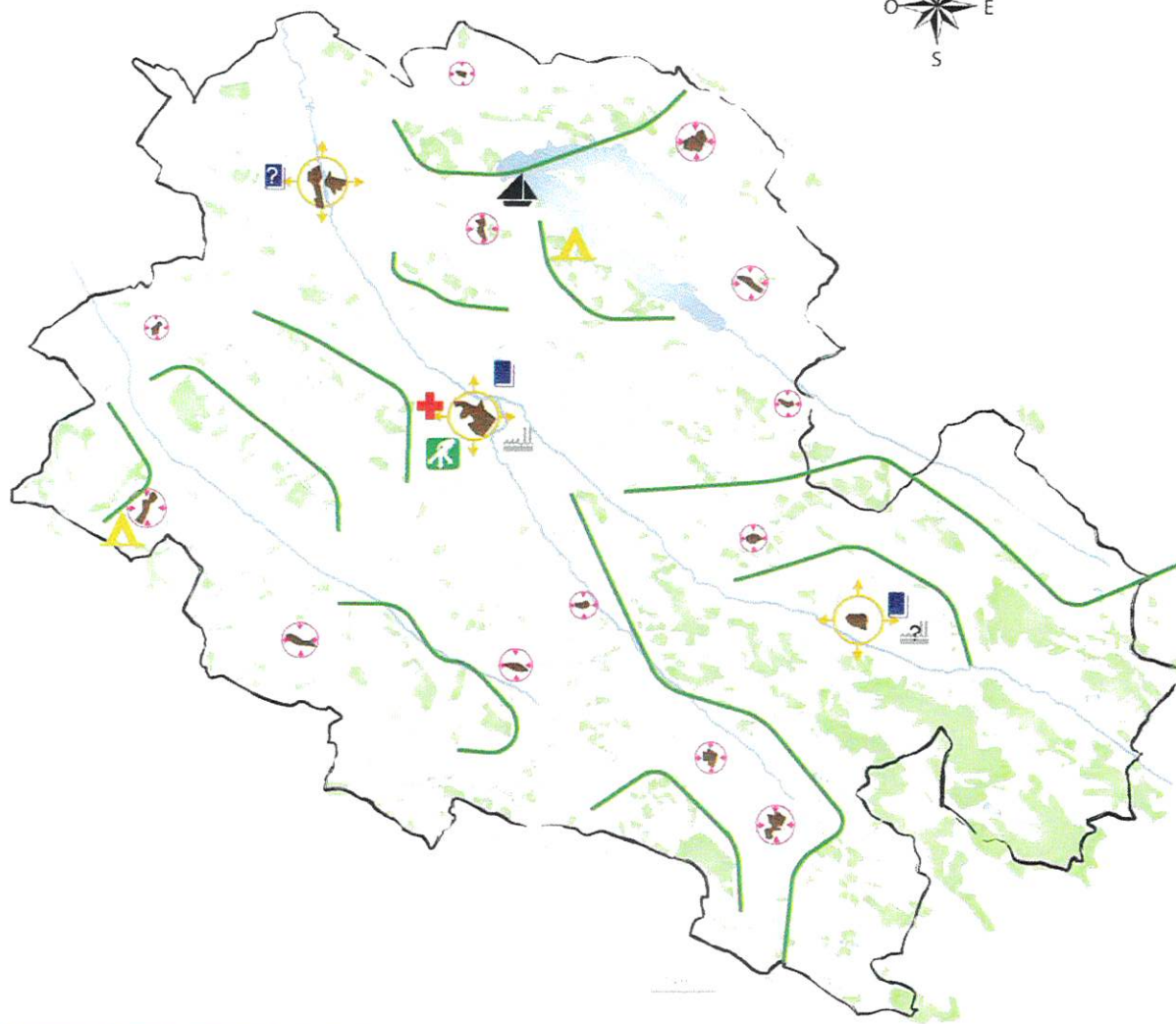
La réhabilitation des ripisylves doit permettre l'amélioration de la biodiversité, freiner l'érosion des sols et filtrer l'eau s'écoulant des champs chargés de nitrates et polluants. Elle permet de recréer une trame bocagère. Il apparaît nécessaire de protéger les ripisylves en gardant des bandes enherbées (de 5 à 10 m) le long des ruisseaux et des rivières, de replanter des haies le long des fossés aujourd'hui à nu, de créer des chemins le long des berges.

Les paysages des routes

Les alignements d'arbres le long des routes sont à protéger car constituent un véritable patrimoine naturel et culturel.



Carte de synthèse du PADD



Développer les bourgs centraux de la Communauté de communes



Limitier l'extension des villages en cohérence avec les projections démographiques établies



Développer le site du barrage de l'Estrade (base nautique)



Offrir de nouveaux types d'hébergements



Préserver les masses boisées existantes



Permettre le développement des groupes scolaires et des équipements annexes (cantine, stade...)



Faciliter l'accueil des personnes âgées grâce à une strcuture spécialisée



Développer de nouvelles activités artisanales



Implanter une déchetterie intercommunale

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

Le tableau ci-dessous évalue les perspectives démographiques et la consommation de foncier pour la décennie à venir :

	Population en 2006	Accueil prévu au PADD (nbre d'habitants)	Surface mobilisable en U ou Nh	Surface AU prévue	Surface IAU et 2AU prévue	Nombre de constructions à réhabiliter ou édifier pour accueillir la population envisagée	Réhabilitations totales possibles	Nombre de constructions à créer	Besoins en foncier avec rétention 30 % et 8 logts/ha
FAJAC LA RELENQUE	42	14	0,5	1,6	2,97	7	8	5	1,0

Le souhait partagé par l'ensemble des élus de la Communauté de communes est d'accueillir de nouveaux habitants à un rythme moyen de 3 % par an d'ici 2015.

A l'échelle de la commune de Fajac La Relenque, ce rythme se traduit par l'accueil d'une quinzaine de nouveaux habitants pour la décennie à venir. Un certain nombre de constructions dans les écarts pourront être réhabilitées de manière à entraîner une consommation d'espace moindre en nouveaux terrains ouverts à l'urbanisation. Le besoin en foncier est évalué à 1 ha en imaginant une densité moyenne de 8 logements par hectare. Le PLU devra prévoir la réalisation de 5 nouvelles constructions sur la commune.

Le PADD s'attache à :

- maintenir l'activité agricole sur l'ensemble du territoire
- préserver les masses boisées et les ripisylves
- prévoir les extensions urbaines du village



-  Maintenir l'activité agricole
-  Préserver les grandes masses boisées et les ripisylves
-  Trame bâtie du bourg
-  Extensions possibles de l'urbanisation
-  Projet d'équipement touristique