



Plan Local d'Urbanisme et d'Habitat
intercommunal de L'agglo Foix-Varilhes

Arrêté le

21/05/2025

Approuvé le

25/02/2026

PIECE DU
PLUI-H
N° **1.3**

RAPPORT DE PRESENTATION

► *JUSTIFICATION DU VOLET
FONCIER*



L'AGGLO
Foix-Varilhes

Diagnostic

1. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers du territoire	6
Les notions liées à la consommation d'espace.....	6
Principes et éléments méthodologiques.....	7
L'analyse de la consommation d'espaces sur la dernière décennie.....	8
2. La lutte contre l'étalement urbain : définir la tâche urbaine.....	13
Etape 1 : Définir les espaces urbanisés	13
Etape 2 : Catégoriser les agglomérats bâtis	15
Etape 3 : Croiser les espaces urbanisés avec les types de groupements bâtis	16
3. Etude des capacités de densification et de mutations des espaces déjà bâtis.....	18
Les notions liées à la densification et la mutation des espaces urbanisés	18
L'analyse du potentiel de densification	19
1. La définition des objectifs de modération au sein du PADD	30
2. Les choix réalisés pour optimiser l'urbanisation d'espaces naturels, agricole et forestiers et limiter l'étalement urbain	31
Les OAP sectorielles en densification et en extension	31
L'OAP Thématique « Optimisation foncière »	32
Les dispositions réglementaires favorables à la densification de la tâche urbaine.....	33
Les dispositions réglementaires favorables à limitation de la consommation d'ENAF	33
1. La consommation d'enaf « planifiée »	36
Définition de la consommation d'ENAF planifiée.....	36
La consommation d'ENAF planifiée par le zonage réglementaire	36
Autres éléments nécessitant un ajustement de la consommation d'ENAF planifiée	38
Résultats	38
2. Cohérence avec les objectifs chiffrés du PADD	39
Des besoins en foncier en adéquation avec les besoins en logements.....	39
Une modération significative de la consommation d'espaces naturelles, agricoles et forestiers	39
Une trajectoire compatible avec celle du SCOT Vallée de l'Ariège	40





1

Diagnostic

1. LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DU TERRITOIRE

LES NOTIONS LIEES A LA CONSOMMATION D'ESPACE

La mise en place d'un vocabulaire commun apparaît comme un préalable nécessaire à la compréhension de ce qu'entend le législateur par « analyse de la **consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers** » (ENAF) telle qu'elle est inscrite à l'article L.122-1-2 du Code de l'Urbanisme. La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 précise la définition de la consommation d'ENAF comme **la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur un territoire concerné**.

Espaces urbanisés

Il s'agit des espaces non naturels, agricoles et forestiers de sorte que toute construction en son sein ne génère pas de consommation d'ENAF.

Consommation d'espace

Elle fait référence, à l'échelle du territoire, aux flux observés, c'est-à-dire aux échanges, entre les différents types d'espaces (exemple : espace naturel ou agricole vers espace urbanisé). Ces flux doivent être observés sur la base de situations distinctes afin de faire ressortir des évolutions dans l'occupation des sols. Ceci impose la prise en compte de dates d'observation du territoire différentes.

Consommation d'Espace NAF effective

La consommation des espaces Naturels, Agricoles et Forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné (article 194 - loi « Climat et résilience »).

Consommation d'espace « potentielle future planifiée »

Correspond à la superposition des dispositions des documents d'urbanisme les plus susceptibles de générer une « consommation d'espace effective », avec les surfaces identifiées d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Occupation des sols

Il s'agit de la couverture physique du territoire à un instant donné. Celle-ci évolue dans le temps, différents processus naturels et/ou anthropiques pouvant la modifier.

Consommation d'Espace NAF selon les Fichiers Fonciers

Une parcelle est considérée comme consommée à partir du moment où une déclaration fiscale fait passer cette parcelle de l'état naturel, agricole ou forestier à l'état urbanisé. Cette déclaration fait souvent suite à un autre acte administratif (permis de construire, d'aménager, etc.). Ces informations permettent ainsi, par comparaison entre chaque millésime, d'évaluer le changement d'occupation des sols, et donc la consommation d'ENAF.

PRINCIPES ET ELEMENTS METHODOLOGIQUES

Pour analyser la consommation d'ENAF, la CAFV s'appuie sur une donnée statistique communale, basée sur des fichiers fonciers retraités et fournis annuellement par le Cerema (dernière mise à jour en avril 2024 avec des données arrêtées au 1er janvier 2023). Cette donnée, sur les flux annuels communaux de consommation d'ENAF, alimente notamment le portail national de l'artificialisation des sols et l'outil Mon Diagnostic Artificialisation.

Les Fichiers fonciers ne disposent pas, en propre, d'une donnée sur la consommation d'espaces. Un traitement spécifique de la donnée brute est donc nécessaire. Celui-ci réalisé préalablement par le Cerema est décrit ci-dessous.

D'une donnée statistique « en stock » à la parcelle...

Les fichiers fonciers sont créés à partir des déclarations d'impôts de la taxe foncière, fournissant notamment des données sur les parcelles cadastrales. Chaque parcelle possède en effet une ou plusieurs occupations des sols avec les surfaces associées que l'on appelle subdivision fiscale (SUF). Les subdivisions fiscales sont classées selon 13 catégories.

Classement des subdivisions des parcelles selon leur catégorie fiscale

Modalité	Signification (cgrnumtxt)	
01	TERRES	Non Urbanisé (NAF)
02	PRES	
03	VERGERS	
04	VIGNES	
05	EAUX	
06	BOIX	
07	LANDES	
08	CARRIERES	Urbanisé
09	JARDINS	
10	TERRAINS A BATIR	
11	TERRAINS D'AGREMENT	
12	CHEMIN DE FER	
13	SOL	

Le Cerema regroupe celles-ci selon 2 types : espaces urbanisés ou espaces naturels agricoles et forestiers. La mesure de la consommation d'espace est ainsi dépendante de la façon dont les Fichiers Fonciers classent les subdivisions fiscales des parcelles et de la date à laquelle ils intègrent les changements d'occupation.

Une parcelle est considérée comme consommée à partir du moment où une déclaration fiscale fait passer cette parcelle de l'état naturel, agricole ou forestier à l'état urbanisé. Cette déclaration fait souvent suite à un autre acte administratif (permis de construire, d'aménager, etc.). Ces informations permettent ainsi, par comparaison entre chaque millésime, d'évaluer le changement d'occupation des sols, et donc la consommation d'ENAF.

... à une donnée « en flux » à la commune

Conscient des limites locales (parcelles non cadastrées, mauvaises déclarations, parcelles non soumises à déclaration, etc.), le Cerema produit des données « en flux » pour n’observer que les espaces qui subissent un changement et agrégées à la commune pour compenser les erreurs allant dans un sens ou dans l’autre.

Dans ce contexte, les données produites utilisées dans l’analyse portent sur la consommation d’espaces (transfert entre espace NAF et espace urbanisé) à partir des Fichiers fonciers, calculée entre deux années à l’échelle communale. Elles concernent la période s’étalant du 1er janvier 2009 au 1er janvier 2024 et ont été publiées en mai 2025 sur le portail de l’artificialisation.

L’ANALYSE DE LA CONSOMMATION D’ESPACES SUR LA DERNIERE DECENNIE

MESURE GLOBALE SUR DIFFERENTES PERIODES D’ANALYSES

Depuis 2011, 13 hectares ont été prélevés en moyenne sur les espaces naturels, agricoles et forestiers. Ce rythme annuel reste stable sur les dix dernières années.

Entre 2011 et 2023 (13 ans), près de 165 hectares ont été soustraits aux espaces naturels, agricoles et forestiers soit un peu moins de 40% de la consommation du SCoT de la Vallée de l’Ariège.

Consommation d’ENAF sur différentes périodes d’analyse (ha)

Sources : Fichiers Fonciers au 1^{er} janvier 2024

	01/2011-01/2024*		01/2014-01/2024**		01/2011-01/2021***	
	ha	ha/an	ha	ha/an	ha	ha/an
CA Pays Foix-Varilhes	165	13	118	12	132	13

* Période d’observation maximale (13 ans)

** Période des 10 dernières années disponibles

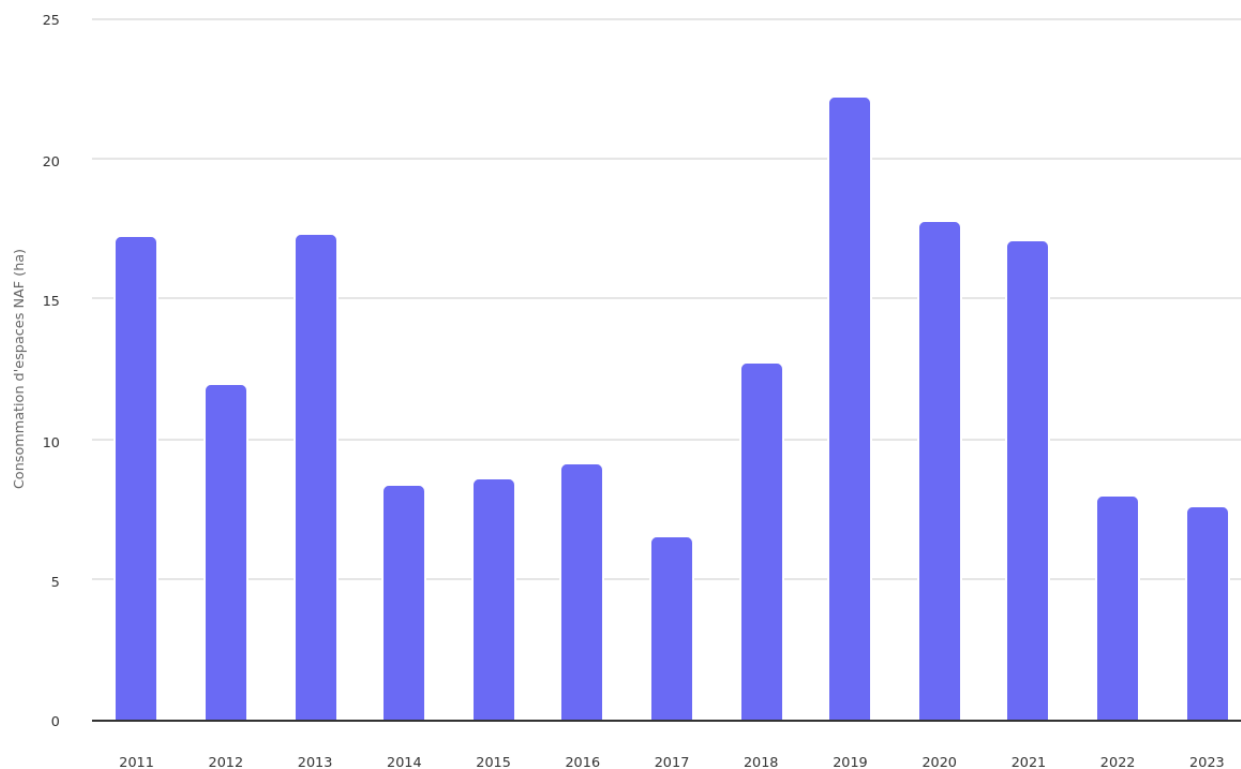
*** Période des 10 ans avant la promulgation de la loi climat & résilience

Détails de la consommation d’ENAF par année entre 2011-2023 (ha)

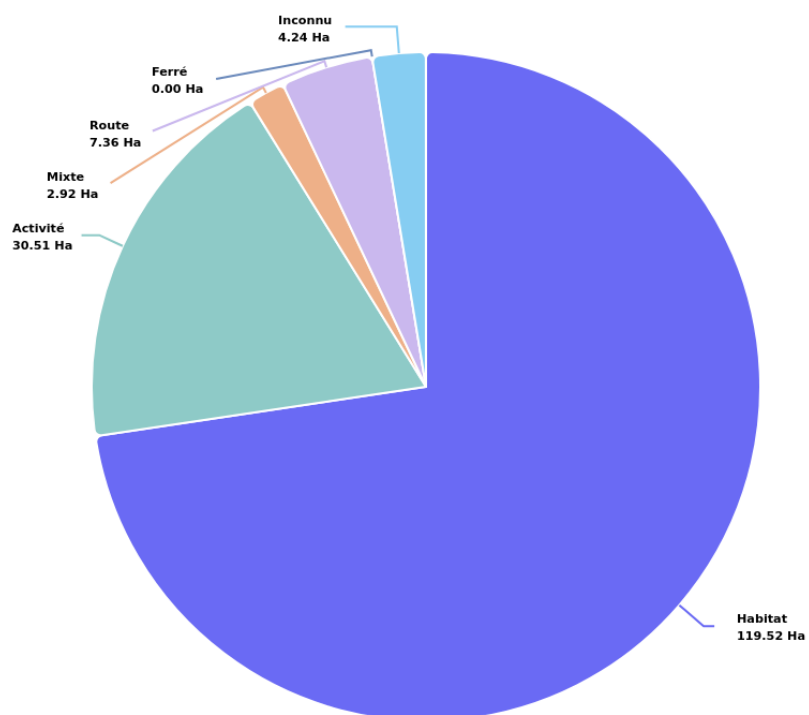
Sources : Fichiers Fonciers au 1^{er} janvier 2024, MonDiagArtif

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
CA Pays Foix-Varilhes	17.2	12.0	17.3	8.4	8.6	9.1	6.5	12.7	22.2	17.7	17.1	8.0	7,6	164.6

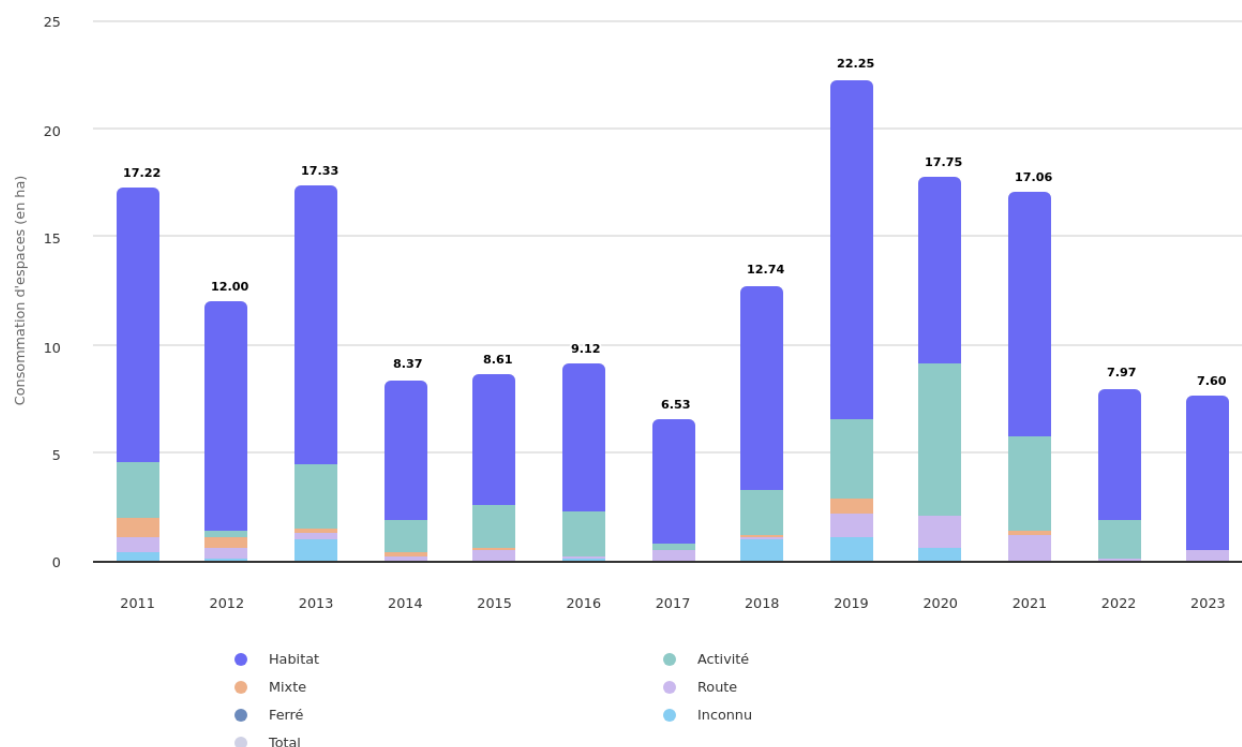
Consommation annuelle d'espaces NAF - CA L' Agglo Foix-Varilhes (2011 - 2023)



Consommation d'espaces par destination à CA L' Agglo Foix-Varilhes (2011 - 2023)



Évolution annuelle de la consommation d'espaces par destination à CA L' Agglo Foix-Varilhes (2011 - 2023)



MESURE ET ANALYSE LOCALE SUR LES DIX DERNIERES ANNEES D'OBSERVATION DISPONIBLES (01/2014-01/2024)

A une échelle plus locale, sur les 10 dernières années d'observations disponibles les disparitions d'ENAF s'observent principalement sur les communes de Foix (24,3 ha, soit 21% de la consommation de l'Agglo), Varilhes (15,8 ha, soit 13%) Verniolle (12,4 ha, soit 11%), Crampagna (9,5 ha, soit 8%), Saint-Jean-de-Verges (8,7 ha, soit 7%), Saint-Paul-de-Jarrat (5,6 ha, soit 5%).

Top 10 des communes ayant consommé le plus d'ENAF entre janvier 2014 et janvier 2024

Rang	Communes	Conso. (ha)
1	Foix	24,3
2	Varilhes	15,8
3	Verniolle	12,4
4	Crampagna	9,5
5	Saint-Jean-de-Verges	8,7
6	Saint-Paul-de-Jarrat	5,6
7	Vernajoul	4,2
8	Montgailhard	4,1
9	Saint-Pierre-de-Rivière	3,2
10	Montégut-Plantaurel	2,5

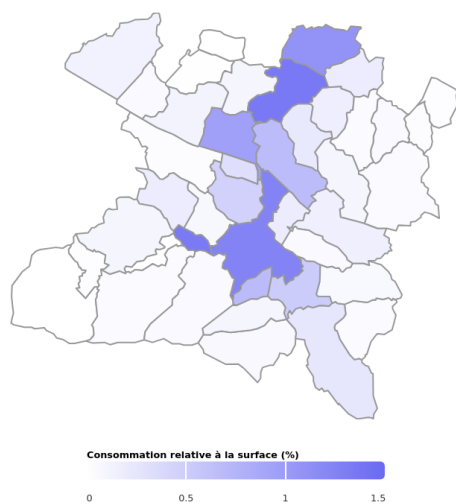
Les prélèvements d'ENAF se concentrent surtout le long de la N20. La dilution des espaces urbanisés par l'extension de zones d'habitat, de zones économiques intéresse principalement les communes présentant peu de relief au Nord ou du fond de vallée au Sud. Rapporté à la

superficie communale on observe que Varilhes et Saint-Pierre-de-Rivière sont les communes qui ont le plus consommé par rapport à leur taille.

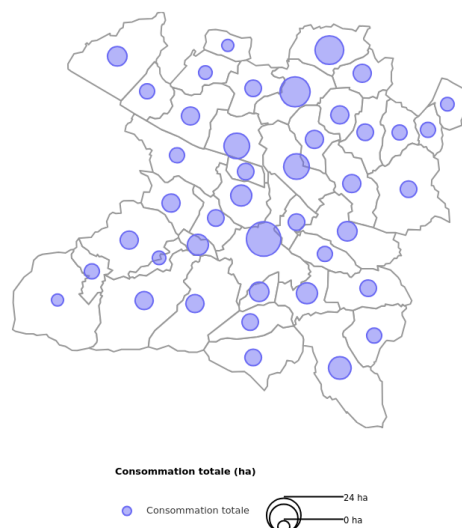
Top 10 des communes ayant le plus fort taux de consommation d'ENAF entre janvier 2014 et janvier 2024

Rang	Communes	%
1	Varilhes	1,4
2	Saint-Pierre-de-Rivière	1,3
3	Foix	1,2
4	Verniolle	1,1
5	Crampagna	1,0
6	Ferrières-sur-Ariège	0,7
7	Saint-Jean-de-Verges	0,7
8	Montgailhard	0,5
9	Vernajoul	0,5
10	Loubières	0,4

Consommation relative à la surface des communes entre 2014 et 2023



Flux de consommation d'espaces NAF des communes entre 2014 et 2023



Source : fichier fonciers au 1^{er} janvier 2024

LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS SUR LES DIX ANNEES PRECEDANT L'ARRET DU PROJET

Que ce soit sur la période 2014-2024 (dernière période d'observation décennale disponible) ou 2011-2021 (période décennale précédant la promulgation de la loi Climat & Résilience), le rythme moyen annuel de consommation d'espace NAF reste stable et d'environ **12 à 13 ha/an**.

En considérant une poursuite de tendance des deux dernières années, la consommation projetée entre janvier 2024 et janvier 2026 est de 16 ha.

Ainsi, la consommation 2016-2026, soit les dix années précédant l'arrêt du projet de plan, est estimée à 117 ha.

Consommation observée entre le 01/01/2016 et le 01/01/2024 : 101 ha

Consommation projetée entre le 01/01/2024 et le 01/01/2026 : 16 ha

Consommation sur la période 01/01/2016 et 01/01/2026 : 117 ha

LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS SUR LA PERIODE DECENNALE PRECEDENT LA PROMULGATION DE LA LOI CLIMAT & RESILIENCE (2011-2021)

La consommation 2011-2021, soit les dix années la promulgation de la loi climat & résilience est estimée à 132 ha.

Détails de la consommation d'ENAF par année entre 2011-2021 (ha)
Sources : Fichiers Fonciers au 1^{er} janvier 2024, MonDiagArtif

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Total
CA Pays Foix-Varilhes	17.2	12.0	17.3	8.4	8.6	9.1	6.5	12.7	22.2	17.7	132

2. LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN : DEFINIR LA TACHE URBAINE

La définition de la tâche urbaine vise à reconnaître les parties déjà urbanisées du territoire. Elle sert de référence pour la définition des zones U du document graphique du PLUI-H et à l'analyse du potentiel de densification. Attention néanmoins, le projet de développement soutenu dans le PLUI-H fait que tous les espaces urbanisés ne seront pas classés en zones U et que tous ces espaces n'auront pas vocation à être densifiés (agglomérats bâtis de moins de 5 constructions, bâti isolé, espace couvert par des risques forts...). Au final, la tâche urbaine est le lieu privilégié pour l'accueil des logements, des emplois et des équipements publics.

ETAPE 1 : DEFINIR LES ESPACES URBANISES

A PARTIR D'UN FAISCEAU D'INDICES

Les critères définissant les espaces urbanisés se basent sur la définition proposée par le DGALN dans son Guide ZAN à savoir :

« Les espaces urbanisés peuvent être appréciés par un faisceau d'indices jurisprudentiels comprenant :

- *Quantité et densité de l'urbanisation ;*
- *Continuité de l'urbanisation (absence de rupture)*
- *Structuration par des voies de circulation, réseaux d'accès, raccordements aux services publics.*
- *... »*

LES DONNEES PERMETTANT DE COUVRIR LE « FAISCEAU D'INDICES »

Il est nécessaire de recouper des bases données tierces pour recouvrir le faisceau d'indices permettant d'apprécier les espaces urbanisés et de traiter l'entièreté du territoire tout en se reposant sur une observation récente.

Les bases de données utilisées :

- OCS GE Enrichie 2022 : Définition des Espaces urbanisés OCS GE sur la base des travaux de nomenclature AUAT/DDT31¹. La couverture et l'usage de l'OCS GE permettent de disposer d'informations cohérentes permettant d'apprécier les espaces urbanisés sur la totalité du territoire (pas de trou).
- Cadastre d'avril 2025 : Les parcelles déjà bâties ont été intégrées pour pouvoir disposer d'une information plus récente mais aussi ajuster les espaces urbanisés à l'échelle parcellaire et ainsi disposer du même référentiel que celui retenu pour la réalisation du document graphique réglementaire et éviter les effets de bords.

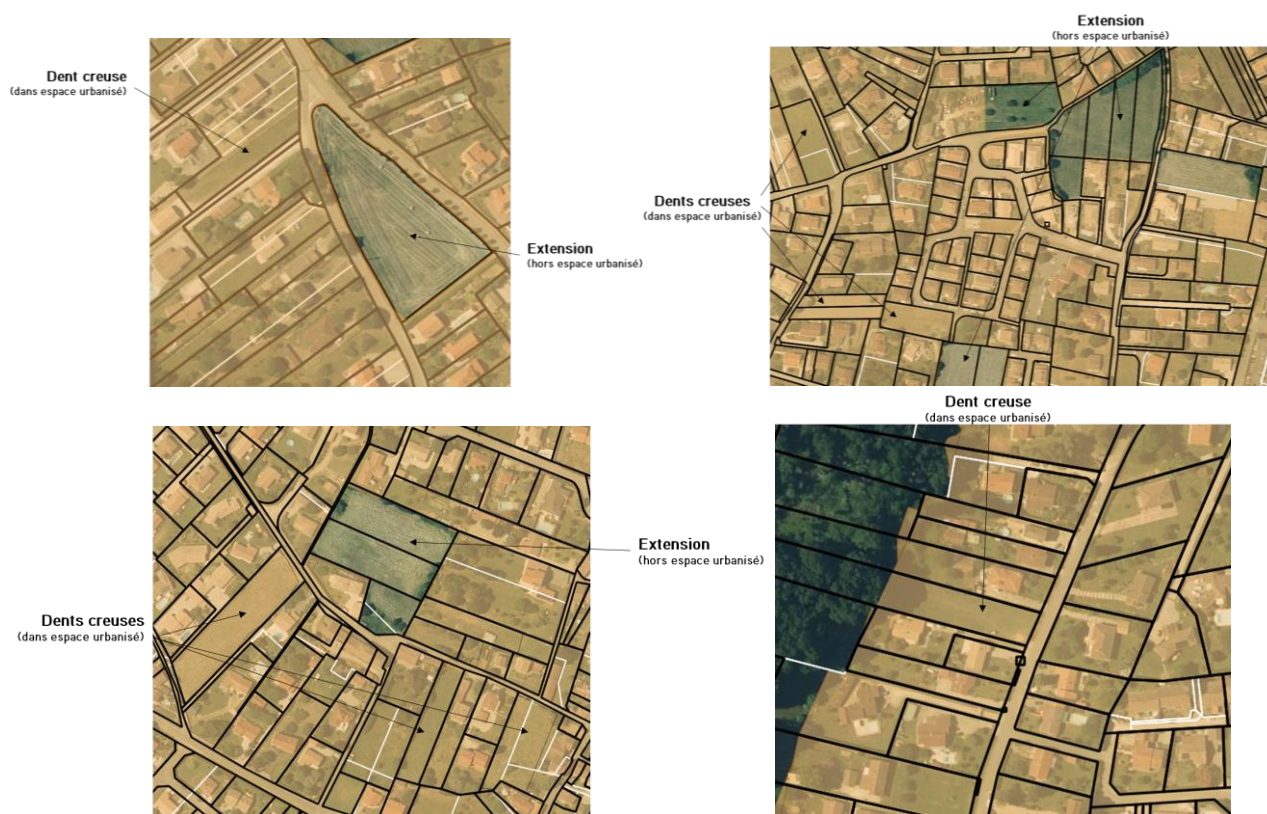
¹ <https://www.aua-toulouse.org/wp-content/uploads/2024/02/OCS-GE-Identifier-les-ENAF-fiche-2.pdf>

- TUP Fichiers Fonciers 2025 : Le fichier TUP permet d'identifier les terrains non bâtis mais en lien avec une **unité foncière bâtie** (jardins, annexes, cours...).
- BD Topo 2025 : Les réseaux routiers de la BD Topo permettent d'**intégrer aux espaces urbanisés les routes et accès de largeurs inférieures à 5m** (spécifications de l'OCS GE) et non cadastrées dans le cadastre 2025.
- Permis de construire 2023-2025 : pour localiser les éventuels coups partis à analyser.



Exemple de délimitation des espaces urbanisés sur la commune de Foix

Cette méthode par recoupement permet de caractériser la quasi-totalité des espaces urbanisés. Il reste néanmoins des espaces résiduels qui sont ensuite analysés visuellement, contextuellement et morphologiquement pour savoir s'ils ont fait l'objet d'un coup parti ou s'ils peuvent être assimilées à une « dent creuse » et ainsi être apprécié comme des espaces urbanisés.



Exemples de qualification de dents creuses

Si les espaces urbanisés constituent le lieu de la densification et du développement, leur contribution à celle-ci n'est pas homogène en fonction de leurs caractéristiques. En effet, la capacité de densification des espaces urbanisés ne peut pas être considérée de la même manière selon que l'on se trouve dans un bourg ou village ou que l'on se situe dans un hameau situé au sein de vastes espaces agricoles éloignés des équipements et services. Il est donc nécessaire d'identifier les secteurs privilégiés pour l'accueil du développement urbain et de les différencier des constructions isolées et des hameaux.

ETAPE 2 : CATEGORISER LES AGGLOMERATS BATIS

Les agglomérats bâtis regroupent les fonctions urbaines et correspondent à des territoires urbains constitués, qui se caractérisent par un certain niveau de densité urbaine (nombre de constructions, continuité urbaine...), et par la présence d'équipements et services.

CRITERES DEFINISSANT LES AGGLOMERATS BATIS

- Minimum de 5 constructions présentant une fonction urbaine (habitation, activité,...). Les annexes, abris et ou petits bâtiments inférieurs à 40 m² ne sont pas considérées comme des constructions présentant une fonction urbaine.
- Distance maximale de 50 m entre les constructions
- Présence d'une organisation structurée : un ou des espaces communs (voie, place...)
- Absence de discontinuité physique (cours d'eau, route nationale...)
- Les bourgs ne respectant pas ces critères sont systématiquement reconnus comme des agglomérats bâtis



QUALIFICATION DES AGGLOMERATS BATIS

- **Enveloppe urbaine de Foix ou bourgs** : Lieu d'accueil principal de la commune concentrant des éléments de vie collective : équipements, services, commerces, lieux de convivialité ;
- **Villages** : Lieu d'accueil structurant de la commune mais de taille inférieure au bourg, vie propre tout au long de l'année, accueillant ou ayant accueilli des éléments de vie collective ;
- **Hameaux** : un lieu d'accueil du développement urbain encadré et limité. Ils ont une vocation principalement résidentielle avec un nombre de construction restreint, et une présence de voies et de réseaux desservant les constructions ;

ETAPE 3 : CROISER LES ESPACES URBANISES AVEC LES TYPES DE GROUPEMENTS BATIS

Le croisement des espaces urbanisés définis par un faisceau d'indices avec les agglomérats bâtis permet de disposer d'une tâche urbaine fine directement exploitable pour la définition du projet de PLUI que ce soit en terme de projet développement urbain et de protection patrimoniale et paysagère, de délimitation des zones urbaines ou d'évaluation du potentiel de densification.



Exemple de croisement entre les espaces urbanisés et els agglomérats bâtis (Bourgs, Villages, hameaux)

3. ETUDE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATIONS DES ESPACES DEJA BATIS

LES NOTIONS LIEES A LA DENSIFICATION ET LA MUTATION DES ESPACES URBANISES

Un potentiel exprime une possibilité dans lequel on peut distinguer :

- Le **potentiel foncier non bâti** ou « libre » : constitué par des fonciers non bâtis, souvent appelés « dents creuses ». Il s'exprime en surface mais peut aussi être traduit en logement ;

- Le **potentiel foncier bâti** dont l'urbanisation potentielle pourrait se faire de 2 manières :
 - o Soit à côté des constructions existantes et on parlera alors de **potentiel foncier en intensification ou division parcellaire**,

 - o Soit en démolissant la construction existante et on parlera de **potentiel foncier de renouvellement urbain**.

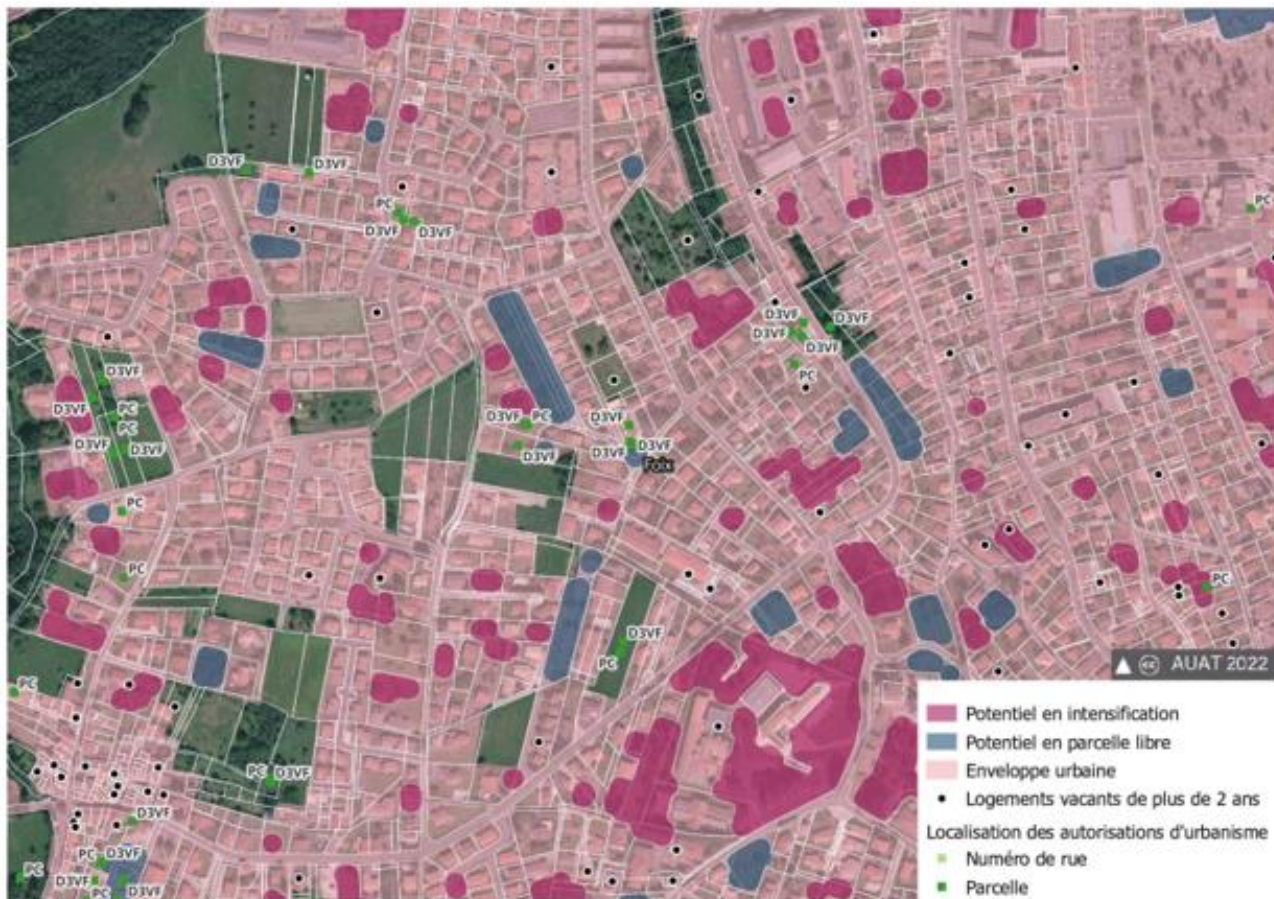
- Le **potentiel issu de la mobilisation de la vacance**. Il s'exprime directement en logement ;
- Le **potentiel issu de la mutation de l'existant** par un changement de destination ou une division des grands logements existants). Il s'exprime directement en logement.
- Le **potentiel issu de la reconversion des friches**.

L'ANALYSE DU POTENTIEL DE DENSIFICATION

IDENTIFICATION DU POTENTIEL

L'analyse du potentiel de densification s'est effectuée en plusieurs étapes :

- 1^{ère} étape : Identifier tous les espaces libres supérieurs à 500m² au sein de la tâche urbaine qui pourraient accueillir de nouvelles constructions à l'aide de l'outil Médispo²;



Exemple de potentiels de densification à analyser

- 2^{ème} étape : Identifier et retirer les espaces libres non réellement mobilisables (risques forts, pentes, accès et desserte impossibles, surfaces trop petites, coups partis...) pour ne garder que ceux réellement mobilisables.

² https://www.aua-toulouse.org/wp-content/uploads/2022/07/MeDispo_foncier_AUAT.pdf

Motifs techniques empêchant la faisabilité d'une nouvelle construction en densification

(étape 1, colonne E)

	Explications
Pas de motif technique	Une nouvelle construction en densification est techniquement faisable sur l'emprise identifiée.
A redécouper	Emprise mal repérée ou dessinée, expliquer dans la colonne « Commentaires »
Accès impossible ou emprise localisée sur un accès existant	➤ Lorsque l'emprise densifiable est localisée sur l'accès existant et aménagé d'une construction (<i>un accès clairement imperméabilisé uniquement, un chemin de terre n'est pas concerné</i>). ➤ Lorsque l'emprise densifiable n'est pas accessible (indépendamment d'une mutualisation ou servitude de passage). Exemples : pas d'espace suffisant en limite de parcelle pour accéder à l'arrière de la propriété dans le cas d'une division parcellaire, pas d'accès sur le domaine public pour une dent creuse...
Parcelle accueillant une activité économique	L'analyse en cours ne concerne que le potentiel de densification à vocation résidentiel. Une parcelle accueillant une activité économique ne doit pas être retenue (<i>la problématique des éventuels changements de destination sera abordée plus tard en 2023</i>).
Emprise incohérente	Repérage problématique : potentiel à retirer de l'analyse, expliquer dans la colonne « Commentaires »
Construction existante	Lorsque l'emprise densifiable est localisée sur une construction existante ou en cours de construction, non repérée au cadastre ou à la photographie aérienne
PC déposé et accepté depuis au moins 2 mois	Lorsque l'emprise densifiable est localisée sur un espace où un Permis de Construire a été déposé depuis au moins 2 mois (=purgé de recours). Une Déclaration Préalable ou un Permis d'Aménager ne vaut pas construction et ne peut pas être pris en compte à ce stade de l'analyse (le préciser le cas échéant dans la colonne « Commentaires »).
Piscine existante	Lorsque l'emprise densifiable est localisée sur une piscine existante ou en cours de construction (<i>même dans le cas d'une déclaration préalable déposée</i>).
Espace de stockage	Lorsque l'emprise densifiable est localisée sur un espace de stockage (<i>généralement à vocation artisanale lorsque l'activité est sur le lieu de résidence</i>).
Equipeement ou foncier public	Lorsque l'emprise densifiable est localisée sur un foncier appartenant à une structure publique et quelle que soit la vocation (<i>foncier communal, communautaire, appartenant à l'Etat, au Département...</i>).
Espace public	Lorsque l'emprise densifiable est localisée sur un espace public hors espace de stationnement (<i>parc, jardins partagés, espaces communs/collectifs des opérations de logements collectifs</i>).
Parking - Espace de stationnement	Lorsque l'emprise densifiable est localisée sur un espace de stationnement, un parking (<i>stationnements publics, poches de stationnement privés d'une opération groupée ou de logements collectifs</i>).
Voirie existante ou en cours de réalisation	Lorsque l'emprise densifiable est localisée sur une voie/voirie bitumée existante ou en cours de réalisation (<i>privé comme public, liaisons douces incluses comme par exemple une voie verte</i>).
Autre motif	Pour tout autre motif, à expliquer dans la colonne « Commentaires ».

Règles utilisés pour qualifier les potentiels lors des arpentages et rencontres avec les élus et techniciens

- 3^{ème} étape : Qualifier les espaces libres mobilisables sur leurs usages, leur dureté foncière (*multiropriétés, indivision, rétention*) et par rapport aux enjeux environnementaux, de cadre de vie...
- 4^{ème} étape : Confronter ces espaces libres au contexte, aux projets en cours et au projet de PLUI-H (préservations de certaines dents creuses par exemple au motif de « nature en ville », enjeux de biodiversité, cadre rural à préserver, boisements à conserver, risques et nuisances...)

Motifs « projet » si la commune souhaite préserver l'emprise de la densification

(étape 2, colonne F)

	Explications
Pas de motif projet	La commune est favorable à la densification avec l'implantation d'une ou plusieurs construction(s).
Boisement à préserver	Lorsque l'emprise densifiable est un espace boisé que la commune souhaite préserver (<i>cadre de vie, respiration, cadre rural, lutte contre les émissions de CO2 ou les îlots de chaleur...</i>).
Emprise trop petite	Lorsque l'emprise densifiable est jugée trop petite (<i>préserver un cadre de vie, secteur où la commune souhaite conserver de plus grandes parcelles...</i>).
Enjeu patrimonial	Lorsque l'emprise densifiable est concernée par un enjeu patrimonial (bâti ou paysager) induisant d'éviter une construction neuve à cet endroit. Préciser dans la colonne « Commentaires » la situation. <i>Exemple : en entrée de bourg ou de hameau pour préserver l'harmonie du bâti ancien, murets et/ou bâti ancien à préserver, construction remarquable à proximité, point de vue à préserver...</i> , lorsque la densification en second rang par rapport à une voie n'est pas souhaitée... => A noter : en secteur soumis à l'avis de l'ABF, périmètre des Monuments Historiques par exemple, la construction reste possible, ne remplir avec ce motif que si la commune souhaite y éviter la densification par une nouvelle construction. La faisabilité restreinte d'une construction induite par l'avis de l'ABF sera discutée en instances du PLUi-H lors des arbitrages, notamment pour y considérer un phénomène de rétention foncière plus élevé qu'ailleurs.
Bâtiment d'élevage à moins de 50 mètres	Lorsqu'un bâtiment d'activité agricole accueillant du bétail existe à moins de 50 mètres de l'emprise densifiable.
Jardin/Parc remarquable privé à préserver	Lorsque l'emprise densifiable est localisée sur un jardin ou un parc privé que la commune souhaite préserver de la densification (<i>préservation du cadre de vie, rôle qualitatif dans le bourg ou le hameau</i>). A choisir pour éviter la densification avec une nouvelle construction mais l'aménagement d'annexes, abris de jardin ou piscine (...) pourra être permis pour autant.
Parcelle agricole exploitée	Lorsque l'emprise potentiellement densifiable est localisée sur une parcelle à vocation agricole, où l'exploitation est toujours d'actualité (culture, prairie pour élevage...). Dans le cas d'une propriété d'un exploitant commune d'une exploitation en fermage : c'est l'usage agricole avéré qui est à considérer. Ne pas hésiter à préciser dans la colonne « Commentaires » la position de la commune : préserver l'usage agricole ou au contraire y favoriser la densification.
Risques (non réglementé) ou nuisances	Lorsque l'emprise potentiellement densifiable est localisée dans un secteur/sur une parcelle, où la commune souhaite éviter la densification pour un motif de risque (<i>hors secteur officiel d'un aléa ou Plan de Prévention des Risques inondation ou mouvements de terrains</i>) ou un motif de nuisances visant à assurer un cadre de vie de qualité aux habitants. Préciser les risques ou nuisances identifiés dans la colonne « Commentaires ». <i>Exemples : enjeu de ruissellement des eaux pluviales, stabilité des sols compromises, proximité avec la voie rapide de la RN20 ou la voie ferrée, absence de défense incendie à ce jour, défense incendie non réalisable même à l'avenir...</i>
Pente	Lorsque l'emprise potentiellement densifiable est localisée sur un terrain jugé trop pentu pour y permettre la construction.
Autre motif	Pour tout autre motif, à expliquer dans la colonne « Commentaires ». Ne pas hésiter à préciser ici si un ou plusieurs réseaux (dont réseau viaire) ne sont pas en capacité de desservir une nouvelle construction (état du réseau, capacité de la STEP, voie trop étroite...)

Règles utilisés pour qualifier les potentiels lors des arpentages et rencontres avec les élus et techniciens

- 5^{ème} étape : Ré-analyser les espaces libres au regard des outils et règles de constructibilité mis en place dans le cadre du PLUi-H (zones U, OAP Sectorielles, OAP optimisation foncière, prescriptions...)

DURETE FONCIERE : DEFINITION D'UN TAUX DE RETENTION SELON LE CONTEXTE

Historiquement, on constate que la dureté foncière sur le territoire varie selon le type de foncier mobilisable. La construction en intensification (divisions parcellaires, remembrement parcellaire) est ainsi quasi inexistante et la mobilisation de petites parcelles libres insérées dans le bâti est plutôt faible. La dureté foncière varie aussi suivant l'armature urbaine avec une mobilisation de ce type de biens plus prégnante dans les communes les plus urbaines.



Évolution du tissu bâti entre 2017 et 2024 (en rouge) : commune de Foix



Évolution du tissu bâti entre 2017 et 2024 (en rouge) : commune de Vernajoul

Le potentiel mobilisable repéré encadré ou non par une OAP ne sera donc pas mobilisé intégralement dans la temporalité du projet de PLUIH (2025-2035) pour différentes raisons : phénomènes de rétention foncière, problèmes techniques sur les voiries ou réseaux, rythme de l'urbanisation, fluctuation du marché de l'immobilier. Pour apprécier la mobilisation de ce potentiel non encadré des coefficients de rétention différenciés ont été retenus pour les potentiels repérés dans les espaces urbanisés :

Cas de figure de l'étude des potentiels de densification	Proposition 5 taux de rétention des communes « urbaines » (Foix, Ferrières sur Ariège, Montgailhard, Varilhes, Verniolle)	Proposition taux de rétention autres communes
Dents creuses	70%	80%
Multipropriété	100%	100%
Division parcellaire	80%	95%

LES POTENTIELS DE DENSIFICATION IDENTIFIES POUR L'ACCUEIL RESIDENTIEL SUR LA PERIODE 2025-2035

La mobilisation du potentiel issu de la vacance et du renouvellement du parc

Tous les logements vacants à une date donnée ne constituent pas un potentiel d'offre de nouveaux logements.

Il existe en effet **des logements temporairement vacants**, le temps nécessaire à la rotation des ménages ou à l'entretien des logements (logements proposés à la vente ou à la location, logements déjà attribués à un acheteur et en attente d'occupation, logements en attente du règlement d'une succession...) ; **ces logements-là ne constituent pas un potentiel, on parle de vacance conjoncturelle ou de transition**, elle est nécessaire au bon fonctionnement du marché de l'immobilier.

A contrario il existe **des logements durablement vacants**, sans affectation précise par le propriétaire (logements vétustes ...). On parle dans ce cas de **vacance structurelle**. On considère généralement que les logements vacants depuis plus de 2 ans peuvent constituer un potentiel, dont la remobilisation requiert pour une partie d'entre eux une action publique pour inciter et aider le ou les propriétaire(s) à remettre en état le logement et à le remettre sur le marché de la vente ou de la location.

Pour évaluer ce potentiel, les logements vacants de plus de deux ans recensés dans la base de données LOVAC (DHUC-CEREMA) ont été confrontés à l'expérience de terrain des élus et des techniciens lors des mêmes rencontres communales ayant permis d'identifier les potentiels fonciers.

Il en ressort un potentiel **hypothétique** de **200 logements vacants mobilisables** et de **150 logements en mutation de l'existant**.

La mobilisation du potentiel non encadré par une OAP

Pour identifier les potentiels de densification pour l'accueil résidentiel il est nécessaire de raisonner en terme de logements. Le nombre de logements susceptibles d'être produits sur le potentiel foncier identifié non encadré est estimé à l'aide de la formule suivante :

Potentiel de logement en densification = surface du potentiel foncier mobilisable X 1 / Taux de rétention X densité minimale

Les densités minimales appliquées correspondent aux densités minimales communales des nouveaux projets retenus par le SCoT de la Vallée de l'Ariège arrêté le 18 mars 2025.

Cela représente un potentiel hypothétique de 368 logements.

La mobilisation du potentiel encadré par les OAP « sectorielles urbaines » ou « Optimisation foncière »

Les tènements fonciers importants ont soit fait l'objet d'une OAP sectorielle soit ont été intégré à l'OAP thématique « Optimisation foncière ». A ce titre, un nombre de logements a pu leur être affecté dans le respect du contexte urbain (qualité urbaine et architecturale, desserte, enjeux environnementaux, paysager et patrimonial) et des densités promues par le SCoT de la Vallée de l'Ariège.

Ces OAP représentent un potentiel encadré de 81 logements après rétention.

Résultats de l'analyse des potentiels de densification identifiés pour l'accueil résidentiel sur la période 2025-2035

Au final, le potentiel de densification identifiés pour l'accueil résidentiel est estimé à 799 logements :

- 81 logements de potentiel encadré
- 718 logements de potentiel hypothétique

LES POTENTIELS DE DENSIFICATION IDENTIFIES POUR LES ACTIVITES ECONOMIQUES

Le volet "économie" de l'étude de densification vise à étudier la capacité des zones d'activités communautaires existantes à accueillir de nouvelles entreprises.

En effet les zones d'activités communautaires représentent l'essentiel du foncier économique présent sur L'agglo et la collectivité mène et suit déjà plusieurs actions en faveur de l'optimisation du foncier et de la densification des zones avec notamment :

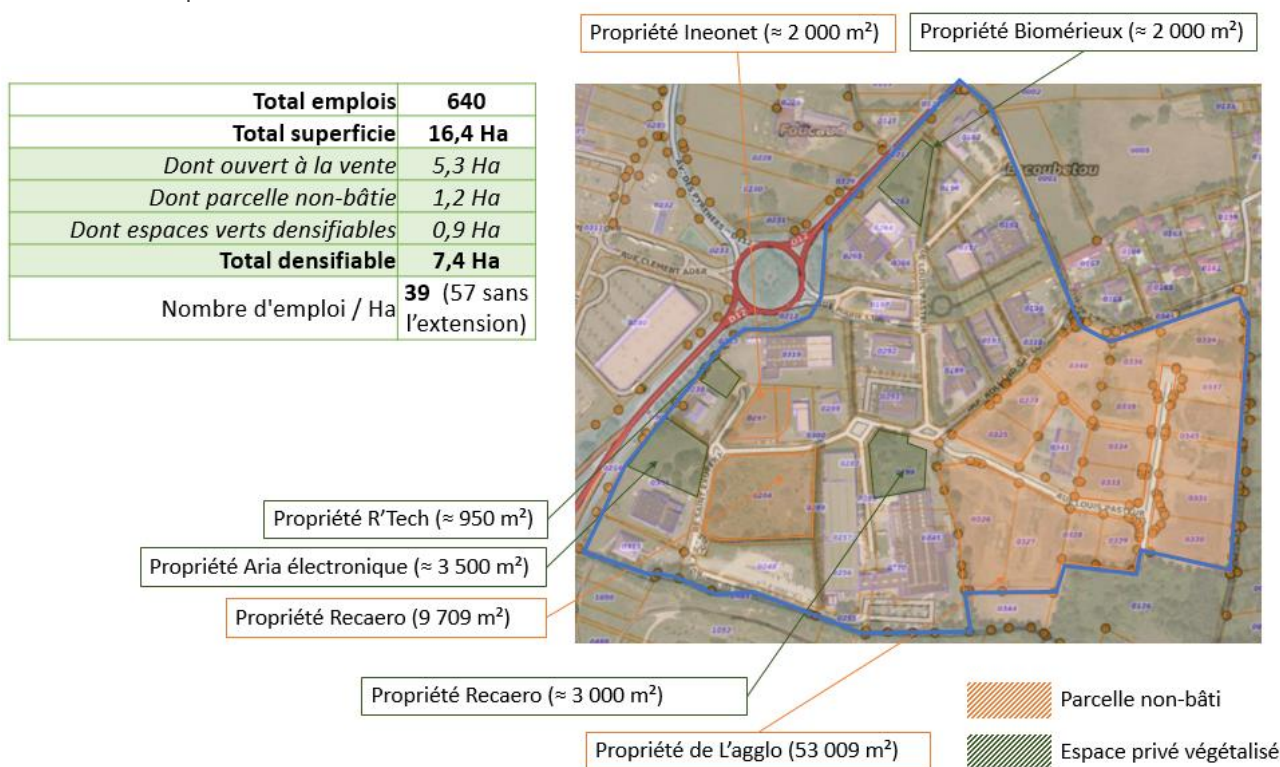
- La diminution de la zone de Peysales pour favoriser la densification ;
- L'utilisation du droit de préemption urbain, permettant à la collectivité de se positionner sur des terrains stratégiques ;
- La mise en place de clauses suspensives dans les cessions de lots (obtention d'un permis de construire et accord bancaire nécessaires à la vente, obligation de bâtir dans un délai rapproché d'un an, obligation de maintien de l'activité pendant trois ans minimums) ;
- La création d'un observatoire de zones, référençant la vacance et les friches économiques ;
- Le traitement de friches économiques :
 - Zone Péliou : Friche Mkad 1 ha de bâtiments a pu être remobilisé
 - Zone Graussette : Friche Abrifer 1.4 ha de terrains avec trois bâtiments démolis ont été réinvesti
 - Zone Escoubétou : Friche Ariège Espace Presse : 900 m² de bâtiments réinvestis
 - Zone Peysales : Friche Crédit Agricole : 3 ha de terrain et démolition de 2 bâtiments puis remobilisation
- La mise en place d'un référentiel a été instauré, dans le cadre des aides à l'immobilier d'entreprise, permettant aux entreprises de gagner des points si elles densifient leurs parcelles.

Ces diverses actions témoignent de la volonté de la collectivité d'accompagner la densification et l'investissement des zones d'activités communautaires.

L'étude de densification menée dans le cadre du PLUI-H s'inscrit dans cet objectif autant qu'elle s'appuie sur les éléments de connaissance fine des zones communautaires.

Pour évaluer la capacité de ces zones d'activités accueillir de nouvelles entreprises le service économie de L'agglo a réalisé un inventaire des surfaces non bâties présentes dans les zones d'activités existantes en caractérisant notamment :

- La maîtrise ou non de la collectivité,
- Le caractère de friche ou non,
- Les vocations possibles,
- L'état de la parcelle (en vente, vendue...)
- Les espaces verts densifiables...



Exemple d'analyse du potentiel de densification à vocation économique

Cet inventaire a été complété par un recensement de la vacance et mis en regard des projets de déménagement, densification, extension des entreprises déjà présentes.

Evaluation du potentiel de densification par mobilisation des locaux vacants dans les tissus économiques

ZAE	Commune(s)	Vocation	Nombre d'unités foncières dans la zone (hors foncier communautaire)	Superficie total des unités foncières de la zone (en ha, hors domaine public)	Taux de vacance par unité foncière	Nombre d'unités foncières plus affectées à une activité assujettie à la CFE depuis au moins 2 ans à compter du 1er janvier ET restées inoccupées	Surface des unités foncières vacance CFE (en m²)
Escoubétou I	Verniolle	Delta Sud-Parc technologique	17	10,6817	0%	0	0
Escoubétou II	Verniolle	Delta Sud-Parc technologique	2	5,6993	0%	0	0
Pélissou	Varièhes	Delta Sud-Parc industriel	2	24,488	0%	0	0
Bigorre	Varièhes	Delta Sud-Parc artisanal	28	12,3772	7%	2	4425
Graussette	Verniolle	Commercial	7	10,7491	0%	0	0
ZA Patau	Saint-Jean-de-Verges	MIXTE (tertiaire, artisanal)	13	3,1002	0%	0	0
ZA Joulieu I	Saint-Jean-de-Verges	MIXTE (tertiaire, artisanal, logistique, industriel)	14	4,4984	0%	0	0
ZA Joulieu II	Saint-Jean-de-Verges	MIXTE (tertiaire, artisanal, logistique, industriel)	2	3,0057	0%	0	0
ZA Permihaac	Foix	MIXTE (industriel, commercial, tertiaire, artisanal)	13	12,8918	0%	0	0
ZA Peyssales	Foix, Montgailhard	MIXTE (commercial, tertiaire, résidentiel)	62	30,1605	5%	3	39114

Exemple de tableau de recensement de la vacance

Projets	Compétence	Projet	Lieu
Industrie			
Extension du parc industriel de Pélissou	Agglo	Extension	Varilhes
Densification parcelle #####- Pélissou	Privé	Densification	Varilhes
Densification parcelle ##### - Escoubétou	Privé	Densification	Verniolle
Densification parcelle #####- Escoubétou	Privé	Densification	Verniolle
Extension du parc technologique d'Escoubétou	Agglo	Extension	Verniolle
Extension #####	Privé	Extension	St-Paul-de-Jarrat
Extension #####	Privé	Extension	St-Paul-de-Jarrat
Commerce et service			
Densification parcelle ##### - Graussette	Privé	Densification	Verniolle
Densification parcelle #####- Permilhac	Privé	Densification	Foix
Densification parcelles Peyssales (#####)	Privé	Densification	Foix
Création d'une zone à Prayols	Commune	Création	Prayols
Extension des zones à St-Paul-de-Jarrat	Privé	Extension	St-Paul-de-Jarrat
Tourisme			
Extension #####	Privé	Extension	Montgailhard
Extension #####	Agglo	Extension	Montgailhard
Services publics			
Déménagement ##### à Joulieu	Agglo	Déménagement	St-Jean-de-Verges
Déménagement #####		Déménagement	Recherche
Densification parcelle ##### - Joulieu	Privé	Densification	St-Jean-de-Verges
Artisanat			
Extension de la zone de Joulieu	Agglo	Extension	St-Jean-de-Verges
Construction sur la zone de Bigorre	Privé	Densification	Verniolle
Construction sur la zone de Patau	Privé	Densification	St-Jean-de-Verges

Liste des projets recensés

Au final, le service économie a identifié 3,4 ha de parcelles non bâties propriétés d'acteurs économiques implantés dans la zone, 3,1 ha de friches, 4,6 ha d'espaces verts jugés densifiables et 5 unités foncières d'activités inoccupées et donc jugées comme vacantes représentant 4,4 ha.

Ce potentiel est donc globalement résiduel et de mobilisation complexe : Les locaux ou espaces densifiables aujourd'hui propriété d'acteurs économiques sont difficilement mobilisables et les espaces verts densifiables constituent davantage une opportunité mais ne sont pas adaptés à tout type d'implantation économique.

Ce **potentiel de densification théorique de 11 à 15 ha** est en définitive peu maîtrisable, incertain et pour partie indépendant de l'action publique. Il **ne permet donc pas de répondre aux besoins des 10 prochaines années**, notamment au regard de la taille des projets d'installations ou de déménagements recensés et des ambitions exprimées par les élus et portées par le PADD.

LES POTENTIELS DE RECONVERSION DES FRICHES

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 définit ce qu'est une friche au sens du code de l'urbanisme : "tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables". Une friche est donc une zone désaffectée après avoir connu une activité économique (industrielle ou commerciale), des usages résidentiels ou des équipements.

Sur l'agglomération, les friches présentées ci-dessous proviennent du recensement des friches réalisées par le CEREMA dans le cadre du dispositif Cartofriches : <https://cartofriches.cerema.fr/>. Elles viennent en complément des friches économiques identifiées dans la partie précédente.

Les friches sans projet :

Etant donné la durée nécessaire pour intervenir sur une friche et la reconvertir (étude, financement, dépollution, construction...) les friches sans projets ne peuvent être considérées comme mobilisables sur le temps du PLUIH.

- Friche « Carrosserie COSTANZO Jean Paul / TOLERIE PEINTURE » à Verniolle. (0,161 ha). Zone : UAC/A1

Les friches avec projet :

- Friche « Cours Gabriel Fauré » à Montgaillard. Dossier soumis à l'appel à projet Recyclage Foncier – Occitanie (0,089 ha). Zone : Ntvb
- Friche « Ancien garage DENAMIEL » à Foix. Dossier soumis à l'appel à projet Fond Friche. (0,038 ha). Propriétaire : EPFO. Projet de transfert d'une Pharmacie et de création de locaux pour des professionnels de santé. Zone : UAf

Le potentiel de reconversion des friches recensées est donc très faible (surface totale inférieure à 0,3 ha) et pour la plupart contrainte par le règlement du PLUI-H.





2

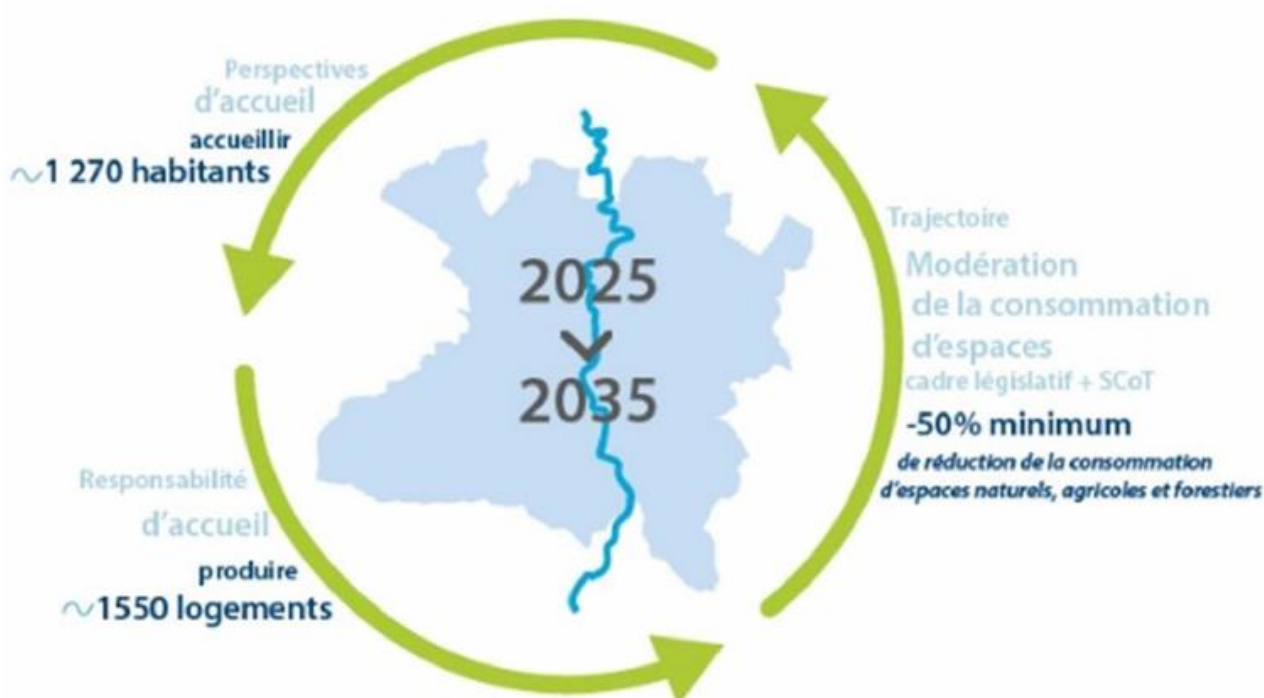
La démarche mise en œuvre pour limiter la consommation d'espaces

1. LA DEFINITION DES OBJECTIFS DE MODERATION AU SEIN DU PADD

Dans l'orientation « 3.1 : Développer une démarche de sobriété foncière reposant sur plusieurs leviers », le PADD fixe un enjeu de sobriété foncière, qui doit impérativement s'articuler avec l'accueil démographique et économique, la valorisation des différents modes d'habiter le territoire, la protection des paysages naturels et bâtis ou encore la pérennisation de l'activité agricole...

La mise en œuvre de cette orientation s'inscrit dans le cadre méthodologique posé par la loi Climat & Résilience et la loi ZAN mais aussi les différentes circulaires et guides développés par l'Etat.

Le PADD fixe ainsi un objectif chiffré de modulation de consommation d'espace d'au moins 50% de réduction de la consommation d'espace par rapport à la consommation observée au cours des 10 années précédant l'arrêt du PLUI-H tout en permettant l'accueil de 1270 habitants et la production de 1 550 logements.



Pour ce faire, le PADD propose de s'appuyer en priorité sur le « déjà-là » en réinvestissant les bâtis existants et le renouvellement urbain (mobilisation des ensembles bâtis en friche et des immeubles et bâtiments vacants) et de limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers en accompagnant prioritairement les opérations à venir à l'intérieur de la tâche urbaine existante et en restreignant celles susceptibles de l'étendre en continuité des espaces déjà urbanisés.

2. LES CHOIX REALISES POUR OPTIMISER L'URBANISATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLE ET FORESTIERS ET LIMITER L'ETALEMENT URBAIN

Pour optimiser l'urbanisation d'espaces naturels agricoles et forestiers, limiter l'étalement urbain et densifier les espaces bâtis avant d'étendre l'urbanisation, le PLUI-H promeut des outils réglementaires complémentaires.

LES OAP SECTORIELLES EN DENSIFICATION ET EN EXTENSION

Que ce soit en densification ou en extension de la tâche urbaine ces OAP sont pour la plupart une réponse à l'identification d'un projet par les élus. Chaque OAP sectorielle est ainsi détaillée et repose entre autre pour sa mise en œuvre sur :

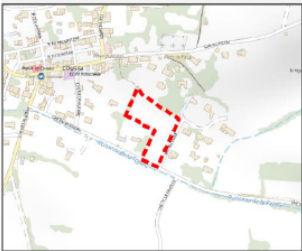
- Un schéma d'aménagement,
- Un échéancier d'ouverture à l'urbanisation : 2026-2030 ou 2031-2035,
- Des objectifs en terme de densité et de nombre de logements minimums.

Coussa

OAP_493
Situation dans l'agglomération



Situation dans la commune



Surface : 0.8 ha | Type de zonage : AUB1

Vocation : Projet résidentiel

Typologie de logements : individuel et/ou mitoyen

Objectifs de mixité sociale communal : 0%

Nombre de logements : 9

Densité brute : 12 lots/ha

Enjeux de l'OAP

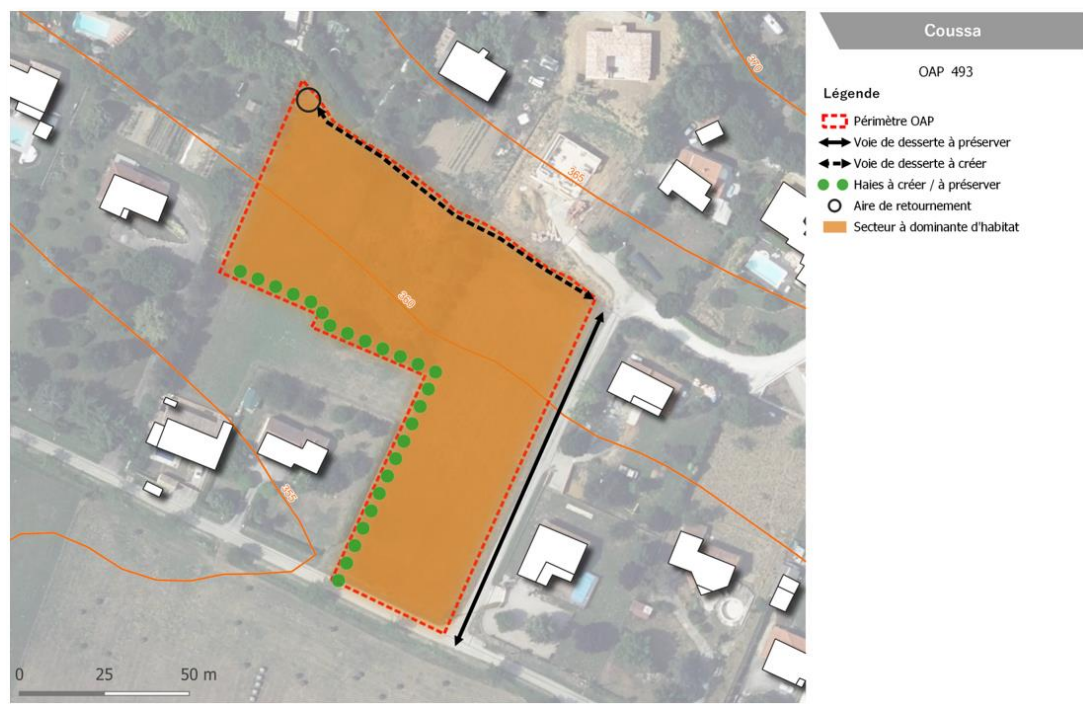
- Produire des logements permettant de répondre à l'ambition démographique et aux impératifs de renouvellement du parc
- Garantir aux communes du maillage villageois des possibilités de développement sans déséquilibrer l'armature
- Polariser le développement en cohérence avec l'armature territoriale

Présentation et descriptif du projet

- Les constructions doivent s'implanter en cohérence avec les constructions environnantes et avoir la même orientation.
- Un emplacement réservé avec une aire de retournement est positionné au nord du secteur d'aménagement. La desserte des lots se fera donc par cette nouvelle voie pour les lots au nord et par la voie existante pour les nouveaux logements qui seront produits à l'est.
- Une haie sera plantée conformément au schéma d'aménagement.

Mise en œuvre

- L'urbanisation du secteur se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ;
- Échéancier d'ouverture à l'urbanisation : Phase 1 : 2026 – 31/12/2030

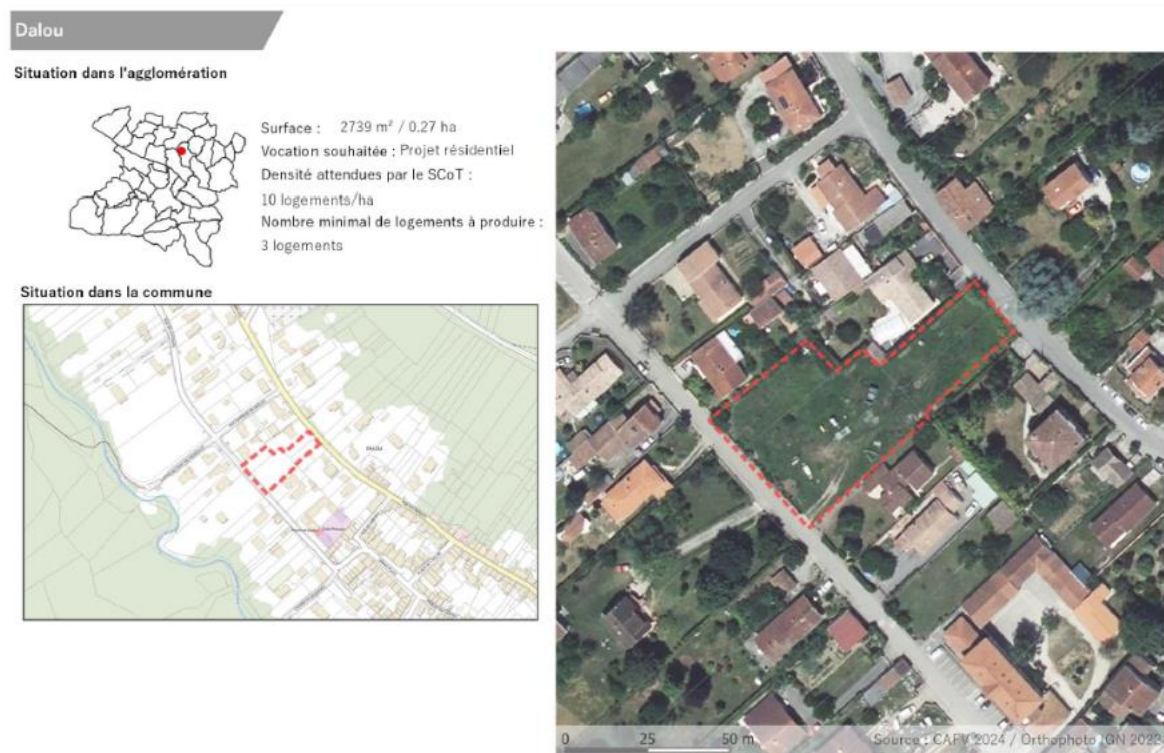


Exemple d'OAP sectorielle en densification

L'OAP THEMATIQUE « OPTIMISATION FONCIERE »

L'analyse du potentiel de densification a permis de repérer des espaces libres conséquents devant être encadrés afin de :

- Permettre la construction de plusieurs logements, notamment par le biais des implantations des constructions pour garantir une certaine densité,
- Encourager la mutualisation des accès,
- Maintenir la qualité paysagère sur ces secteurs.



Exemple d'emprise repérée dans l'OAP Optimisation foncière

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES FAVORABLES A LA DENSIFICATION DE LA TACHE URBAINE

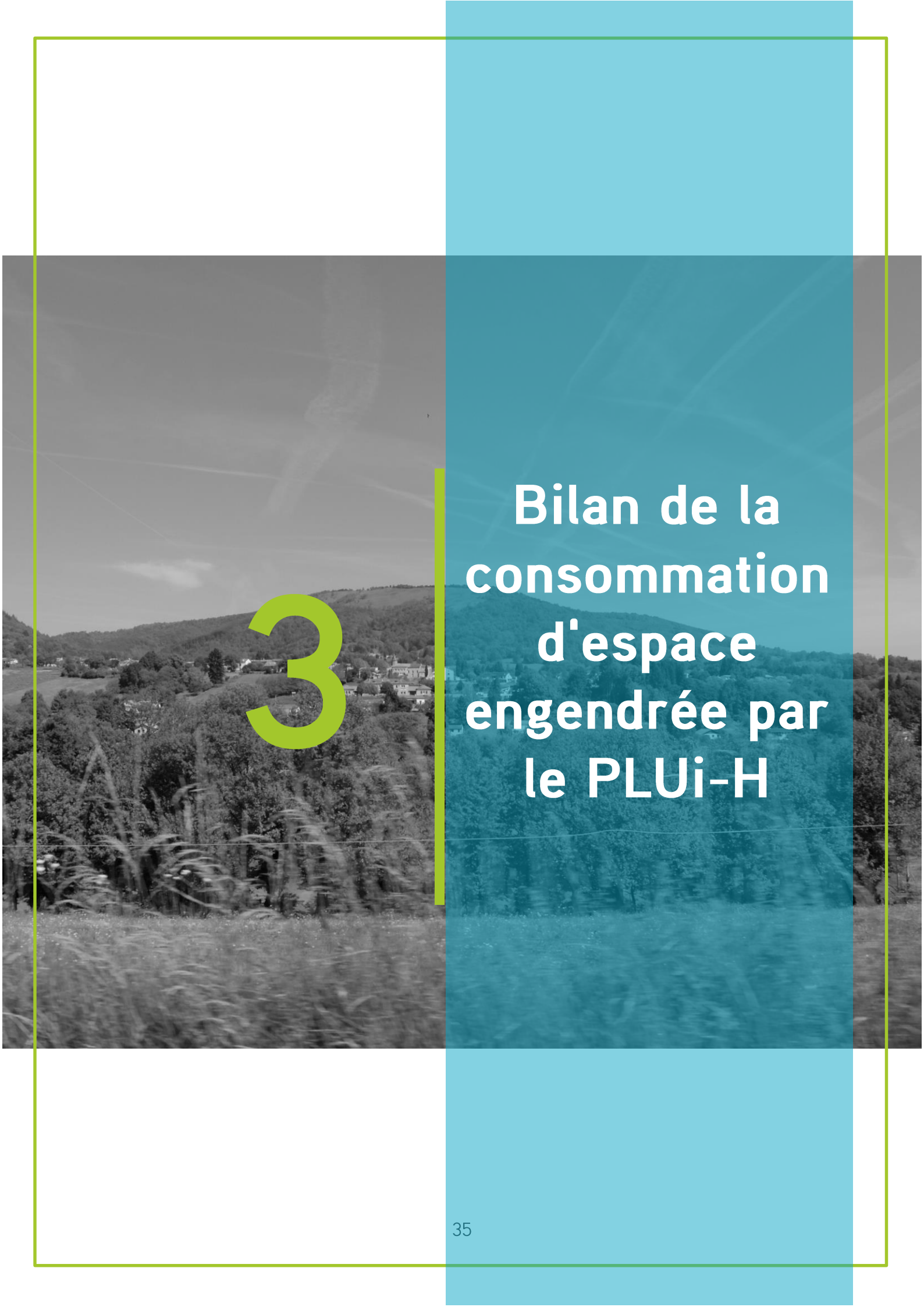
Hors OAP, le règlement du PLUI-H, permet une optimisation et une densification du foncier grâce à la souplesse des règles d'implantations par rapport aux voies et limites séparatives et l'application d'une emprise au sol graduée cohérente avec les densités recherchées et les formes urbaines existantes. Ainsi les zones UA (bâti historique et centre ancien) n'ont pas de limitation de l'emprise au sol sur les nouvelles constructions, elle est de 40% en UB2 (secteurs d'extension pavillonnaires ancienne), 30% en UB1 (secteurs d'extension pavillonnaires récentes) et 20% en UC.

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES FAVORABLES A LIMITATION DE LA CONSOMMATION D'ENAF

La disposition majeure en faveur de la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est en premier lieu la protection de la vocation de ces espaces, via un zonage dédié agricole (A) ou naturel (N) qui en fait des zones spécialisées dans lesquelles les usages autres que l'activité agricole et forestière ou la mise en valeur des sites sont soit interdits, soit fortement limités. Ainsi près de 35% du territoire de l'agglomération est couvert par un zonage A, et plus de 50 % par un zonage N.

Par ailleurs, les zones AU en extension ont été limitées au strict besoin au regard des capacités de densification et en visant le moindre impact. Elles ne représentent qu'une trentaine d'hectares, soit 0,07% du territoire et sont déjà en partie consommées. Les schémas d'aménagement de ces zones à urbaniser comprendront de surcroît des espaces libres (verts, bassins de rétention, jardins ...).





3

Bilan de la consommation d'espace engendrée par le PLUi-H

1. LA CONSOMMATION D'ENAF « PLANIFIEE »

DEFINITION DE LA CONSOMMATION D'ENAF PLANIFIEE

Les surfaces potentiellement consommatrices d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) dans les temporalités du PLUI-H sont les espaces non identifiés comme déjà urbanisés rendus constructibles par les dispositions réglementaires (U, AU, Stecal...). Attention néanmoins, l'urbanisation dans la période du PLUI-H ne sera pas synonyme d'une consommation totale de ces surfaces.

Les zones agricoles (A), les zones naturelles (N), les secteurs couverts par des prescriptions de constructibilité limitée (EBC, ...) ou par une zone de risque inconstructible (PPR Rouge, ...) sont par principe inconstructibles et ne sont à ce titre pas susceptibles de générer une consommation d'espace effective et donc planifiée.

LA CONSOMMATION D'ENAF PLANIFIEE PAR LE ZONAGE REGLEMENTAIRE

En confrontant les espaces urbanisés et la traduction des projets identifiés dans les outils réglementaires du PLUI-H, la consommation d'ENAF future dans les temps du PLUI-H serait de **76,1 ha** réparti comme suit :

- 12,4 ha en zones U à vocation d'habitat
- 2,1 ha en zones U à autres vocations (économie, équipement, tourisme...)
- 2,7 ha en Stecal.
- 28,6 ha en zones AU Ouvertes couvertes par des OAP sectorielles dont 22,5 ha pour de l'habitat, 3,1 ha pour de l'économie, 2,5 ha pour du tourisme et 0,5 ha pour de l'équipement.
- 30,3 ha en zones AU Fermées.

UNE CONSOMMATION PLANIFIEE « MAITRISEE » DANS LE TEMPS

Les OAP Sectorielles permettent de maîtriser la qualité urbaine, la densité et le phasage des opérations de construction en particulier en extension.

Consommation des OAP Sectorielles en extension (ha)

Type de règlement	Phase 1 2026-2030	Phase 2 2031-2035
AU0*	2,3	7
AUB1	7,2	14
AUB2	0,0	1
AUE	0,0	0
AUTh	0,0	3
AUXc	0,0	1
AUXi	0,0	2
Total	9,5	28,5

**Compte tenu du manque de maturité de certains projets, les zones AU0 ne sont pas toutes couvertes par des OAP. Cela représente une consommation d'ENAF possible sur la deuxième période (2031-2036) et après modification du projet de PLUI-H de 21,3 ha.*

Les OAP Optimisation foncière participent à la densification des espaces urbanisés mais aussi à la maîtrise de la densité des constructions possibles en extension. Ces OAP recouvrent ainsi 3,5 ha de consommation d'ENAF potentielle.

Consommation des OAP Optimisation foncière en extension (ha)

Type de règlement	Conso. NAF (ha)
UAc	0,3
UB1	2,2
UC1	1,0
Total	3,5

Consommation planifiée par type de zone (ha)

Type de règlement	Phase 1 2026-2030	Phase 2 2031-2035	Total
AU0	2,3	28,0	30,3
AUB1	7,2	14	21,2
AUB2	0,0	1,3	1,3
AUE	0,0	0,5	0,5
AUTh	0,0	2,5	2,5
AUXc	0,0	1,2	1,2
AUXi	0,0	1,9	1,9
Nt1	0,0	0,0	0,0
Nt2	0,5	0,0	0,5
Nt3	0,8	0,0	0,8
Nt4	0,7	0,0	0,7
UAc	0,6	0,0	0,6
UAh1	0,4	0,0	0,4
UB1	7,1	0,1	7,2
UC1	4,3	0,0	4,3
UE	1,0	0,0	1,0
UTf	0,2	0,0	0,2
UTh	0,8	0,0	0,8
UXa	0,0	0,0	0,0
UXc	0,0	0,0	0,0
UXi	0,1	0,0	0,1
Nx1	0,6	0,0	0,6
N1	0,0	0,0	0,0
Ntvb	0,0	0,0	0,0
NC	0,0	0,0	0,0
NE	0,0	0,0	0,0
NL	0,0	0,0	0,0
Ngdv	0,0	0,0	0,0
A1	0,0	0,0	0,0
Atvb	0,0	0,0	0,0
Total	26,7	49,4	76,1

AUTRES ELEMENTS NECESSITANT UN AJUSTEMENT DE LA CONSOMMATION D'ENAF PLANIFIEE

PRISE EN COMPTE DES PROJETS D'ENVERGURE NATIONALE (PEN) ET REGIONALE (PER)

La ZA Pelissou a été identifiée par le SRADDET Occitanie comme un projet d'envergure régionale (PER). Ce projet doit donc être décompté, non pas à l'échelle de l'agglomération, mais à l'échelle de la région selon la règle définie par le SRADDET, à savoir une prise en charge par la région de 40% de la surface du PER. Cette opération dégrève la consommation planifiée relative au PLUI-H de **7,7 ha**.

PRISE EN COMPTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

La majorité des projets d'emplacements réservés, notamment d'extension d'équipements sur des ENAFs sont déjà comptabilisés dans la consommation planifiée à travers les zones U et AU dédiées.

Les projets d'ER linéaire (chemin, aménagement de voirie...) n'étant pas mesurables pas les outils existants (largeur inférieure 5 m pour OCS GE, partie non cadastrée des fichiers fonciers) et ne participant pas à l'extension effective des espaces urbanisés, ils ne sont pas pris en compte dans la consommation d'ENAF planifiée.

Au final les aménagements de voirie représentent une consommation planifiée de **1,5 ha**, les extensions et créations d'équipements (parking, équipement public...) **4,4 ha** et les STEP **1,4 ha**.

A l'inverse l'ancienne STEP de Verniolle fait l'objet d'un projet de renaturation équivalent à - **2,8 ha**.

RESULTATS

Par addition de la consommation estimée au sein de chaque zone du PLUI-H, des grands projets programmés et des objectifs de renaturation affichés, la consommation totale projetée sur la période du PLUI-H est d'environ **73 ha**.

Consommation planifiée ajustée : $76,1 - 7,7 + 1,5 + 4,4 + 1,4 - 2,8 = 72,9$ ha

2. COHERENCE AVEC LES OBJECTIFS CHIFFRES DU PADD

DES BESOINS EN FONCIER EN ADEQUATION AVEC LES BESOINS EN LOGEMENTS

Pour rappel, les besoins en logement sur la période du PLUI-H sont estimés à un peu plus de 1 550 logements. L'analyse du potentiel de densification dans la tâche urbaine existante montre la possibilité d'y accueillir environ **799 logements**.

Par conséquent, la densification de la tâche urbaine ne peut satisfaire l'ensemble des besoins en logement, puisqu'il manque environ 755 logements.

Dans ces conditions, il apparaît nécessaire de mobiliser des capacités de production de logements en extension urbaine. C'est pourquoi des zones à urbaniser en extension mais en continuité des espaces déjà urbanisés ont été réparties sur le territoire sur une logique de consolidation de l'armature urbaine.

Ainsi, plusieurs zones AU mixtes situées en extension urbaine ont été créées pour produire **614 logements** qui s'ajoutent à **170 logements** potentiellement réalisables en zone U en continuité de la tâche urbaine. La programmation envisagée dans ces zones donnerait au final une capacité d'environ **784 logements en extension**. A noter, que sur ces secteurs en extension, aucune rétention n'a été appliquée. En effet leur constructibilité est une volonté de la collectivité.

Au total, les capacités de production de logements sur le territoire sont donc estimées à **1 583 logements**.

UNE MODERATION SIGNIFICATIVE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELLES, AGRICOLES ET FORESTIERS

Pour s'inscrire dans les objectifs de la Climat & Résilience, le PADD du PLUI-H fixe un objectif de réduction d'au moins 50% de la consommation d'ENAF observée sur la période des 10 ans avant le projet conduisant à une **enveloppe d'ENAF consommable d'environ 60 ha sur la période 2026-2036**.

Conscient que « la totalité des espaces ouverts à l'urbanisation dans un PLUI ne sont effectivement consommés ou artificialisés sur la période de leur ouverture à la constructibilité » ...l'Etat juge dans sa circulaire du 31 janvier 2024³ : « Nécessaire de ne pas restreindre aux seuls hectares de la trajectoire de sobriété les évolutions des documents d'urbanisme et d'autoriser un dépassement qui, à défaut d'une justification spécifique, peut aller jusqu'à 20% ». Cela donne une marge d'appréciation de l'ordre de 12 ha. L'enveloppe d'ENAF consommable sur la période 2026-2036 est donc comprise entre 60 et 72 ha.

³ <https://www.legifrance.gouv.fr/download/pdf/circ?id=45513>

En priorisant la production de logements à l'intérieur de la tâche urbaine et en privilégiant l'installation des entreprises dans les zones d'activités existantes, l'Agglomération modère significativement sa consommation d'ENAF et **estime une consommation planifiée d'environ 73 ha cohérente avec les objectifs du PADD.**

Consommation observée sur la période 2016-2025 : ≈ 120 ha

Objectif de consommation sur la période 2026-2035 : ≈ 60 à 72 ha

Consommation planifiée sur la période 2026-2035 : ≈ 73 ha

UNE TRAJECTOIRE COMPATIBLE AVEC CELLE DU SCOT VALLEE DE L'ARIEGE

RAPPEL DES ORIENTATIONS DU SCOT

Selon le SCoT en cours d'approbation, l'agglomération de Foix Varilhes dispose d'une enveloppe de consommation d'ENAF pour la période 2021-2031 de l'ordre de **69 ha** qui peut atteindre un maximum de **83 ha** avec l'autorisation de dépassement prôné par l'Etat dans sa circulaire du 31 janvier 2024 (+20%).

CONSOMMATION PRE-PLUI-H ET RESTE A CONSOMMER

Selon le portail de l'artificialisation, le territoire aurait déjà consommé **32,6 ha** entre 2021 et 2024 (3 ans). Si l'on reconduit le rythme annuel des deux dernières années sur les années 2024 et 2025, le territoire aurait consommé **15,6 ha** supplémentaire avant l'entrée en vigueur du projet de PLUI-H.

Avant 2031, il resterait donc une enveloppe de **34,8 ha** pour mettre en œuvre les projets du PLUI-H nécessaires à l'accueil d'habitants et au développement économique de l'agglomération.

CONSOMMATION PLANIFIEE SUR LA PERIODE 2026-2031

Selon le projet de PLUI-H, **26,7 ha** seraient consommés avant 2031 par le zonage réglementaire, et **7,3 ha** d'espaces NAF seraient consommables par les emplacements réservés soit une enveloppe globale de **34 ha** compatible avec les orientations du SCOT.

Consommation autorisée par le SCOT entre 2026 et 2031 : $83 \text{ ha} - 48,2 \text{ ha} = 34,8 \text{ ha}$

Consommation planifiée par le PLUI-H entre 2026 et 2031 : $24,4 \text{ ha} + 7,3 \text{ ha} = 34 \text{ ha}$