

MONSIEUR DIDIER ROUX
MAIRIE DE BONDIGOUX
1 RUE PRINCIPALE

31 340 BONDIGOUX

Réf : SA.JB.SD.2024_397
Service urbanisme et foncier
Dossier suivi par : Jacqueline BESSETTES/Aude VIELLE
Tél : 05 61 10 42 69

Toulouse, le 26 septembre 2024

Siège social
32 rue de Lisieux
CS 90105
31026 Toulouse Cedex 3
Tél. : 05.61.10.42.50
Fax : 05.61.23.45.98

Antennes
Château de Capdeville
140 allée du château
31620 Fronton
Tél. : 05.61.82.13.28
Fax : 05.61.82.51.88

3 av. Flandres Dunkerque
31460 Caraman
Tél. : 05.61.27.83.37
Fax : 05.61.81.74.92

28 route d'Eaunes
31605 Muret Cedex
Tél. : 05.34.46.08.50
Fax : 05.61.51.34.69

6 Espace Pégot
31800 St-Gaudens
Tél. : 05.61.94.81.60
Fax : 05.61.94.81.65

Objet : Avis sur le projet de Carte Communale de Bondigoux

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 2 juillet 2024, vous nous avez transmis, pour avis, le projet de Carte Communale (CC) arrêté par le Conseil Municipal.

Vous trouverez ci-dessous nos remarques et avis sur ce dossier.

Observations

Rapport de présentation :

La commune de Bondigoux fait partie du SCoT du Nord Toulousain en tant qu'« autre commune avec assainissement collectif » (existence d'une station d'épuration de 417 EH). Elle dispose d'un potentiel foncier maximum de développement de nouvelles zones urbaines mixtes de 12 ha entre 2011 et 2030. Les densités prévues sont de 10 à 20 logements par hectare.

Entre 2010 et 2021, la commune a accueilli en moyenne 24 habitants supplémentaires par année nécessitant la réalisation de 5 logements par an en moyenne. En 2021, la population communale est estimée à 732 habitants.

Volet agricole du diagnostic :

Le rapport de présentation ne comprend pas de chapitre sur l'agriculture. Les éléments fournis dans le rapport de présentation sont contradictoires quant à la place de l'agriculture dans l'économie du territoire (p 67 « Activité importante de la commune, l'agriculture se caractérise par une activité tournée vers la céréali-culture, sur de grandes parcelles », p 20 « Le secteur agricole n'est plus du tout présent sur le territoire avec une absence totale d'agriculteurs sur le territoire de la commune malgré un passé agricole »). Le rapport de présentation doit être complété avec un état des lieux de l'agriculture.

Analyse de la consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF) :

Entre janvier 2011 et janvier 2021, la commune estime la consommation d'espaces à environ 7,86 ha (**dont 70% d'ENAF : 5,5 ha**), en majorité agricole, pour la réalisation de 45 logements, soit une densité de 6 logements par hectare en deçà de celle attendue par le SCoT (le portail de l'artificialisation fait quant à lui état de 8,5 ha d'ENAF consommés sur la même période). Le portail de l'artificialisation rapporte également une consommation d'ENAF de près de 4,9 ha en 2021 et 2022 tandis que cette consommation est estimée à 2,27 ha par la commune sans distinction des ENAF.

L'analyse communale doit être affinée pour identifier les ENAF impactés entre 2011 et 2021, et entre 2021 et l'arrêt du document d'urbanisme.

Un certain nombre de constructions récentes n'ont pas été prises en compte (AC 425, AC 423, AC 431, AI 451, AI 504...).

Les différences observées entre l'analyse produite et les fichiers fonciers doivent être justifiées.

Capacité de densification des espaces urbanisés :

Le potentiel de densification est estimé à 1,85 ha (dont 1,28 ha en dents creuses et 0,57 ha en divisions parcellaires) pouvant induire la construction d'environ 14 logements à l'horizon 2034, après application d'un coefficient de rétention et d'une densité de 12 logements par hectare.

Au sein des espaces desservis par l'assainissement collectif, la densité adoptée doit être plus importante.

Le scénario de développement démographique et de logements sur la période 2020 - 2034 :

Le scénario retenu par la commune vise une croissance démographique modérée de +1,5%/an. La population communale devrait atteindre 839 habitants à l'horizon 2034 (+119 habitants, +8,5 habitants/an).

Le calcul du point mort permet d'identifier 14 logements attendus à l'horizon 2034 auxquels se rajoutent 47 logements pour accueillir une nouvelle population, sans toutefois prendre en compte la vacance observée (8,7 % en 2021). **La résorption de la vacance doit être quantifiée et intégrée à l'analyse des besoins.**

La densité appliquée est de 12 logements par hectare. **Afin de limiter la consommation foncière induite, le haut de la fourchette de densité du SCoT doit être adopté soit :**

- **20 logements par hectare dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif ;**
- **10 logements par hectare dans les secteurs non desservis.**

Certaines parcelles identifiées en dent creuse sont déjà bâties (AC 425 et AI 512). D'autres parcelles n'apparaissent pas dans l'analyse conduite (AC 371, AC 392, AC 419...).

La synthèse des possibilités offertes par la révision de la carte communale doit être actualisée.

Le scénario choisi implique un besoin de 61 logements à l'horizon 2034. Par interpolation, le nombre de logements nécessaires entre 2024 et 2034 est estimé à une quarantaine.

Le nombre de logements réalisés entre 2020 et 2024 doit être renseigné afin d'évaluer l'atteinte des objectifs fixés.

Objectif chiffré de modération de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers :

La commune affiche un objectif de réduction d'environ 27% de la consommation d'espaces par rapport à la période 2011-2021. **Cet objectif doit être précisé pour correspondre à la consommation d'ENAF envisagée.**

Au regard des éléments communiqués, la commune prévoit à minima l'urbanisation de 2,28 ha d'ENAF entre 2024 et 2034, sans compter la consommation d'ENAF opérée entre 2021 et 2024.

Règlement graphique :

Le potentiel d'extension de l'enveloppe urbaine, de 2,28 ha, intègre des ENAF. La plupart des parcelles sont valorisées par l'agriculture et certaines sont déclarées à la PAC.

Or au regard des données des fichiers fonciers la commune a déjà consommé plus que l'enveloppe allouée pour la période 2021-2031.

Nous demandons la reprise de l'enveloppe urbaine pour se limiter au tissu bâti existant (ou PAU : partie actuellement urbanisée) notamment au niveau du hameau de Rouquette et à l'ouest du centre bourg. La PAU, définie p 51 du rapport de présentation, doit être appliquée.

Avis

Le projet de Carte Communale révisé, prenant appui sur un scénario d'accueil modéré, réduit considérablement les possibilités d'extension de l'urbanisation, toutefois la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers induite, sur la base des fichiers fonciers, sur la période 2021-2031 (4,9 ha + 2,28 ha) implique une réduction de seulement 16% par rapport à la période 2011-2021 (8,5 ha) : l'analyse communale fournie ne permettant pas d'évaluer l'impact sur les espaces naturels agricoles et forestiers sur ces temporalités.

En l'état, nous ne pouvons émettre un avis favorable au projet de Carte Communale arrêté. Notre avis favorable est conditionné à la prise en compte de nos observations.

Nous insistons notamment sur :

- La réalisation d'un diagnostic agricole afin de prendre en compte les enjeux liés à l'espace et à l'activité agricole ;
- La reprise de l'analyse de la consommation d'espaces pour chiffrer l'impact sur les ENAF ;
- La réduction de la zone constructible à la PAU présentée p51 du rapport de présentation.

Nous vous précisons que nous souhaitons être informés des suites données au présent avis.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes meilleures salutations.

Sébastien ALBOUY,
Président

Sébastien ALBOUY

✓ Certified by  yousign