



REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

Mémoire avis PPA

Pour rappel, le Conseil Municipal de Bondigoux a décidé par délibération du 16 février 2023 de prescrire la révision générale de la Carte Communale qui a été approuvée le 13 mars 2006.

La révision de la Carte communale est soumise pour avis de la Chambre d'Agriculture mais elle est dispensée d'un avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers car la révision n'entraîne pas de consommation d'espaces supplémentaire.

La commune a souhaité notifier également le Centre National de la Propriété Forestière et l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO), personnes publiques associées à solliciter lors de l'élaboration ou la révision d'un document d'urbanisme.

Pour l'élaboration d'une Carte Communale

Article L163-4

La carte communale est soumise pour avis à la chambre d'agriculture et à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Pour la révision d'une Carte Communale

Article L163-8

La carte communale est révisée dans les conditions définies par les articles [L. 163-4](#) à [L. 163-7](#) relatifs à l'élaboration de la carte communale. Toutefois, le projet de révision n'est soumis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers que s'il a pour conséquence, dans une commune située en dehors du périmètre d'un schéma de cohérence territoriale approuvé, une réduction des surfaces des secteurs où les constructions ne sont pas admises, mentionnés à l'article [L. 161-4](#).

Pour donner suite à la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), 3 avis ont été formulés par :

- Le Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) ;
- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) ;
- La Chambre d'Agriculture de la Haute-Garonne ;

Il convient de noter que le CNPF et l'INAO émettent un avis favorable au projet de révision sans remarque particulière.

Néanmoins, la Chambre d'Agriculture émet des observations à prendre en compte par la commune de Bondigoux pour qu'un avis favorable soit émis par le PPA.

Le déroulé ci-dessous présente les observations principales émises par les Personnes Publiques

Associées (PPA) et détaille les réponses et compléments apportés par la commune de Bondigoux, compléments qui seront intégrés dans le rapport de présentation du dossier de révision qui sera soumis à approbation du Conseil Municipal.

I. LE CENTRE NATIONAL DE LA PROPRIETE FORESTIERE (CNPF)

Avis favorable sans remarque.

II. L'INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE (INAO) ;

Avis favorable sans remarque.

III. LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE LA HAUTE-GARONNE

Remarques de la Chambre d'Agriculture	Eléments de réponses de la commune de Bondigoux
<p>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...).</p> <p>Les différences observées entre l'analyse produite et les fichiers fonciers doivent être justifiées.</p>	<p>La source de données utilisée pour calculer la consommation d'espaces correspond aux permis de construire. Cette méthodologie a été choisie afin de permettre à la commune de suivre sa consommation et dans le but de disposer d'une source de données unique.</p> <p>Dans le dossier modifié, nous ajouterons les constructions récentes mentionnées dans la consommation d'espaces en fonction de l'année de référence.</p>
<p>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.</p> <p>Au sein des espaces desservis par l'assainissement collectif, la densité adoptée doit être plus importante.</p>	<p>La densité adoptée a permis de travailler les interstices étroitement avec les élus et la réalité du territoire, c'est-à-dire une commune rurale avec un développement autour de sa centralité et le développement de tissus pavillonnaires.</p> <p>In fine, la carte communale ne peut imposer de densités aux futurs aménagements ; il s'agit donc d'une densité moyenne de travail. La révision a recentré les possibilités d'aménagement sur le centre-bourg, en favorisant prioritairement le développement de celui-ci. Ce choix de sobriété permet de limiter l'expansion pavillonnaire et ainsi de focaliser le développement de la commune au sein de ses tissus urbains existants.</p>

<p>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.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20 logements par hectare dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif ; - 10 logements par hectare dans les secteurs non desservis. 	<p>La vacance a été analysée dans le cadre du point mort. Selon le scénario retenu par la mairie de Bondigoux, le choix fort a été de contenir la croissance démographique avec une variation annuelle de +1,5 %/an contre +5,5 %/an sur la dernière période. Ce choix permet de limiter les surfaces nécessaires à l'accueil projeté et surtout de montrer une ambition de calibrage de la commune de Bondigoux, pour maîtriser son développement urbain. Une offre foncière modérée de terrains disponibles induirait et impliquerait un travail autour du centre et pourrait inciter à travailler sur les disponibilités restantes/logements vacants du centre.</p> <p>Le scénario pourrait être complété pour indiquer que le projet retenu permettra de tendre vers une résorption de la vacance, même si une carte communale ne peut offrir d'outils pour maîtriser ce phénomène.</p>
<p>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...).</p> <p>La synthèse des possibilités offertes par la révision de la carte communale doit être actualisée.</p>	<p>Dans le dossier modifié, les constructions récentes et les potentiels manquants seront corrigés.</p> <p>Néanmoins, certains critères excluants comme le manque d'accès, les pentes abruptes, etc. pourront venir argumenter certaines suppressions de potentialités.</p>
<p>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.</p> <p>Le nombre de logements réalisés entre 2020 et 2024 doit être renseigné afin d'évaluer l'atteinte des objectifs fixés.</p>	<p>Le projet de révision mettra à jour le nombre de logements réalisés pour vérifier si les objectifs fixés sont compatibles. Néanmoins, le scénario de la carte communale, prospectif, est difficilement quantifiable pour les années récentes (2023, 2024) ; le nombre sera ajusté selon les sources de données disponibles.</p>
<p>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.</p> <p>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.</p>	<p>La commune a choisi de calculer la réduction de la consommation d'espaces en comptabilisant les potentiels à l'intérieur et à l'extérieur de la carte communale. Ce choix part du principe qu'une carte communale ne prévoit pas de zonage avec des déclinaisons (zone urbaine, zone à urbaniser...) et que les ENAF de consommation se scindent au sein des tissus urbains ou en extension.</p> <p>Néanmoins, le travail a été affiné pour rendre compte des consommations hors enveloppe urbaine et de ce qui a été mobilisé au sein de l'enveloppe urbaine, soit 2,28 ha. Cependant, la commune a souhaité inscrire comme consommation foncière d'ENAF un total de 3,46 ha. En effet, les tissus urbains de Bondigoux abritent des ENAF, en raison de l'histoire de l'aménagement de la commune (secteur de Rouquette...).</p>

	<p>Enfin, les dernières données disponibles au moment de la production des études permettent d'avoir comme années de consommation : 2021, 2022 et 2023, avec un scénario allant de 2023 à 2034.</p>
<p>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.</p>	<p>La commune de Bondigoux a décidé d'utiliser comme source de données les permis de construire. Cette méthodologie a permis de travailler étroitement avec les données spatialisées de la commune.</p> <p>Par ailleurs, la commune a réalisé un effort conséquent vis-à-vis de sa carte communale actuellement en vigueur, avec le reclassement de 12 ha en zone inconstructible.</p> <p>La commune de Bondigoux va continuer d'accueillir des habitants au vu du rythme de croissance annuel réel. Le scénario porte déjà une ambition de maîtrise avec +1,5 %/an contre +5,5 %/an actuellement. L'objectif est de cadrer l'accueil en limitant l'offre foncière disponible, en restant compatible avec le nombre d'habitants projetés.</p> <p>La commune a travaillé sa carte communale en vigueur à travers un recentrage important et surtout des temps d'échange et d'arbitrage au regard des enjeux forts du territoire (agricole, paysager, réseaux).</p> <p>L'effort réalisé par la commune permet donc de préserver une part importante du territoire, et les portions de parcelles maintenues représentent des potentiels avec peu de rétention, peu de contraintes et permettent un accueil cohérent, de proximité et souhaité par la commune.</p>
<p>Réserves de la Chambre d'Agriculture</p>	<p>Éléments de réponses de la commune de Bondigoux</p>
<p>La réalisation d'un diagnostic agricole afin de prendre en compte les enjeux liés à l'espace et à l'activité agricole ;</p>	<p>La commune de Bondigoux a réalisé un diagnostic cohérent et dimensionné à son territoire. Certains compléments de données et d'enjeux pourront être apportés dans le dossier modifié.</p>
<p>La reprise de l'analyse de la consommation d'espaces pour chiffrer l'impact sur les ENAF ;</p>	<p>La commune a choisi de calculer la réduction de la consommation d'espaces en comptabilisant les potentiels à l'intérieur et à l'extérieur de la carte communale. Ce choix part du principe qu'une carte communale ne prévoit pas de zonage avec des déclinaisons (zone urbaine, zone à urbaniser...) et que les ENAF de consommation se scindent au sein des tissus urbains ou en extension.</p> <p>Néanmoins, le travail a été affiné pour rendre compte des consommations hors enveloppe</p>

	<p>urbaine et de ce qui a été mobilisé au sein de l'enveloppe urbaine, soit 2,28 ha. Cependant, la commune a souhaité inscrire comme consommation foncière d'ENAF un total de 3,46 ha. En effet, les tissus urbains de Bondigoux abritent des ENAF, en raison de l'histoire de l'aménagement de la commune (secteur de Rouquette...).</p>
<p>La réduction de la zone constructible à la PAU présentée p51 du rapport de présentation.</p>	<p>La commune de Bondigoux a décidé d'utiliser comme source de données les permis de construire. Cette méthodologie a permis de travailler étroitement avec les données spatialisées de la commune.</p> <p>Par ailleurs, la commune a réalisé un effort conséquent vis-à-vis de sa carte commune actuellement en vigueur, avec le reclassement de 12 ha en zone inconstructible.</p> <p>La commune de Bondigoux va continuer d'accueillir des habitants au vu du rythme de croissance annuel réel. Le scénario porte déjà une ambition de maîtrise avec +1,5 %/an contre +5,5 %/an actuellement. L'objectif est de cadrer l'accueil en limitant l'offre foncière disponible, en restant compatible avec le nombre d'habitants projetés.</p> <p>La commune a travaillé sa carte communale en vigueur à travers un recentrage important et surtout des temps d'échange et d'arbitrage au regard des enjeux forts du territoire (agricole, paysager, réseaux).</p> <p>L'effort réalisé par la commune permet donc de préserver une part importante du territoire, et les portions de parcelles maintenues représentent des potentiels avec peu de rétention, peu de contraintes et permettent un accueil cohérent, de proximité et souhaité par la commune.</p>



CITADIA



CITADIA
CONSEIL



CITADIA
DESIGN



EVEN
CONSEIL



AIREPUBLIQUE



MERC/AT

www.citadia.com • www.citadiavision.com