

## 4 ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION - ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS ET JUSTIFICATION DES OBJECTIFS DE CONSOMMATION DE L'ESPACE –

### 4.1 Analyse de la capacité de densification des tissus urbains existants:

Conformément à article L151.4 du C.U., le PLU doit analyser la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.

Pour ce faire, le PLU a identifié les dents creuses et les possibilités de division parcellaire selon une approche de type BIMBY<sup>31</sup>. Cette approche a été réalisée dans les tissus urbains de la commune de SAURAT.

Pour déterminer les possibilités d'extension de l'urbanisation, il est nécessaire de prendre en compte les permis de construire accordés depuis la date d'approbation du SCOT de la vallée de l'Ariège (mars 2015) :

CAPACITES DE DENSIFICATION DANS LA COMMUNE DE SAURAT				
<b>déc-18</b>	Divisions parcellaires	Suppressions justifiées	Dents creuses retenues	TOTAL CAPACITE NETTE
Surface brute (en Ha)	1,34	0,83	2,10	-
Surface retenue (1)	0,00	0,83	<b>1,47</b>	<b>1,47</b>
(1) : par rapport à la vignette SCOT, on ne prend pas en compte les divisions parcellaires				
On tient compte de la rétention foncière en appliquant le ratio 0,70				
Vignette accordée par le SCOT (en Ha)		<b>2,70</b>		
PERMIS ACCORDES DEPUIS MARS 2015		<b>0,05</b>		
<b>RESTE A CONSTRUIRE :</b>		<b>1,18</b>		

Le SCOT de la vallée de l'Ariège ne retient pas les divisions parcellaires dans le calcul du résidentiel constructible. Il prend en compte un ratio de 30% dans les dents creuses correspondant au phénomène de rétention foncière. Ont été retranchés du calcul les éléments de paysage protégés au titre de l'article L151.23 (prés-vergers), ainsi que les parcelles non constructibles (1.0Ha) pour des raisons spécifiques (justifications données dans la carte ci-après).

Ainsi calculée, la capacité de densification nette dans la commune de SAURAT est de 1.47Ha ; les permis de construire accordés depuis mars 2015 s'élèvent à 0.05Ha (1 seul permis de construire dans le bourg) ; la vignette accordée par le SCOT étant de 2.7 Ha à des fins résidentielles, une extension de l'urbanisation de 1.2 Ha est donc envisageable.

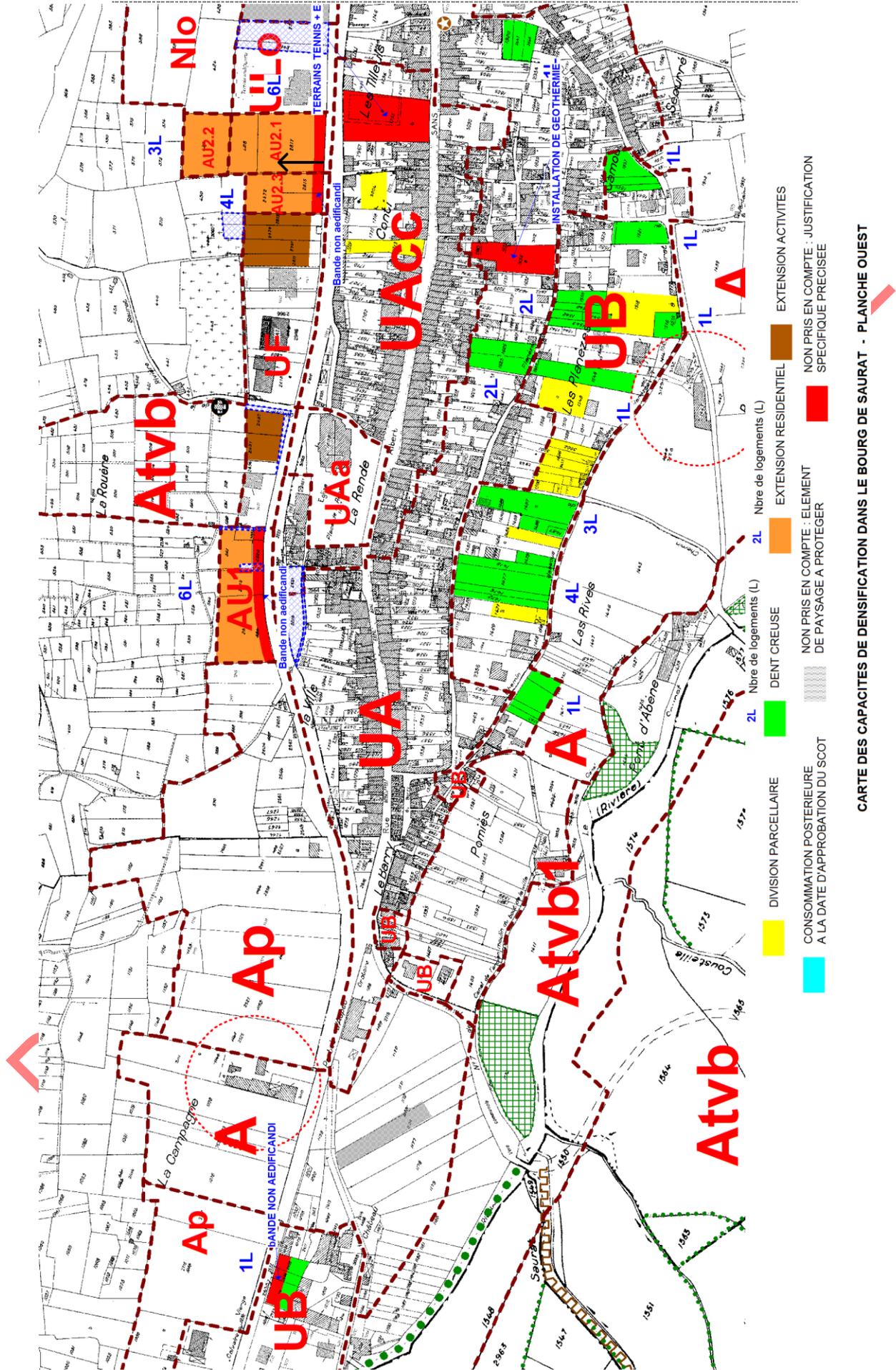
31 Le terme BIMBY est l'acronyme des termes « build in my back yard » traduit en français par « construire dans mon jardin ou dans mon arrière cour », par opposition au syndrome de NIMBY (not in my back yard) « pas dans mon jardin », qui illustre le refus des citoyens de voir édifier à proximité de chez eux, des infrastructures ou des équipements nuisants. La filière BIMBY consiste à permettre et à encourager les propriétaires de maisons individuelles à densifier leur parcelle en y autorisant la construction pour d'autres notamment par division parcellaire, dans le cadre des possibilités offertes par les documents d'urbanisme locaux (PLU ou POS)

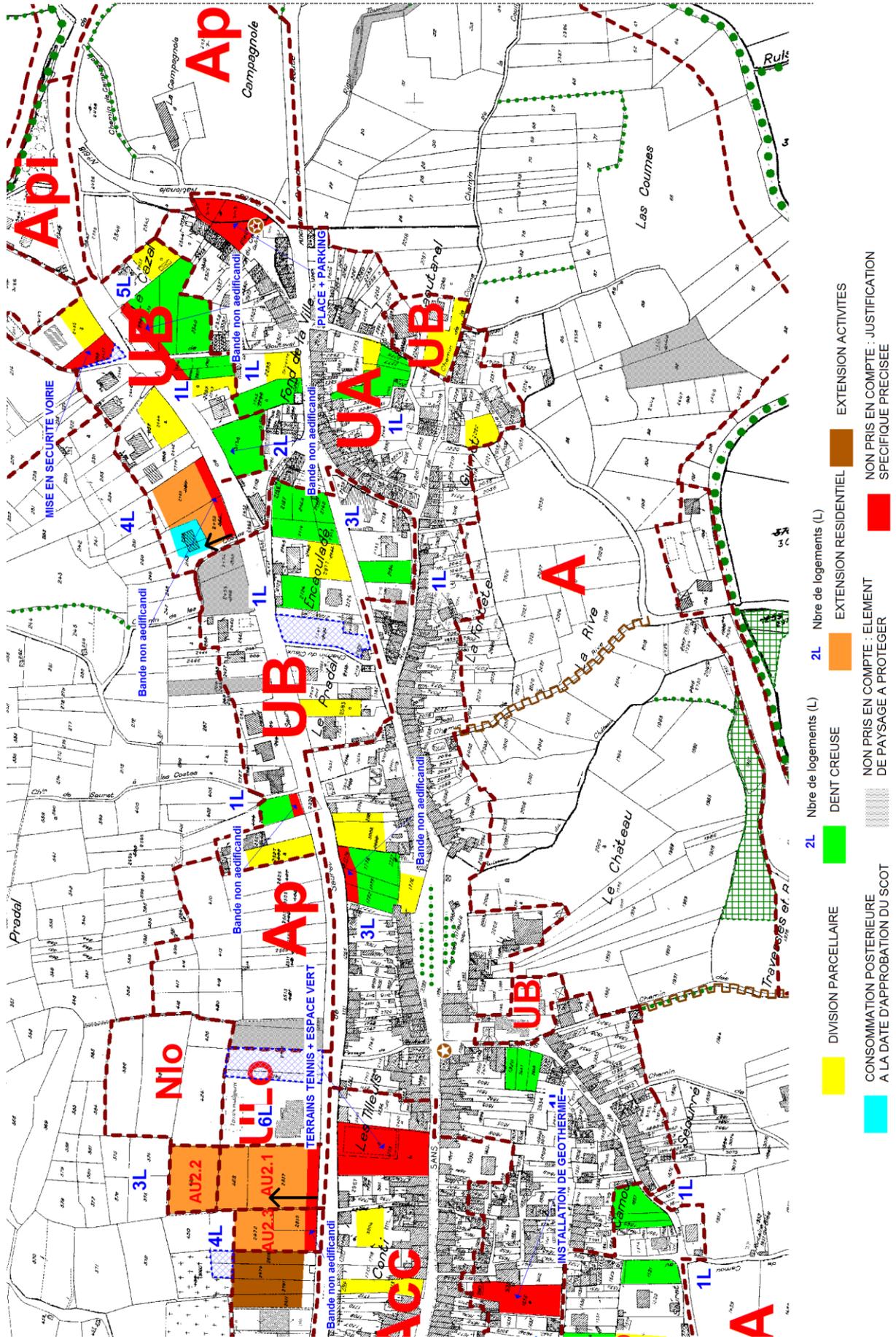
Par ailleurs, les capacités totales de densification (dents creuses et divisions parcellaires) s'élèvent à 2.8Ha comme le montre le tableau ci-après :

<b>CAPACITES DE DENSIFICATION DANS LA COMMUNE DE SAURAT</b>	
Dents creuses non retenues du fait de contraintes justifiées	0,83
Dents creuses retenues dans les tissus urbains existants (évaluation SCOT)	2,1
<b>Total disponible en retenant un coef de 0,70 (évaluation SCOT)</b>	<b>1,5</b>
<b>Surfaces des divisions parcellaires hors évaluation SCOT</b>	<b>1,3</b>
<b>TOTAL CAPACITES DE DENSIFICATION</b>	<b>2,8</b>
Surfaces exprimées en Hectares	

En prenant en compte les capacités maximales de densification (2.8Ha) et les possibilités d'extensions (1.2Ha), ce sont 4.0Ha qui pourraient être construits, soit un potentiel de 80 logements (sur la base de 20L/Ha) qui devront être pris en compte vis-à-vis de la capacité des réseaux à pouvoir les desservir.

DOCUMENT DE TRAVAIL





CARTE DES CAPACITES DE DENSIFICATION DANS LE BOURG DE SAURAT - PLANCHE EST

## 4.2 Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers:

### ◆ Evolution du nombre de logements neufs au cours des 20 dernières années :

On se reportera aux tableaux suivants :

TOTAL NOUVEAUX LOGEMENTS	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	total	moyenne
Nbre de PC par an	2	2	1	3	0	2	3	3	2	1	5	24	2,2
Surface consommée par an	53416	9070	5190	11352	0	10276	16270	822	2375	2933	8344	120048	10913
Surface consommée par logement	26708	4535	5190	3784	0	5138	5423	274	1188	2933	1669	5002	-
SHON moyenne	107	121	76	47	0	131	100	91	86	-	257	-	101

#### NOMBRE DE LOGEMENTS NEUFS CONSTRUITS DURANT LA PERIODE 1997/2007 -source : Mairie de SAURAT

TOTAL NOUVEAUX LOGEMENTS	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	total	moyenne
Nbre de PC par an	0	0	1	3	1	3	1	2	0	0	11	1,1
Surface consommée par an	0	0	70	9129	27	7915	272	1353	0	0	18766	1706
Surface consommée par logement	0	0	70	3043	27	2638	272	677	0	0	1706	-
SHON moyenne	0	0	118	140	52	100	-	126	0	0	-	107

#### NOMBRE DE LOGEMENTS NEUFS CONSTRUITS DURANT LA PERIODE 2008/2017 -source : Mairie de SAURAT

Dans la commune de Saurat, le nombre de logements neufs a été de 2.2 PC par an entre 1997 et 2007, pour une consommation d'espaces de 12Ha (soit une moyenne de 5000 m<sup>2</sup> par logement).

Entre 2008 et 2017, le nombre de logements neufs a été de 1.1 PC par an, pour une consommation d'espaces de 1.9Ha (soit une moyenne de 1706 m<sup>2</sup> par logement).

On notera que les surfaces consommées sont très importantes, notamment durant la période 1997/2007, en forte baisse cependant durant la période 2008/2017. Une analyse plus fine a donc été réalisée pour distinguer les logements neufs correspondant aux maisons d'habitation exclusivement :

### ◆ Evolution du nombre de logements neufs en maisons d'habitation neuves au cours des 20 dernières années :

L'analyse donne lieu aux tableaux suivants :

MAISONS D'HABITATION	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	total	moyenne
Nbre de PC par an	0	0	0	0	0	0	1	2	0	0	1	4	0,4
Surface consommée par an	0	0	0	0	0	0	1718	656	0	0	1666	4040	1347
Surface consommée par logement	0	0	0	0	0	0	1718	328	0	0	1666	1010	-
SHON moyenne	0	0	0	0	0	0	89	106	0	0	56	-	84

#### NOMBRE DE LOGEMENTS NEUFS MAISONS D'HABITATION CONSTRUITES DURANT LA PERIODE 1997/2007 -source : Mairie de SAURAT

MAISONS D'HABITATION	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	total	moyenne
Nbre de PC par an	0	0	0	1	0	1	0	2	0	0	4	0,4
Surface consommée par an	0	0	0	979	0	1418	0	1353	0	0	3750	1250
Surface consommée par logement	0	0	0	979	0	1418	0	677	0	0	938	-
SHON moyenne	0	0	0	160	0	135	0	126	0	0	-	140

#### NOMBRE DE LOGEMENTS NEUFS MAISONS D'HABITATION CONSTRUITES DURANT LA PERIODE 2008/2017 -source : Mairie de SAURAT

Ainsi, la consommation d'espaces agricoles pour les logements neufs au cours des 10 dernières années s'établit à 938 m<sup>2</sup> par logement.

Il en ressort par ailleurs que le nombre de maisons neuves construites à Saurat (exclusivement dans le bourg) est très réduit (4 maisons neuves sur un total de 24 dans la période 1997/2007 ; 4 maisons neuves sur un total de 11 dans la période 2008/2017) ; les surfaces consommées pour les maisons neuves d'habitation sont beaucoup plus réduites, de l'ordre de 1010 m<sup>2</sup> par logement durant la période 1997/2007, en augmentation durant la période 2008/2018 (938 m<sup>2</sup> par logement). Ces données mettent en évidence le particularisme de l'urbanisation à Saurat : faible pression urbaine dans le bourg en faveur de la construction de nouveaux pavillons ; forte pression dans le territoire communal en faveur de changement de destination de granges ou de dépendances traditionnelles en résidences.

CHANGEMENTS DE DESTINATION	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	total	moyenne
Nbre de PC par an	2	2	1	3	0	2	2	1	2	1	4	20	1,8
Surface consommée par an	53416	9070	5190	11352	0	10276	14552	166	2375	2933	6678	116008	10546
Surface consommée par logement	26708	4535	5190	3784	0	5138	7276	166	1188	2933	1670	5800	-
SHON moyenne	107	121	76	70	0	131	105	61	86	-	324	-	108

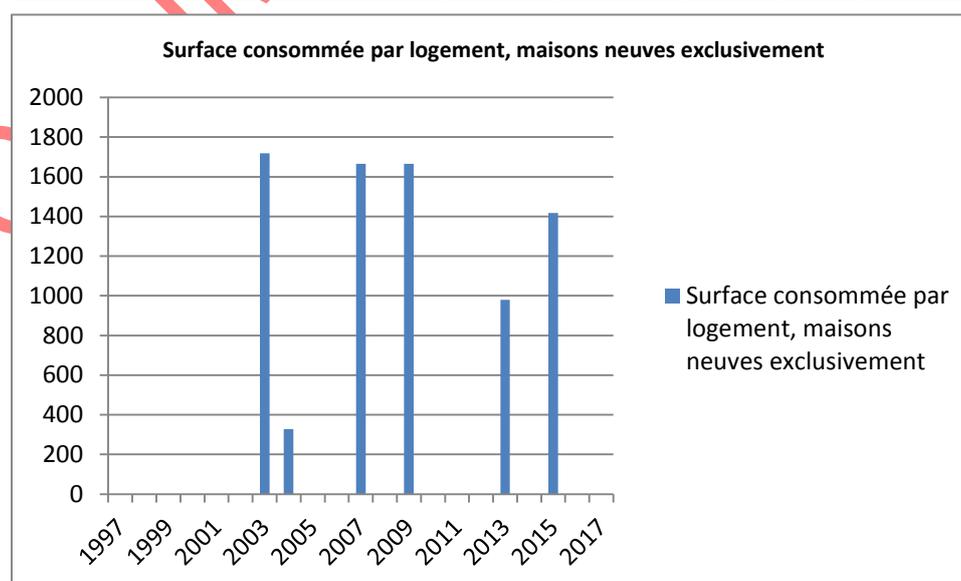
**NOMBRE DE LOGEMENTS NEUFS CONSTRUITS DURANT LA PERIODE 1997/2007 -source : Mairie de SAURAT**

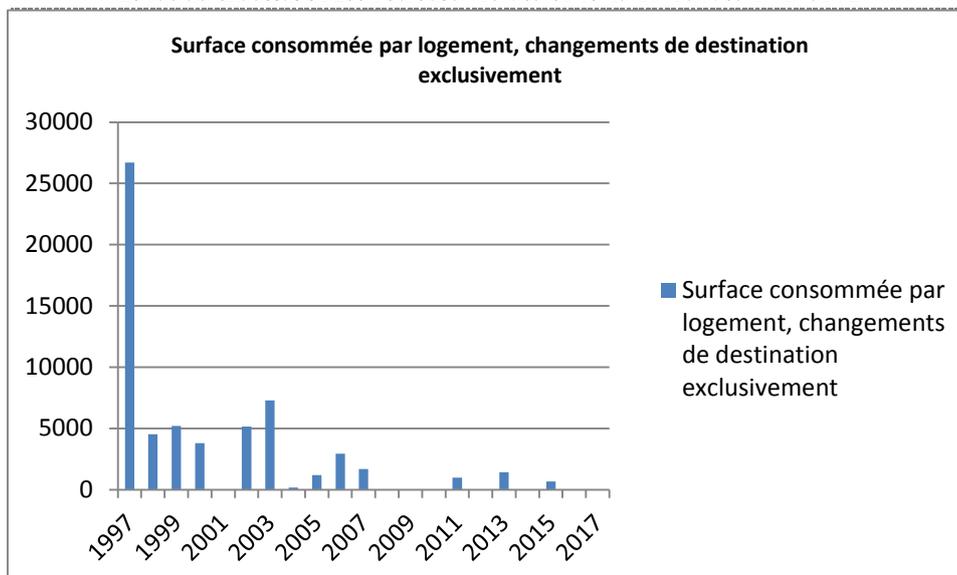
CHANGEMENTS DE DESTINATION	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	total	moyenne
Nbre de PC par an	0	0	1	2	1	2	1	0	0	0	7	0,7
Surface consommée par an	0	0	70	8150	27	6497	272	0	0	0	15016	1365
Surface consommée par logement	0	0	70	4075	27	3249	272	0	0	0	2145	-
SHON moyenne	0	0	118	130	52	82	-	0	0	0	-	96

**NOMBRE DE LOGEMENTS NEUFS CONSTRUITS DURANT LA PERIODE 2008/2017 -source : Mairie de SAURAT**

Le tableau ci-dessous montre qu'une partie relativement importante des changements de destination sont localisés dans le bourg ; cependant, il est vraisemblable que de nombreux changements de destination ont été opérés en dehors du bourg et sans permis de construire.

	PERIODE 1997/2007	PERIODE 2008/2017
MAISONS NEUVES	4	4
CHANGEMENTS DE DESTINATION DANS LE BOURG	7	6
CHANGEMENTS DE DESTINATION HORS BOURG	14	7
TOTAL	25	17





◆ **Consommation liée aux activités :**

La plupart des permis de construire concernent des bâtiments agricoles ; la surface consommée est importante mais très fluctuante d'un permis à l'autre (6184 m<sup>2</sup> en moyenne par P.C. dans la décennie 1997/2007 ; et 686m<sup>2</sup> dans la période 2008/2017) ; la signification de la surface consommée n'est pas très pertinente quand il s'agit de bâtiments agricoles implantées dans de grandes surfaces déclarées dans les P.C. On notera un petit nombre de bâtiments artisanaux (ateliers de charpente, de cosmétique, scierie), consommant des surfaces assez faibles, ainsi que 2 équipements publics (la Maison d'Amount et les ateliers municipaux) :

Remarques :	1	1	2				3	4		5	6		
<b>BATI ACTIVITES</b>	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	total	moyenne
Nbre de PC par an	2	2	3	0	0	0	1	1	0	1	1	11	1,0
Surface consommée par an	11660	15360	35688	0	0	0		3167	0	1050	1103	68028	6184
SHON moyenne	140	96	222	0	0	0	116	410	0	98	58	-	163

**CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES POUR DES ACTIVITES DURANT LA PERIODE 1997/2007 -source : Mairie de SAURAT**

(1) : 2 bâtiments agricoles - (2) : 3 bâtiments agricoles - (3) : Atelier de charpente - (4) : Equipement public : Ateliers municipaux

Remarques :	7	8	9		10								
<b>BATI ACTIVITES</b>	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	total	moyenne	
Nbre de PC par an	1	1	1	0	1	0	0	0	0	0	4	0,4	
Surface consommée par an	1000	4080	870	0	912	0	0	0	0	0	6862	686	
SHON moyenne	50	150	304	0	450	0	0	0	0	0	-	239	

**CONSOMMATION D'ESPACES AGRICOLES POUR DES ACTIVITES DURANT LA PERIODE 2008/2017 -source : Mairie de SAURAT**

(7) : Atelier de charpente - (8) : Scierie - (9) : serre tunnel agricole - (10) : Atelier cosmétiques