



**MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

**Conseil général de l'Environnement  
et du Développement durable**

**Avis délibéré de la mission régionale d'autorité  
environnementale de la région Occitanie  
sur l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune  
de La Cassaigne (Aude)**

N°Saisine 2020-008913

N°MRAe **2021A04**

Avis émis le 16 février 2021

# PRÉAMBULE

***Pour tous les plans et documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnelle et du public.***

***Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document d'urbanisme, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.***

***Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du projet et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.***

Par courrier reçu le 16 novembre 2020, l'autorité environnementale a été saisie par le maire de la commune de La Cassaigne pour avis sur le projet d'élaboration de plan local d'urbanisme (PLU) arrêté sur la commune de La Cassaigne (Aude).

L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception de la saisine à la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de la région (DREAL) Occitanie.

En application de l'article R. 122-17 du code de l'environnement et du 2° de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme relatif à l'autorité environnementale compétente, le présent avis est adopté par la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe).

Cet avis a été adopté en collégialité électronique conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 20 octobre 2020) par Yves Gouisset, Sandrine Arbizzi, Jean-Pierre Viguiet et Annie Viu.

En application de l'article 8 du règlement intérieur de la MRAe du 8 septembre 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

L'avis a été préparé par les agents de la DREAL Occitanie apportant leur appui technique à la MRAe et placés sous l'autorité fonctionnelle de son président.

Conformément à l'article R. 104-24 du code de l'urbanisme, l'agence régionale de santé Occitanie (ARS) a été consultée en date du 17/11/2020 et a répondu le 31/12/2020.

Le préfet de département a également été consulté en date du 17/11/2020.

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-25 du code de l'urbanisme, l'avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Il est également publié sur le site internet de la MRAe<sup>1</sup>.

1 [www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html](http://www.mrae.developpement-durable.gouv.fr/occitanie-r21.html)

# SYNTHÈSE

La commune de La Cassaigne, située au sud est de Castelnaudary, dans l'Aude, a engagé l'élaboration de son plan local d'urbanisme (PLU). Il est soumis à évaluation environnementale en raison de la présence du site Natura 2000 « *Piège et collines du Lauragais* » sur les trois quarts de son territoire.

L'évaluation environnementale du PLU nécessite d'être complétée sur l'état initial de l'environnement, afin de définir les enjeux environnementaux caractérisant la commune et susceptibles d'être impactés par le projet de PLU. Le rapport de présentation doit ainsi être enrichi par une carte permettant de croiser les secteurs de projets et les sensibilités environnementales sur la commune.

Dans l'ensemble, la MRAe pointe plusieurs carences dans la démarche d'évaluation environnementale, en particulier dans la justification de la localisation des secteurs de développement de l'urbanisation au regard des solutions de substitution envisageables. Elle souligne également des lacunes dans l'évaluation des impacts sur la biodiversité et dans l'analyse des incidences Natura 2000. Des compléments sont également attendus sur la définition et la préservation de la trame verte et bleue communale ainsi que sur les outils destinés à la préserver.

La MRAe constate que la commune a fait le choix d'une progression démographique inverse à celle observée au cours des cinq dernières années sur la commune, ce qui induit une augmentation de l'artificialisation qu'il convient de mieux évaluer. Elle recommande de réexaminer les capacités de mobilisation des espaces interstitiels et des logements vacants afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles.

La MRAe recommande par ailleurs de clarifier les intentions du PLU sur les possibilités d'implantation de parc(s) photovoltaïque(s) et de traduire la prise en compte des enjeux environnementaux et paysager par leur encadrement strict dans le règlement.

Elle recommande enfin d'apprécier les capacités du réseau d'eau potable et du dispositif d'assainissement au regard des besoins d'un accroissement de la population.

En conclusion, la MRAe estime que l'évaluation environnementale nécessite d'être complétée et approfondie de manière à proposer toutes les mesures nécessaires à la préservation des milieux naturels.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

# AVIS DÉTAILLÉ

## 1 Contexte juridique du projet de PLU au regard de l'évaluation environnementale

Conformément aux dispositions de l'article R. 104-9 du Code de l'urbanisme dans sa version applicable au moment de la transmission du dossier, le projet d'élaboration du PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale en raison de la présence du site Natura 2000 « *Piège et collines du Lauragais* » sur le territoire communal. En conséquence, il fait l'objet d'un avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de la région Occitanie.

Il est rappelé qu'en application de l'article 9 de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « plans et programmes », la collectivité compétente pour approuver le document doit, lors de son adoption, mettre à la disposition de l'autorité environnementale et du public les informations suivantes :

- le plan approuvé ;
- une déclaration résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan et dont le rapport sur les incidences environnementales, les avis exprimés et les résultats des consultations effectuées ont été pris en considération, ainsi que les raisons du choix du plan, compte tenu des autres solutions raisonnables qui avaient été envisagées ;
- les mesures arrêtées concernant le suivi de la mise en œuvre du plan.

## 2 Présentation de la commune et du projet d'élaboration du PLU

### 2.1 Contexte et objectifs

La commune de La Cassaigne est située au nord-ouest du département de l'Aude (11) en région Occitanie.

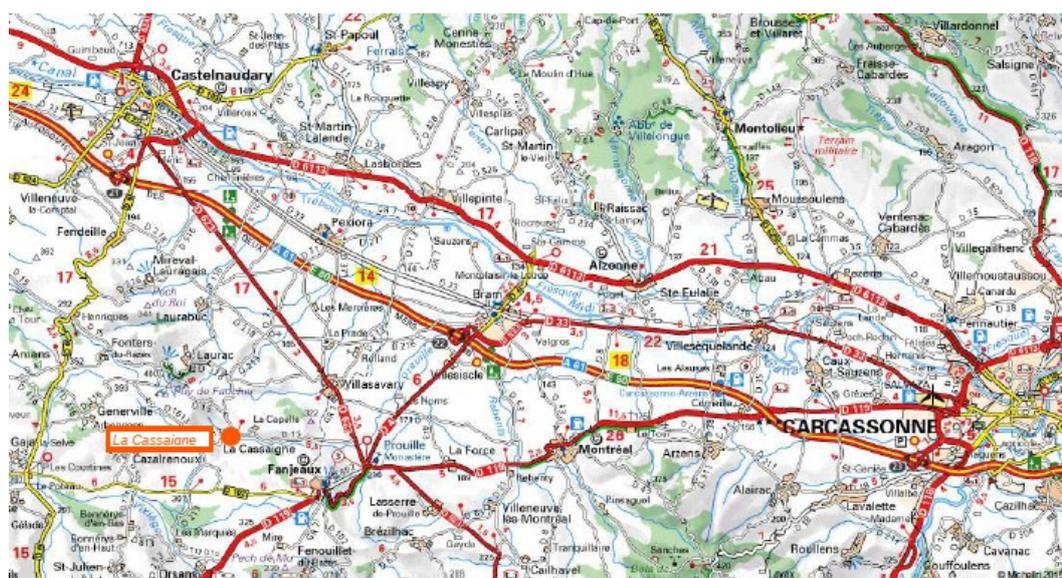


Figure 1: Situation de La Cassaigne

Le territoire de La Cassaigne s'étend sur 12,1 km<sup>2</sup>. Il s'insère dans un relief collinaire dont l'altitude est comprise entre 200 et 400 mètres, et où la céréaliculture domine. A 16 km au sud est de Castelnaudary et à 38 km à

l'ouest de Carcassonne, la commune située dans la partie la plus occidentale de l'Aude est marquée par de fortes influences océaniques. Elle s'insère dans un écran végétal dense, qui entoure le village au nord et à l'est, constitué par la ripisylve des ruisseaux de la Mole, de la Terrière et de Bitrac. Le village est organisé autour d'un cœur d'îlot central peu développé auquel sont venues s'ajouter des extensions récentes, en discontinuité avec le bourg.

Le territoire est concerné par un site d'intérêt communautaire<sup>2</sup> Natura 2000<sup>3</sup>, sur 77 % de sa superficie, une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type I<sup>4</sup> au sud du territoire, deux ZNIEFF de type II<sup>5</sup>, deux sites recensés à l'inventaire départemental des ENS<sup>6</sup>.

La majeure partie de la commune est identifiée comme réservoir de biodiversité au sein du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de l'ex-région Languedoc-Roussillon (LR).

La commune est desservie par plusieurs routes départementales dont la RD 15 la reliant à Bram (bassin de vie à 13 km au nord est). Les pôles d'emploi environnants (Castelnaudary, Carcassonne, Limoux) génèrent des mobilités quotidiennes importantes sur les principaux axes de la commune que sont la RD 15, la RD 213 ou la RD 102. La proximité avec l'autoroute A61 inclut par ailleurs la commune dans des flux liés à l'emploi avec l'agglomération toulousaine (environ une heure).

La Cassaigne appartient à la communauté de communes Piège, Lauragais, Malepère qui regroupe 38 communes et 15 722 habitants (INSEE 2017). La commune est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Pays Lauragais opposable depuis le 14/01/2019.

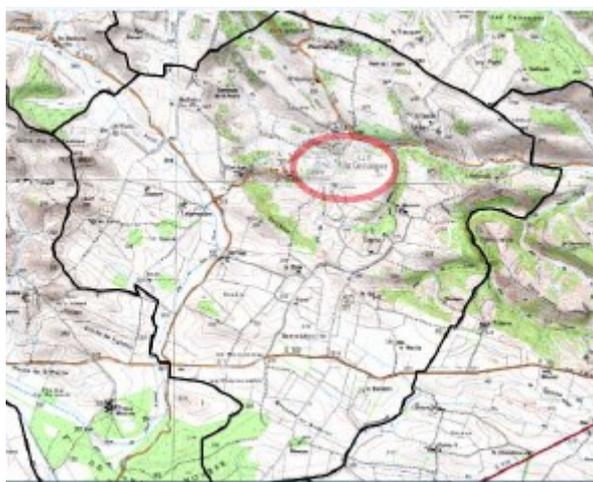


Figure 2: Plan de la commune (centre bourg cerclé en rouge)

Le territoire compte 169 habitants (INSEE 2017) et le projet de PLU<sup>7</sup> prévoit d'accueillir 68 habitants supplémentaires d'ici 2030 à raison d'un taux de croissance annuel de 1,50 %. Afin de répondre au besoin d'accueil de la population, la commune prévoit de réaliser 31 logements, dont 20 en extension urbaine avec une densité de 12 logements par hectare (ha). Les surfaces destinées au développement de l'urbanisation en extension à vocation d'habitat représentent 1,7 ha.

Il prévoit en outre :

- l'élargissement d'une voie qui se traduit par un emplacement réservé (ER) en zone urbaine dont la surface n'est pas indiquée dans le PLU ;
- Un secteur-zoné NI (sous-secteur de la zone naturelle N) correspondant à un espace de plein-air à vocation de loisirs d'une surface d'environ 0,6 ha ;

2 Les sites Natura 2 000 constituent un réseau européen en application de la directive 79/409/CEE « Oiseaux » (codifiée en 2009) et de la directive 92/43/CEE « Habitats faune flore », garantissant l'état de conservation favorable des habitats et espèces d'intérêt communautaire. Les sites inventoriés au titre de la directive « habitats » sont des sites d'intérêt communautaire (SIC) ou des zones spéciales de conservation (ZSC), ceux qui le sont au titre de la directive « oiseaux » sont des zones de protection spéciale (ZPS).

3 ZPS « Piège et collines du Lauragais » ; L'identification de 18 espèces nicheuses a justifié la désignation de la ZPS. Parmi toutes ces espèces figurent 10 espèces de rapaces dont les très emblématiques : Aigle botté, Circaète Jean-le-Blanc, ou encore Grand-duc d'Europe.

4 « Forêt de Pique Mourre »

5 « Collines de la Piège » et « Bordure orientale de la Piège »

6 Espaces naturels sensibles (ENS) : « Bois de Pique Mourre » et « collines de Castelnaudary ».

7 Cf PADD page 15

- un secteur Npv destiné à accueillir un parc photovoltaïque.

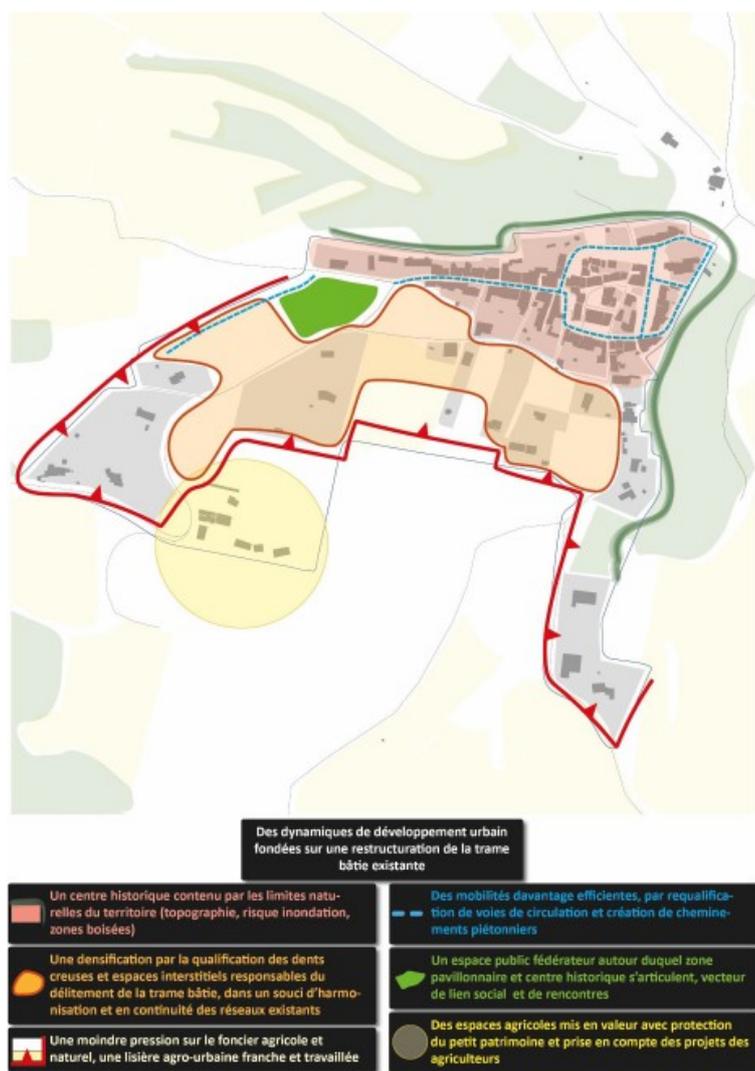


Figure 3: projet de territoire à l'horizon 2030 – carte de synthèse du PADD

## 2.1 Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

Pour la MRAe, les principaux enjeux pour ce projet de PLU arrêté concernent la maîtrise de la consommation d'espace, et la limitation de l'artificialisation des sols, la préservation des milieux naturels et des continuités écologiques, la préservation de la ressource en eau.

## 3 Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la démarche d'évaluation environnementale

Le rapport de présentation du PLU de La Cassaigne est scindé en trois documents : le rapport de présentation et deux documents intitulés « évaluation environnementale », le deuxième étant supposé apporter des compléments au premier. Il précise en outre qu'« étant donné qu'une étude environnementale a déjà été réalisée pour le POS<sup>8</sup> en 2015, un simple complément doit être apporté afin de l'adapter au nouveau projet de la commune ». La MRAe relève que le POS de la commune est caduc depuis le 27/03/2017, et que le règlement national d'urbanisme s'applique depuis. S'agissant d'une élaboration de PLU, les dispositions de l'article R. 104-9 du code de l'urbanisme impliquent la mise en œuvre d'une évaluation environnementale, et non sa simple actualisation ou complément.

8 Plan d'occupation des sols

L'évaluation environnementale d'un PLU doit reposer sur une démarche itérative pour interroger le contenu du projet au regard de ses incidences sur l'environnement, retranscrit dans un rapport de présentation établi conformément aux dispositions de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme. La démarche itérative doit être fondée sur un état initial clair, une hiérarchisation des enjeux et une transversalité qui font défaut dans le présent rapport. Au-delà du recensement bibliographique des données disponibles sur le territoire, l'état initial requiert une analyse de terrain pour en comprendre le fonctionnement et interpréter certaines données. La MRAe rappelle que les analyses de terrain doivent être proportionnées aux enjeux potentiels et qu'en présence d'enjeux a priori forts, des prospections sont requises, notamment sur les secteurs de projet. L'état initial de l'environnement (EIE) constitue la clé de voûte de l'évaluation environnementale et il fait totalement défaut dans le rapport de présentation (RP) du PLU.<sup>9</sup>

L'EIE doit permettre de dégager des enjeux environnementaux, hiérarchisés et territorialisés, pour prendre en compte les spécificités locales au sein du territoire. Cette hiérarchisation peut avantageusement se traduire par une carte de synthèse de l'ensemble du territoire permettant de croiser les secteurs de projets et les sensibilités environnementales. Malgré l'absence d'EIE, le RP établit un tableau récapitulatif très sommaire des enjeux<sup>10</sup> qu'aucun élément du dossier ne permet de comprendre.

Le rapport ne restitue pas les solutions de substitution raisonnables envisagées et non retenues au regard d'un moindre enjeu pour les espaces à urbaniser, les choix opérés et leur justification. Seul le signalement d'un aléa risque inondation répertorié dans l'atlas des zones inondables (AZI) touchant le nord et l'est du bourg (proximité du ruisseau de la Mole) est présenté comme ayant conduit à localiser les zones d'extension au sud et à l'ouest du bourg. La MRAe relève l'absence de justification des choix opérés au regard des enjeux.

Le résumé non technique (RNT) se retrouve dans les tomes 1 (deux pages) et 2 (une demi-page) des documents intitulés « évaluation environnementale ». Il souffre des mêmes insuffisances que le reste du RP. Enfin, pour en faciliter l'accès, il gagnerait à être placé en début de rapport.

Des indicateurs de suivi de la mise en œuvre du PLU sont exposés dans les deux tomes de « l'évaluation environnementale »<sup>11</sup>. Outre la confusion apportée par la multiplication des données dans plusieurs documents dont il sera in fine difficile de faire un suivi, la MRAe relève qu'il manque un état zéro (valeur de référence) de chacun de ces indicateurs. Or, ces données sont fondamentales pour assurer un suivi de l'efficacité environnementale du document.

L'évaluation des incidences sur la zone Natura 2000 présentée dans le PLU<sup>12</sup> porte sur les zones ouvertes à l'urbanisation (AU) en s'appuyant sur l'évaluation environnementale du précédent document d'urbanisme (POS caduc depuis 2017). Malgré les enjeux naturalistes forts relevés et les impacts paysagers certains, aucune mesure d'évitement n'est proposée. Le RP se limite à constater les effets potentiellement délétères de l'urbanisation envisagée sur les secteurs à urbaniser situés en zone Natura 2000. Le signalement d'une urbanisation passée ayant déjà entamé une partie du site Natura 2000 n'est de nature à justifier ni le comblement des espaces interstitiels également localisés dans le site ni la poursuite de l'urbanisation sans justification d'étude de solution alternative. Cela devrait au contraire conduire à stopper les possibilités de développement du secteur voire à déployer des mesures permettant de restaurer les continuités écologiques.

La MRAe rappelle qu'outre les secteurs AU, sont également concernées par une évaluation des incidences, toutes les zones dans le site Natura 2000 autorisant de nouvelles constructions (y compris en zone naturelle ou agricole).

Par ailleurs, la MRAe signale que contrairement à ce que le PLU indique à plusieurs reprises, le DOCOB<sup>13</sup> du site Natura 2000 [Piège et Collines du Lauragais](#) n'est pas en cours d'élaboration. Il a été validé par [arrêté du préfet de l'Aude du 29/10/2014](#).

**La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation par une évaluation environnementale spécifique au projet de PLU et comprenant :**

- **l'état initial de l'environnement ;**
- **l'exposé des enjeux environnementaux communaux et supra communaux susceptibles d'être impactés par le projet de PLU ;**

9 Même si le RP indique qu'il convient de se reporter aux éléments contenus dans le POS rendu caduc par la loi ; les éléments d'information éventuellement relevés par le POS n'ont pas été repris dans le présent document

10 11072\_evaluation\_environnementale\_1\_XXXXXX.pdf page 23

11 Cf 11072\_evaluation\_environnementale\_2\_XXXXXX.pdf page 21 et 11072\_evaluation\_environnementale\_1\_XXXXXX.pdf page 21

12 Cf « 11072\_evaluation\_environnementale\_1\_XXXXXX.pdf » page 24 et « 11072\_evaluation\_environnementale\_2\_XXXXXX.pdf » à partir de la page 9

13 documents d'objectifs

- une cartographie de la commune permettant de croiser les secteurs des projets et les sensibilités environnementales ;
- les alternatives de développement de l'urbanisation ayant été écartées, en justifiant les raisons des choix opérés au regard de leurs enjeux environnementaux ;
- la proposition de mesures de réduction et de compensation des impacts environnementaux qui ne pourront être évités
- les indicateurs de suivi concernant l'impact de l'urbanisation sur le site Natura 2000 ;
- l'« état zéro » des indicateurs de suivi définis pour l'élaboration du PLU afin de pouvoir en assurer un suivi de qualité ;
- le résumé non technique synthétisant l'ensemble du rapport de présentation ;
- l'analyse des incidences Natura 2000.

### 3.1 Articulation avec les plans et programmes de niveau supérieur

L'étude de l'articulation du projet d'élaboration du PLU de La Cassaigne avec les documents de rang supérieur est réalisée de manière très partielle. En effet, seule une ébauche d'analyse avec plusieurs de ces documents (SCoT<sup>14</sup>, SDAGE<sup>15</sup> Rhône Méditerranée, SAGE<sup>16</sup> du Fresquel) est incluse dans le dossier. En tout état de cause, le dossier ne présente nullement en quoi les enjeux portés par ces plans et programmes ont pu orienter l'élaboration du PLU.

**La MRAe recommande de démontrer l'articulation du projet de révision du PLU avec les autres documents de planification et programmes, notamment avec le SCoT du Pays Lauragais, mais également avec le SDAGE Rhône Méditerranée et avec le SAGE du Fresquel.**

## 4 Analyse de la prise en compte de l'environnement dans le projet d'élaboration du PLU

### 4.1 Démographie et consommation d'espace

#### 4.1.1 Considérations générales

La MRAe rappelle que l'artificialisation des sols et l'étalement urbain constituent les principaux facteurs d'érosion de la biodiversité et engendrent des impacts négatifs en matière de consommation d'énergie et d'émissions de gaz à effet de serre. Par ailleurs, la MRAe précise que le SRADDET<sup>17</sup> Occitanie, arrêté le 19 décembre 2019, prévoit dans son objectif thématique 1.4 « de réussir le zéro artificialisation nette à l'échelle régionale à l'horizon 2040 ».

Le PLU précise<sup>18</sup> que la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) entre 2010 et 2020 s'est élevée à 0,8 ha.

Le PLU<sup>19</sup> prévoit, à l'horizon 2030, une consommation d'espaces NAF de 1,7 ha dédiés au secteur d'urbanisation future (quatre zones AU) (ou 1,9 ha selon le cahier relatif aux orientations d'aménagement et de programmation

14 Cf RP pages 42, 44, 51 et 52 (densité et nombre de logements autorisés d'ici 2030) ;  
11072\_evaluation\_environnementale\_1\_XXXXXX.pdf page 2 (objectif de population d'ici 2030) ;  
11072\_evaluation\_environnementale\_2\_XXXXXX.pdf page 11 (préservation espaces agricoles et ceux de nature ordinaire)

15 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée ; cf  
11072\_evaluation\_environnementale\_1\_XXXXXX.pdf pages 38 et 51

16 Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux ; Cf 11072\_evaluation\_environnementale\_1\_XXXXXX.pdf pages 34 et 51

17 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

18 Cf RP page 42

19 Cf PADD page 11

(OAP)<sup>20</sup>). Le rapport de présentation met en exergue une réduction du classement des zones urbaines ou à urbaniser de deux hectares par rapport à l'ancien POS<sup>21</sup>. La MRAe indique néanmoins qu'il n'y a pas lieu de se référer à l'ancien POS, la comparaison devant porter sur l'évolution entre la consommation passée sur les dix dernières années et la consommation prévue d'ici 2030. Le projet de PLU prévoit en conséquence de multiplier par 2,14 la consommation de la dernière décennie et ce, si l'on ne tient compte que des secteurs à vocation d'habitat.

Il apparaît en effet que ce calcul est incomplet. Plusieurs aménagements prévus dans le projet de PLU ne sont pas pris en compte dans le calcul des surfaces consommées. Leurs surfaces correspondantes ne sont d'ailleurs pas indiquées.

Il s'agit de :

- la réalisation d'un équipement public qui se traduit par un emplacement réservé (ER) en zone urbaine ;
- un secteur zoné NI (sous-secteur de la zone naturelle N) correspondant à un espace de plein-air à vocation de loisirs ;
- un secteur Npv (sous-secteur de la zone naturelle N) destiné à accueillir un parc photovoltaïque, et visiblement de surface importante ;
- des possibilités de constructions en zones agricole (A) et naturelle (N).

**Bien qu'en valeur absolue, les surfaces en jeu soient faibles, la MRAe constate que le projet de PLU prévoit une augmentation certaine de l'artificialisation et rappelle l'objectif assigné par le législateur de modérer cette consommation d'espace.**

**Elle recommande de :**

- **compléter le rapport de présentation avec le détail des données surfaciques ;**
- **de prendre en compte l'ensemble des aménagements permis par le PLU afin d'évaluer l'impact réel sur la consommation des espaces au regard du bilan sur les dix dernières années ;**
- **reclasser en zone agricole et naturelle les secteurs de projet ainsi que les secteurs à urbaniser qui ne sont pas justifiés.**

#### 4.1.2 Analyse de la consommation d'espace

La commune énonce qu'elle a connu une croissance démographique régulière de 0,9 % de 1999 à 2014, passant ainsi de 183 à 210 habitants. Or, il s'avère que cette croissance s'est fortement ralentie jusqu'en 2012 pour s'inverser ensuite puisque la commune ne comptait plus que 169 habitants en 2017, soit une évolution de -4,43 % entre 2012 et 2017 (données INSEE). La collectivité souhaite accueillir 68 nouveaux habitants d'ici 2030<sup>22</sup> (soit 6,8 habitants/an) et indique par ailleurs<sup>23</sup> vouloir maintenir un rythme d'augmentation de sa population à raison de trois habitants par an. La MRAe note que cette dernière projection est basée sur l'évolution constatée entre 1999 et 2012, déconnectée de l'évolution tendancielle qui a suivi jusqu'en 2017. La MRAe note que dans la première hypothèse, cela correspondrait à un taux de croissance annuel entre 2017 et 2030, de 2,63 %, alors que dans le second cas de figure, le taux serait de 1,61 %.

Outre l'incohérence des données dans les différentes pièces du PLU, dans les deux cas, la projection ne correspond pas à la décroissance de la population communale observée depuis 2012 et dépasse les tendances observées dans le département de l'Aude (+0,4 %) et dans la région Occitanie (+0,8 %).

Ce projet amène la commune à prévoir un objectif de production de 31 logements dont 20 à réaliser en extension avec une densité de 12 logements par hectare.

Cet objectif est calibré en tenant compte du besoin lié au desserrement des ménages (2,2 habitant par logement). L'analyse<sup>24</sup> par le PLU de la capacité de densification et de mutation du tissu urbain estime un potentiel de 11 logements dans l'enveloppe déjà urbanisée, après application d'un taux de rétention foncière<sup>25</sup> de

20 Cf OAP page 5

21 11072\_evaluation\_environnementale\_1\_XXXXXX.pdf page 39

22 Cf PADD page 15

23 Cf RP page 10 et 11072\_evaluation\_environnementale\_1\_XXXXXX.pdf page 2

24 Cf RP page 44

50 % sur les dents creuses, de 75 % sur le potentiel de restructuration (BIMBY<sup>26</sup>) et en prenant en considération un taux de vacance de 4,3 % du parc en 2014 (soit cinq logements), nécessaire pour assurer un taux de rotation suffisant. La MRAe observe que le taux de rétention appliqué est important et n'est pas étayé par des justifications. Un taux moindre permettrait de réduire les besoins en logements à produire et, par répercussion, les besoins en extension de l'urbanisation. Elle relève par ailleurs, s'agissant de la vacance, que la donnée utilisée est ancienne. Il s'avère que 14 logements étaient vacants en 2017 (INSEE) soit 12,1 % du parc. Aussi, la MRAe relève la nécessité de réexaminer le potentiel que peuvent permettre les dents creuses<sup>27</sup> et le bâti existant.

Quatre extensions urbaines sont projetées par le PLU. Il s'agit de trois zones immédiatement urbanisables zonées en AU1 (a et b) et d'une zone d'urbanisation future AU2 (c), dont l'ouverture sera soumise à une procédure d'évolution du PLU. Elles font chacune l'objet d'une OAP. Le cahier relatif aux OAP dispose<sup>28</sup> qu'il est attendu un programme d'environ 17 logements sur la zone AU1 (a et b) et 3 logements sur la zone AU2.

**La MRAe recommande de :**

- **démontrer que le potentiel en zones déjà urbanisé est mobilisé (vacance, dents creuses) ;**
- **justifier les besoins en extension.**

## 4.2 Préservation des milieux naturels

Le territoire recèle un patrimoine naturel riche et varié (cf. § II.1) que le PLU, quant à lui, considère comme constituant de « *nombreuses contraintes environnementales* »<sup>29</sup>.

Le SRCE LR<sup>30</sup> identifie la majeure partie de la commune comme réservoir de biodiversité (trame verte) et deux ruisseaux en tant que cours d'eau linéiques et espaces de mobilité associés (trame bleue) du SRCE LR.

Le SCoT du pays Lauragais inclut une déclinaison de la TVB<sup>31</sup> du SRCE LR, à l'échelle de son territoire<sup>32</sup> : il reprend les éléments de la trame bleue du SRCE et précise au titre de la trame verte, que le territoire communal est identifié au sein de sa TVB comme « *espace remarquable, grand écosystème ou espace naturel de grande qualité* ».

25 La rétention foncière désigne la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente sur le marché foncier du territoire

26 BIMBY : « build in my back yard » : « construire dans mon jardin ou dans mon arrière-cour » 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.

27 Dent creuse : parcelle ou groupe de parcelles non bâties insérées dans un tissu construit

28 Cf OAP page 4

29 Cf RP page 18

30 SRCE LR : Schéma régional de cohérence écologique Languedoc Roussillon

31 TVB : Trame verte et bleue

32 Cf SCoT du pays Lauragais : 3.2 – Le document graphique n°2 – La Trame Verte et Bleue.pdf



Figure 4: TVB du SRCE LR

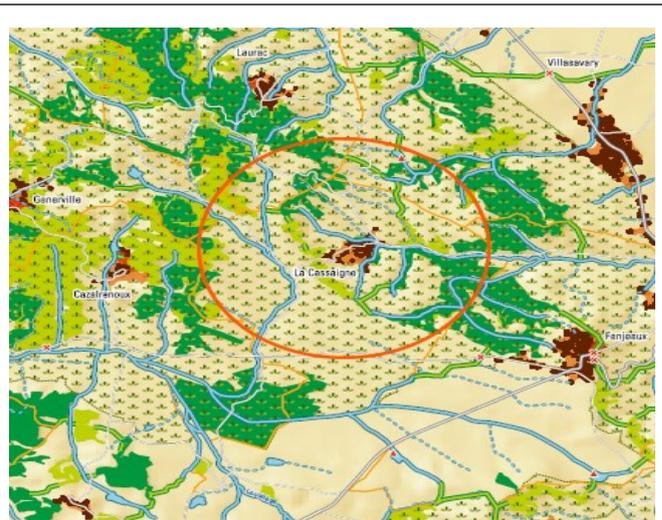


Figure 5: TVB du SCoT du pays Lauragais

En dépit de ces informations et en particulier celles de la TVB du SCoT, le PLU ne propose aucune traduction communale de la trame verte et bleue. Ceci est d'autant plus préjudiciable que le secteur d'extension prévu « route du Cammas » est situé au sein du réservoir de biodiversité du SRCE LR. De plus, il est avec le secteur NI contigu prévu, totalement inclus dans le site Natura 2000.

Cependant le PADD de PLU<sup>33</sup> énonce que « les aménagements opérés sur le territoire devront se référer à la Trame Verte et Bleue ». Le RP du PLU prévoit également que « la qualité de la faune et de la flore pourra être sauvegardée par la prise en compte des continuités écologiques et des trames vertes et bleues dans les prescriptions du PADD et du règlement ». Par ailleurs, le PLU<sup>34</sup> précise que l'un de ses indicateurs de suivi aura vocation à évaluer l'évolution du linéaire TVB puis indique que les OAP devront garantir le maintien de la TVB à l'échelle du village, dans l'objectif défini par le PADD visant la protection des espaces naturels emblématiques et le maintien des continuités écologiques.

La MRAe rappelle que l'absence de définition de la TVB communale ne permet pas aux outils réglementaires d'en assurer la préservation.

Concernant les dispositions prévues par les OAP, elles visent essentiellement à proposer des mesures visant l'intégration paysagère. Le secteur d'urbanisation future du Cammas (AU1b) et celui destiné au secteur zoné NI au sein de la ZPS « Piège et Collines du Lauragais » ne font l'objet d'aucune mesure d'évitement ou de réduction des incidences ni même de compensation.

Au titre des éléments à préserver, le règlement graphique identifie un chêne remarquable et quelques éléments bâtis à protéger au titre de la loi Paysage. Cependant, cette identification n'est assortie d'aucune prescription de nature à assurer leur préservation.

Certaines parcelles situées à l'ouest du territoire communal en zone naturelle (N) bénéficient d'une protection par des espaces boisés classés (EBC). Aucune autre mesure n'est mise en œuvre pour préserver les éléments participant à la fonctionnalité écologique du territoire. En effet, le règlement de la zone agricole (A) vise à favoriser l'activité agricole. Il permet en ce sens un nombre conséquent de constructions ou d'aménagements et notamment « les équipements d'intérêt collectif et services publics » et d'autres constructions agricoles. Ces destinations peuvent permettre des projets de type serres agricoles ou projets photovoltaïques très importants, en contradiction avec l'enjeu de préservation des continuités écologiques. Le règlement écrit de la zone naturelle (N), quant à lui, prévoit outre le secteur NI correspondant à un espace plein-air à vocation de loisirs, un sous-secteur Npv destiné à accueillir un parc photovoltaïque qui ne figure pas sur le plan de zonage du PLU.

Si le projet de parc photovoltaïque a été abandonné, il convient de corriger toutes les pièces du PLU qui y font référence. Dans le cas contraire, il convient de compléter le PLU avec tous les éléments nécessaires à son identification, et avec l'analyse des incidences et une description de la mise en œuvre de la démarche éviter-réduire-compenser y afférent.

33 Cf PADD page 13

34 Cf RP 11072\_evaluation\_environmentale\_2\_XXXXXX.pdf pages 21 et 22

Par ailleurs, le PLU autorise également les extensions et annexes des bâtiments d'habitation dans la limite de 30 % de la surface de plancher du bâtiment principal dans les zones agricoles (A) et naturelles (N) ; ceci est peu conciliable avec la vocation de ces zones compte tenu des enjeux environnementaux en présence.

Enfin, le PADD exprime<sup>35</sup> la volonté de préserver la TVB de la commune mais force est de constater que cette ambition n'est traduite ni par l'expression cartographiée de cette TVB ni par les dispositions réglementaires dans le PLU, au-delà d'un simple zonage en A ou N assez permissif.

**La MRAe recommande de :**

- **présenter la traduction communale de la TVB ainsi que les outils réglementaires dédiés à sa préservation ;**
- **modifier le règlement des zones naturelles et agricoles pour restreindre les possibilités d'y implanter de nouvelles constructions ;**
- **clarifier le devenir du projet de PLU quant à l'intérêt de permettre ou non l'implantation de parc photovoltaïque sur la commune, assorti de mesures d'encadrement strict de ce type de projet.**

## 4.3 Eau et assainissement

### Ressource en eau potable

Si la consultation des données publiques<sup>36</sup> (non incluses dans le dossier) permet à la MRAe d'énoncer que la qualité de l'eau sur la commune est bonne, l'absence d'annexes sanitaires ne permet d'apprécier ni la capacité du réseau à répondre aux besoins de la population (actuelle et future) en eau potable tous usages confondus, ni les performances du réseau d'eau potable en termes de rendement. La MRAe relève en outre que la partie sud et ouest de la commune est classée en zone de répartition des eaux (ZRE)<sup>37</sup> bien que l'emprise de celle-ci ne concerne pas le captage d'alimentation en eau potable de la commune.

Le PLU relève<sup>38</sup> de surcroît l'incertitude quant à la capacité du réseau commun aux deux communes (Fanjeaux et La Cassaigne) à recevoir (aussi bien techniquement qu'en termes de capacité d'achat) les volumes nécessaires pour desservir les nouvelles constructions.

La MRAe rappelle que l'analyse de la disponibilité de la ressource en eau doit également prendre en compte les besoins en période d'étiage, en lien avec le tourisme estival.

La MRAe considère qu'il conviendrait de préciser cette analyse en tenant compte des effets du changement climatique conformément aux dispositions du SRADDET<sup>39</sup> de la région Occitanie et au SDAGE<sup>40</sup> Rhône Méditerranée (et en particulier son orientation fondamentale n°7 « *atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir* »).

**La MRAe recommande de :**

- **compléter le dossier de PLU avec les annexes sanitaires relatives à l'eau potable ;**
- **produire une analyse chiffrée permettant d'apprécier l'adéquation de la ressource aux besoins à l'horizon du PLU, et de conditionner tout développement de l'urbanisation à la sécurisation de la ressource en eau, notamment en période de pointe estivale ;**
- **prendre en compte les conséquences possibles du changement climatique sur les besoins et les ressources en eau disponibles, pour justifier l'adéquation de la ressource aux besoins.**

### Assainissement

La commune est dotée d'une station d'épuration des eaux usées (STEU) mise en service en 1980 d'une capacité de 150 éq/habitant. Le PLU précise que 119 habitants y sont actuellement raccordés (soit de 79 % de sa capacité totale). Le cahier des OAP indique que les zones à urbaniser (AU) seront raccordées à l'assainissement

35 Cf PADD page 13

36 <https://carto.atlasante.fr/IHM/cartes/infofactures/R76/011000205.pdf>

37 Zones de répartition des eaux communes Adour-Garonne - Bassin de la Garonne à l'aval de Saint-Gaudens et à l'amont de Langon

38 Cf RP page 28

39 Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de la région Occitanie (arrêté le 19 décembre 2019)

40 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2016-2021

collectif de la commune. La MRAe observe que le phasage de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU2c n'est actuellement pas conditionné aux capacités de la station.

La commune comptait 169 habitants en 2017 et prévoit d'en accueillir 68 de plus d'ici 2030. La MRAe relève l'absence d'information sur le nombre d'habitants bénéficiant d'un système d'assainissement non collectif actuellement et dans le futur, compte tenu des possibilités de développement autorisées par les dispositions du règlement des zones A et N.

Par ailleurs, la MRAe souligne l'importance de présenter une analyse du fonctionnement de la STEU, y compris par temps de pluie de manière à mettre en exergue la qualité des rejets.

Ces omissions ne permettent pas d'évaluer si la STEU sera en capacité de desservir la population à l'horizon 2030.

---

**La MRAe recommande de :**

- **compléter le dossier de PLU avec les annexes sanitaires relatives à l'assainissement ;**
  - **préciser le nombre d'habitants actuels et futurs disposant d'un d'assainissement non collectif ;**
  - **produire une analyse chiffrée permettant d'apprécier l'adéquation du dispositif d'assainissement de la commune aux besoins ;**
  - **conditionner le développement de l'urbanisation aux capacités du dispositif d'assainissement.**
-