

PLAN LOCAL D'URBANISME – COMMUNE DE LACROIX-FALGARDE



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

1ERE REVISION ALLEGEE

1-B

Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
montauban@urbactis.eu

Agence de BOULOC

16 Rue Jean Jaurès
31620 BOULOC
bouloc@urbactis.eu

Agence de GRENADE

1289 Rue des Pyrénées - BP 3
31330 GRENADE/GARONNE
grenade@urbactis.eu

05 63 66 44 22
Numéro unique
www.urbactis.eu

Notice pour l'Enquête Publique

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le :

Dossier n°230375



MAIRIE DE
LACROIX-FALGARDE

Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme – Notice pour l'enquête publique

Département de Haute-Garonne
Commune de Lacroix-Falgarde

Directeur d'études : Gildas Carré
Chargé d'affaires : Bastien De Stéfani

Date de réalisation : Novembre 2024

Agence de MONTAUBAN

60 Impasse de Berlin
Albasud - CS 80391
82003 MONTAUBAN Cedex
montauban@urbactis.eu



Géomètre-Expert



Modélisation 3D & BIM



Prestations par drone



Urbanisme & Paysage



Ingénierie VRD



A.M.O. patrimoniale

urbactis
GÉOMÈTRE-EXPERT BUREAU D'ÉTUDES

NOTICE DE PRESENTATION DESTINÉE À L'ENQUÊTE PUBLIQUE

SOMMAIRE

SOMMAIRE	3
TABLE DES FIGURES.....	3
1. LA DÉMARCHE	5
2. LA PRÉSENTATION DU PROJET	7
2.1. OBJET N°1 : RECLASSEMENT D'UNE PARTIE DE LA PARCELLE AE0086 (A HAUTEUR DE 3 118M ²) DE LA ZONE UB VERS LA ZONE UA 7	
2.2. OBJET N°2 : DEPLACEMENT ET AUGMENTATION DE L'EBC SITUE A L'EST DE LA PARCELLE AE0086 VERS LE NORD SUR LES PARCELLES AE0085 ET AE0088 (1 265M ² SUPPRIMES AU SUD ET 1 520M ² AJOUTES AU NORD).....	9
2.3. L'ENSEMBLE DES MODIFICATIONS DU ZONAGE DES OBJETS 1 ET 2 DE LA REVISION ALLEGEE	12
3. DEMANDE D'AJOUT D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	14
3.1. PREAMBULE	14
3.2. PROJET D'OAP	14
3.2.1. LOCALISATION ET ENJEUX	14
3.2.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT.....	16
3.2.3. ACCES ET STATIONNEMENT.....	17
3.2.4. RESEAUX	17
3.2.5. ASPECTS EXTERIEURS.....	17
3.2.6. SCHEMA D'AMENAGEMENT	18
4. LES INCIDENCES DU PROJET DE REVISION ALLEGEE DU PLU	19
4.1. LES EQUIPEMENT PUBLICS VOIRIE ET RESEAUX.....	19
4.1.1. <i>Les équipements publics</i>	19
4.1.2. <i>La voirie</i>	19
4.2. INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT, LA BIODIVERSITE, LE PATRIMOINE ET LE CADRE DE VIE.....	19
4.2.1. <i>Environnement et biodiversité</i>	19
4.2.2. <i>Incidence sur les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique</i>	20
4.2.3. <i>Incidence sur les zones Natura 2000</i>	21
4.2.4. <i>Incidences sur les zones naturelles et agricoles</i>	21
4.2.5. <i>Patrimoine</i>	21
4.3. INCIDENCES SUR LA SECURITE ET LA SALUBRITE PUBLIQUE	22
4.4. BILAN DES SURFACES ET CONCLUSION	24

TABLE DES FIGURES

Figure 1: Localisation du site des modifications – Source : Urbactis.....	6
Figure 2 : Extrait du règlement graphique actuel	8
Figure 3 : Extrait du règlement graphique après modifications liées à l'objet n°1	9
Figure 4: Proposition de déplacement de l'EBC - Source: SIRE CONSEIL.....	10
Figure 5 : Extrait du règlement graphique actuel	11
Figure 6 : Extrait du règlement graphique après modifications liées à l'EBC	12
Figure 7: Extrait du règlement graphique actuel	13
Figure 8: Extrait du règlement graphique après les modifications.....	13
Figure 9 : Situation du projet à l'échelle du quartier – Source : Urbactis	15
Figure 10 : Cartographie du PPRI de la commune de Lacroix-Falgarde	16
Figure 11 : Plan des aménagements du site - Source : Urbactis	18
Figure 12 : Localisation des ZNIEFF par rapport au site du projet	20
Figure 13: Localisation du projet par rapport aux zones Natura 2000	21

Figure 14: Localisation des périmètres de protection des bâtiments historiques et des sites classés de Lacroix-Falgarde – Source: Atlas des patrimoines	22
Figure 15: PPRi de la commune de Lacroix-Falgarde par rapport au site d'implantation	23
Figure 16: Localisation du site d'implantation par rapport aux aléas du risque retrait gonflement des argiles – Source : Géorisques	23
Figure 17 : Bilan des surfaces	24

1. LA DÉMARCHE

L'objectif de cette procédure est de modifier les droits à construire de la parcelle AE0086, située à cheval en zones UA et UB, ainsi que de déplacer une partie de l'espace boisé classé (EBC) située à l'Est de cette parcelle, ceci dans le but de permettre la réalisation d'une opération d'intérêt général.

La surface de la parcelle est de 1,18 ha et le droit à construire est de 10% de la surface en zone UB, ce qui est insuffisant pour permettre au projet d'aboutir. Celui-ci consiste en l'aménagement d'une résidence pour seniors, de locaux médicaux et d'un jardin public. C'est sur ces deux derniers points que réside le caractère d'intérêt général de l'opération. En effet, la création de ces locaux médicaux permettra de répondre au manque d'équipements de santé dans la commune, tandis que le jardin public offrira un nouvel espace vert à destination des habitants. Divers aménagements seront également construits tels que des places de stationnement et un cheminement doux, le long de la partie Ouest de la parcelle, conformément à l'objet de l'emplacement réservé n°4 qui existe à cet endroit dans le PLU.

Pour que ce projet se concrétise, le zonage sera modifié pour intégrer en zone UA, zone dont l'emprise au sol n'est pas réglementée par le PLU, une partie de la parcelle AE0086, actuellement classée en zone UB. Ce secteur UA figurera ainsi sur le plan de zonage du PLU. De plus, une partie de l'EBC situé en zone UA, d'une surface de 1 265 m², sera remplacée plus au nord de la parcelle par une surface 20% plus grande, selon la volonté des élus, soit une nouvelle surface de 1 520 m². Ce déplacement permet par ailleurs d'apporter davantage de cohérence entre le zonage du PLU et la réalité du terrain. En effet, le déplacement de l'EBC se fait sur des terrains actuellement boisés et cela permet ainsi de protéger les arbres qui composent ces boisements, alors qu'actuellement l'EBC est situé sur des terrains pas ou peu boisés. L'EBC le plus à l'Ouest de la parcelle AE0086 sera laissé intact. Enfin, l'emplacement réservé n°4, situé le long de la parcelle AE0086 à l'Ouest, sera mobilisé afin de permettre la réalisation d'un cheminement doux.

Le règlement graphique sera donc modifié dans le cadre de cette procédure. Les autres pièces du PLU à évoluer sont le Rapport de Présentation qui sera, à l'issue de la procédure, amendé du présent additif détaillant le projet et explicitant les différents choix retenus par la collectivité.
du PLU.

Le présent document est une notice descriptive de la procédure et des objets de la révision allégée du PLU de Lacroix-Falgarde. Elle s'inscrit dans le cadre de l'article R123-8 du code de l'environnement et a pour but de préciser les coordonnées de la personne publique responsable de l'objet de l'enquête publique, des caractéristiques les plus importantes du projet, et de présenter un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet soumis à enquête a été retenu. Ainsi, les administrés souhaitant avoir plus d'informations sont invités à consulter les autres pièces du dossier et notamment la pièce : «1A - Additif au rapport de présentation ». Des renvois vers les autres pièces du dossier seront régulièrement effectués dans le cadre de la présente notice de présentation.

1.1. LA PERSONNE PUBLIQUE RESPONSABLE DE L'OBJET DE L'ENQUETE

La municipalité de Lacroix-Falgarde est à l'origine de la procédure de révision allégée du PLU et est donc la personne publique responsable de la présente enquête publique. Les coordonnées de la mairie sont les suivantes :

Adresse : Avenue des Pyrénées – 31120 Lacroix-Falgarde

Téléphone : 05 61 76 24 95
Mel : contact@lacroixfalgarde.fr

1.2. LA LOCALISATION DES OBJETS DE LA PROCEDURE

Les différents objets de la révision allégée sont localisés sur la commune de Lacroix-Falgarde dans le département de la Haute-Garonne, en région Occitanie, et dans la communauté d'agglomération du SICOVAL. Le site faisant l'objet des évolutions du PLU est localisé sur la carte suivante.

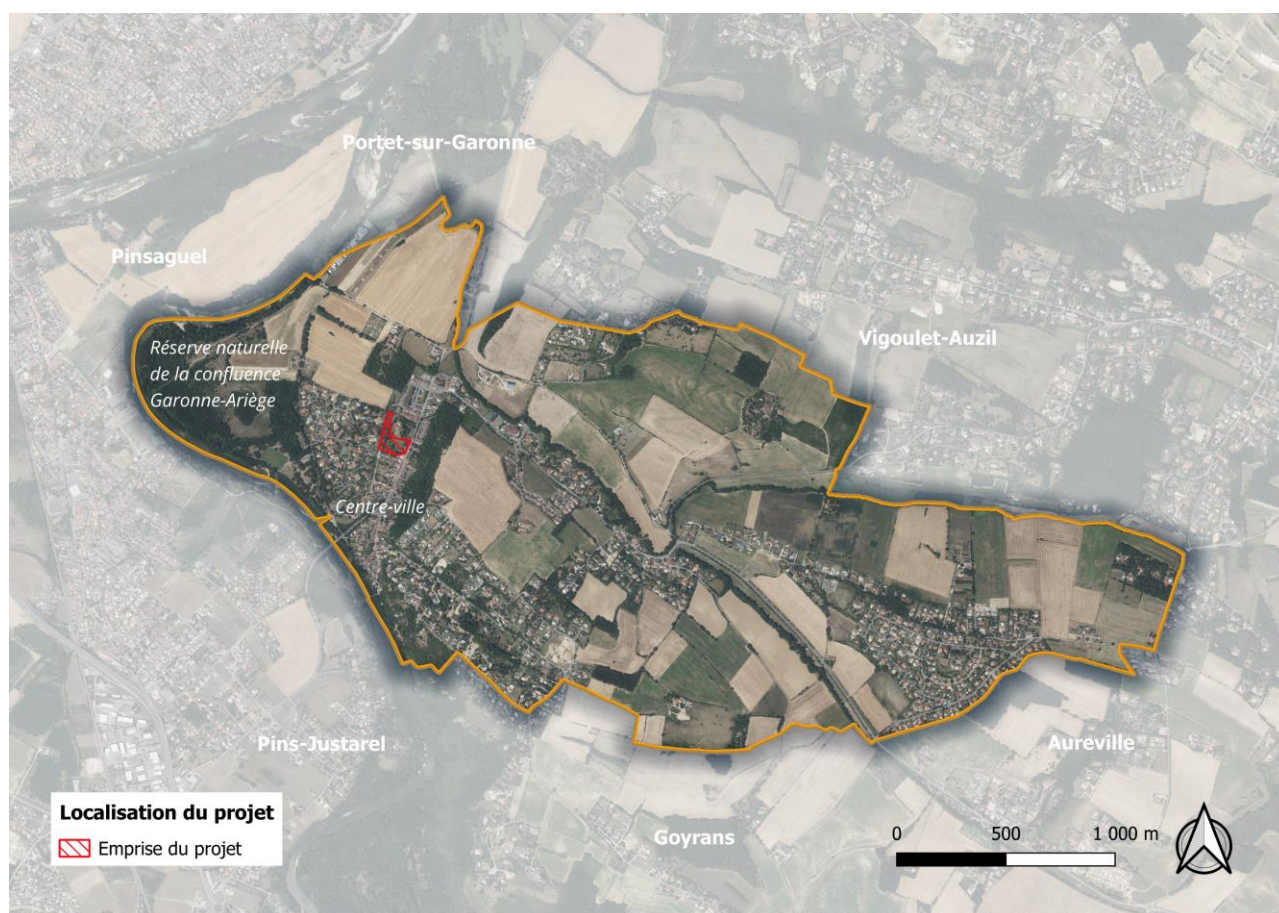


Figure 1: Localisation du site des modifications – Source : Urbactis

L'objet n°1 de la procédure concerne la modification du zonage de la parcelle AE0086 et l'objet n°2 concerne la suppression et le déplacement de l'EBC présent au sud-est de la parcelle AE0086. Les parcelles impactées par ce déplacement sont les parcelles AE0086, AE0085 et AE0088.

2. LA PRÉSENTATION DU PROJET

2.1. OBJET N°1 : RECLASSEMENT D'UNE PARTIE DE LA PARCELLE AE0086 (A HAUTEUR DE 3 118M²) DE LA ZONE UB VERS LA ZONE UA

Ce premier objet vise à reclasser une partie de la parcelle AE0086 au sein de la zone UA , pour laquelle n'occupation du sol n'est pas règlementée. En effet, la majeure partie de cette parcelle est actuellement classée en zone UB sur le règlement graphique, ce qui limite l'urbanisation à 10% de la surface totale de la parcelle.

Toutefois, ce secteur est fléché depuis l'élaboration du PLU comme devant à terme accueillir de nouveaux logements, équipements et commerces pour permettre le développement de la commune et l'accompagnement de sa croissance démographique sur les dix prochaines années. La commune, souhaitant limiter l'étalement urbain pour protéger les espaces agricoles et naturels, a décidé de valoriser les espaces non-bâties situés au cœur de son tissu urbain.

Néanmoins, le règlement graphique actuel ne permet pas au projet d'aboutir, ce qui justifie la présente procédure de révision allégée. Le projet revêt un caractère d'intérêt général au vu du manque d'équipements de santé dans la commune, ainsi que de la création d'un nouveau jardin public végétalisé.

Concrètement, 3 118m² de la parcelle AE0086 actuellement classés en zone UB seront reclassés zone UA, cet espace se concentre sur la partie sud-ouest de la parcelle.

Pour rappel, l'objectif de l'Etat est, en l'état actuel des choses, de réduire au maximum le mitage et l'étalement urbain. En effet, dans le contexte où la Commission européenne a fixé un objectif d'arrêt d'ici 2050 de « *toute augmentation nette de la surface de terre occupée* », la lutte contre l'artificialisation s'opère en France à travers plusieurs approches : les lois sur l'urbanisme (lois SRU (2000), Grenelle II (2010) et ALUR (2014)) qui visent à limiter la périurbanisation à travers les documents d'urbanisme ; la loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche (2010) qui fixe un objectif de réduction de moitié à l'horizon 2020 du rythme d'artificialisation des terres agricoles ; et les orientations stratégiques de la politique climatique (la stratégie nationale bas carbone (2015) vise un arrêt à terme de la consommation des terres agricoles et naturelles, avec une forte réduction à l'horizon 2035). Le plan biodiversité, publié en juillet 2018 vient conforter et renforcer cette ambition. (Ministère de la transition écologique et solidaire).

L'objet n°1 n'a d'incidences que sur le zonage du PLU. Les élus ont en effet souhaité, dans un souci d'équité par rapport aux autres projets existants sur la commune que le projet se conforme au règlement écrit actuel du PLU.

En page suivante les incidences de cet objet sur le zonage sont présentées.

Le détail des surfaces en plus et en moins est précisé dans le tableau de synthèse de la partie 8 de ce document.

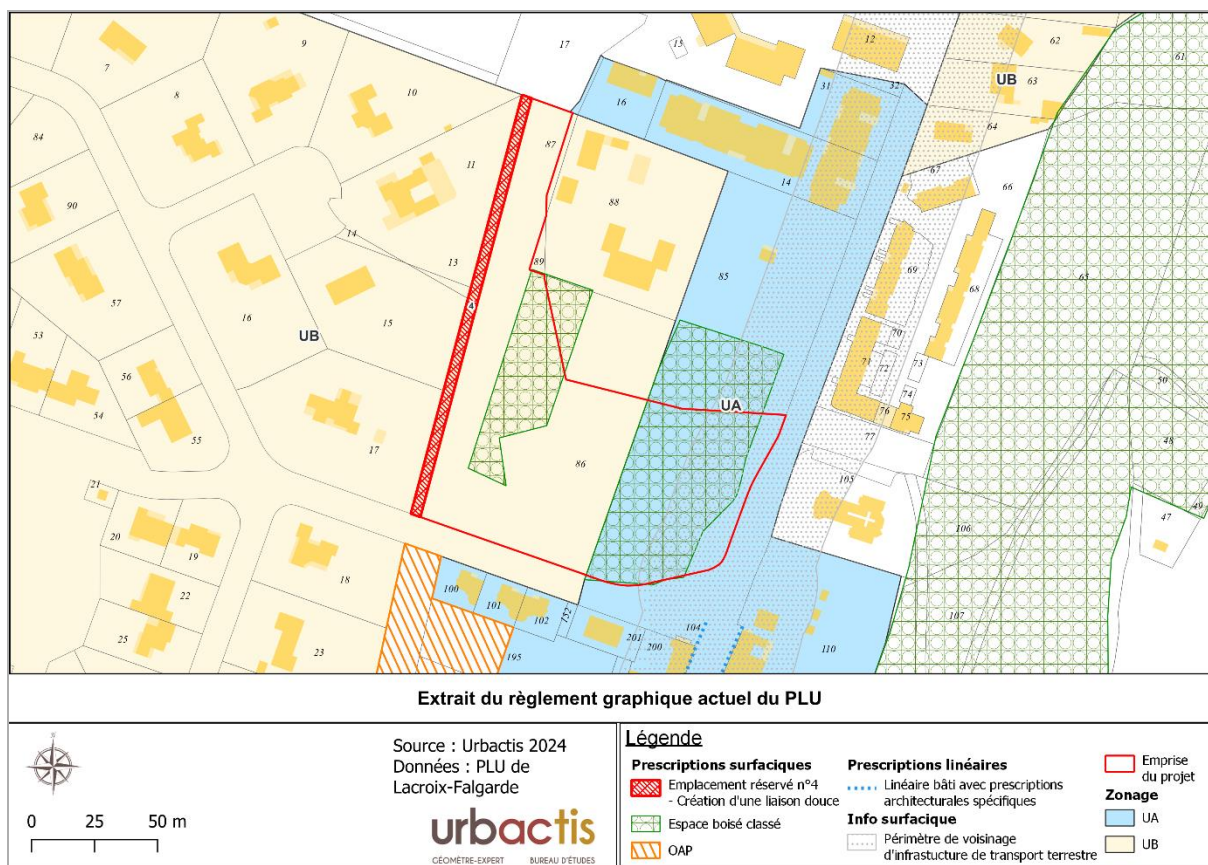
Extrait du règlement graphique avant modification :

Figure 2 : Extrait du règlement graphique actuel

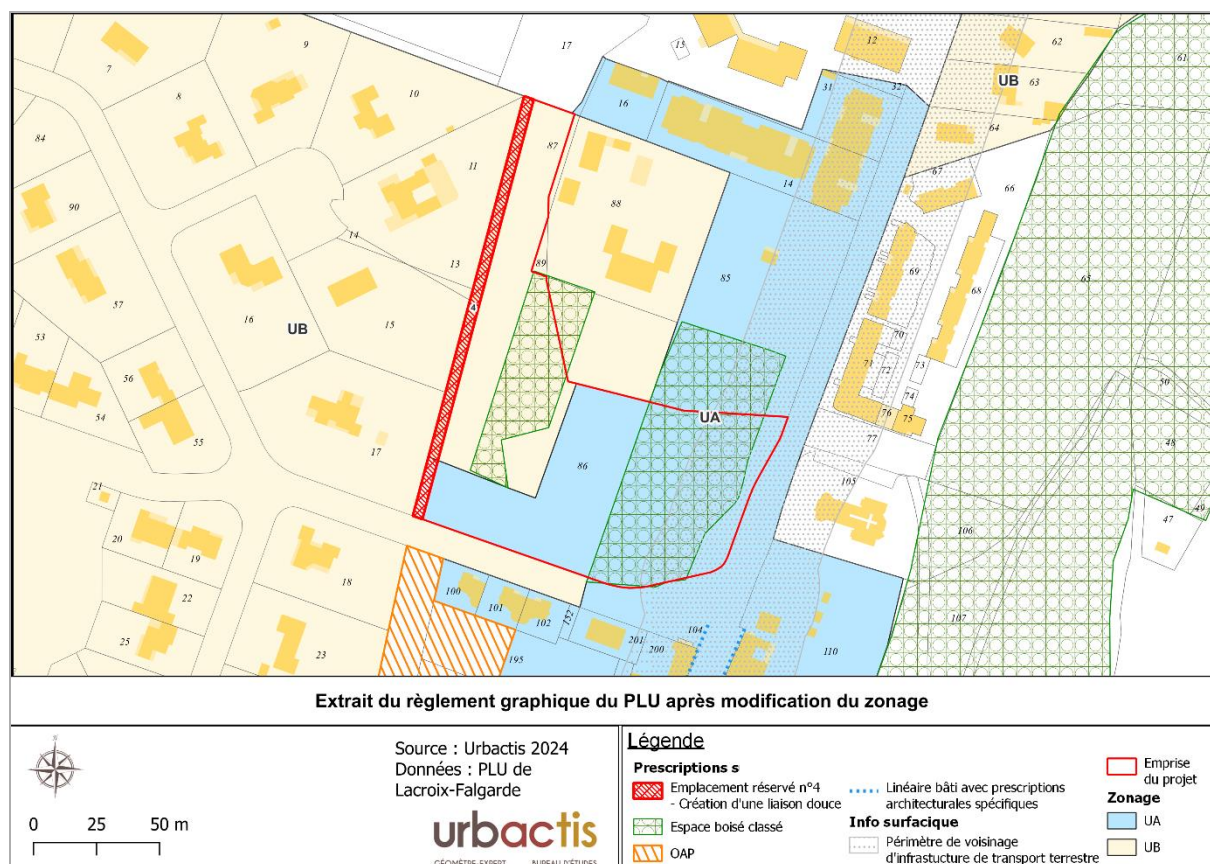
Extrait du règlement graphique après modifications liées à l'objet n°1:

Figure 3 : Extrait du règlement graphique après modifications liées à l'objet n°1

2.2. OBJET N°2 : DEPLACEMENT ET AUGMENTATION DE L'EBC SITUÉ À L'EST DE LA PARCELLE AE0086 VERS LE NORD SUR LES PARCELLES AE0085 ET AE0088 (1 265M² SUPPRIMÉS AU SUD ET 1 520M² AJOUTÉS AU NORD)

Le second objet de la révision allégée consiste à déplacer l'espace boisé classé qui se trouve à l'est de la parcelle AE0086 plus au nord de la même parcelle et sur les parcelles voisines AE0085 et AE0088.

Ce déplacement est rendu nécessaire par la réglementation liée à ces espaces qui est incompatible avec le projet.

En effet ces espaces sont régis par l'article L113-1 du code de l'urbanisme et le règlement écrit du PLU qui interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Pour ce faire, et dans le cadre des études préalables à la procédure d'évolution du PLU, un écologue a réalisé une expertise sur le terrain pour identifier la pertinence d'un tel déplacement notamment au regard des enjeux naturalistes du site mais également pour identifier le nouvel espace où peut être déplacé l'EBC. Cette expertise a eu lieu en juin 2023 puis à nouveau en juin 2024, dans le cadre d'un prédiagnostic écologique sur l'ensemble du secteur. Cette expertise n'a pas soulevé d'enjeux de conservation majeur au sein de ces boisements d'une part et a permis de montrer l'intérêt que pouvait avoir le déplacement de

l'EBC plus au nord sur des espaces davantage boisés et qu'il convient donc davantage de préserver que ceux initialement concernés par le classement.¹

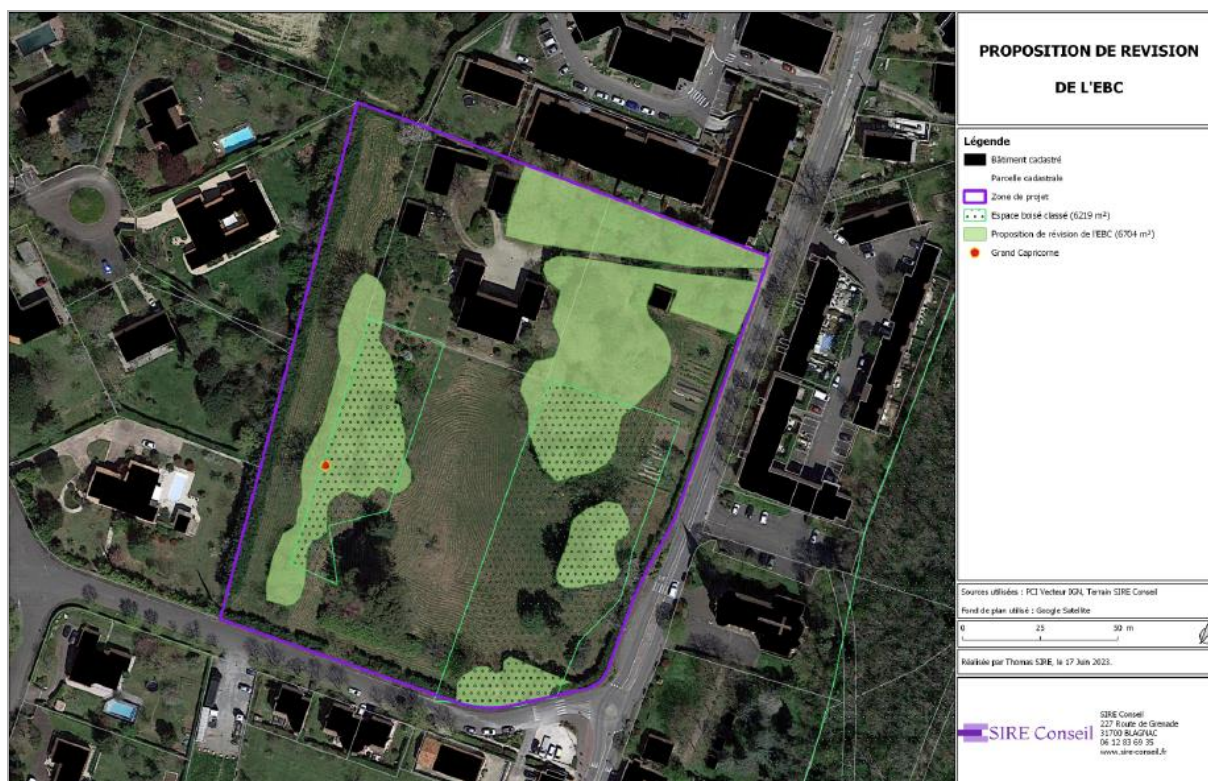


Figure 4: Proposition de déplacement de l'EBC - Source: SIRE CONSEIL

Par ailleurs, les élus de la commune ont souhaité profiter des modifications liées à cet EBC pour augmenter la surface protégée dans le souci que cette procédure de révision allégée puisse apporter une plus-value générale en termes d'environnement et de paysage en plus de celles apportées sur le volet des espaces publics, des locaux médicaux et des logements.

Ainsi et de manière concrète, 1265 m² d'EBC sont supprimés au sud de la parcelle AE0086. Ces 1265 m², majorés de 20%, soit 1520m² au total, seront ajoutés et déplacés au nord de la parcelle et sur les parcelles voisines AE0085 et AE0088.

En définitif, à l'issue de la procédure, l'EBC aura une superficie de 4676 m² contre 4422m² dans la version actuelle du PLU.

L'objet n°2 n'a d'incidences que sur le zonage du PLU.

En pages suivantes les incidences de cet objet sur le zonage sont présentées.

Le détail des surfaces en plus et en moins est précisé dans le tableau de synthèse de la partie 8 de ce document.

¹ Ces expertises sont à retrouver en annexe du dossier de saisine de la MRAe qui a été réalisé dans le cadre de l'évaluation environnementale au cas par cas. Ce document est mis en annexe du présent dossier de révision allégée du PLU.

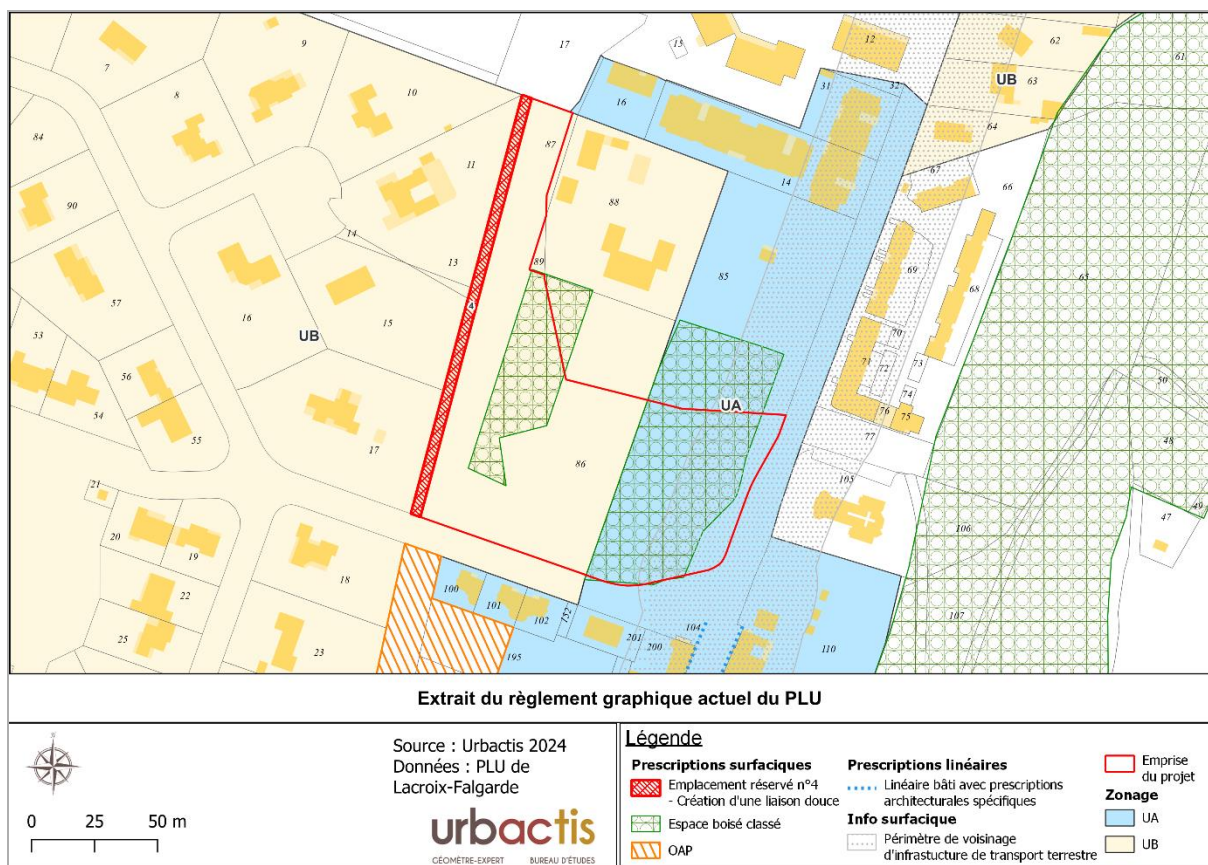
Extrait du règlement graphique avant modification :

Figure 5 : Extrait du règlement graphique actuel

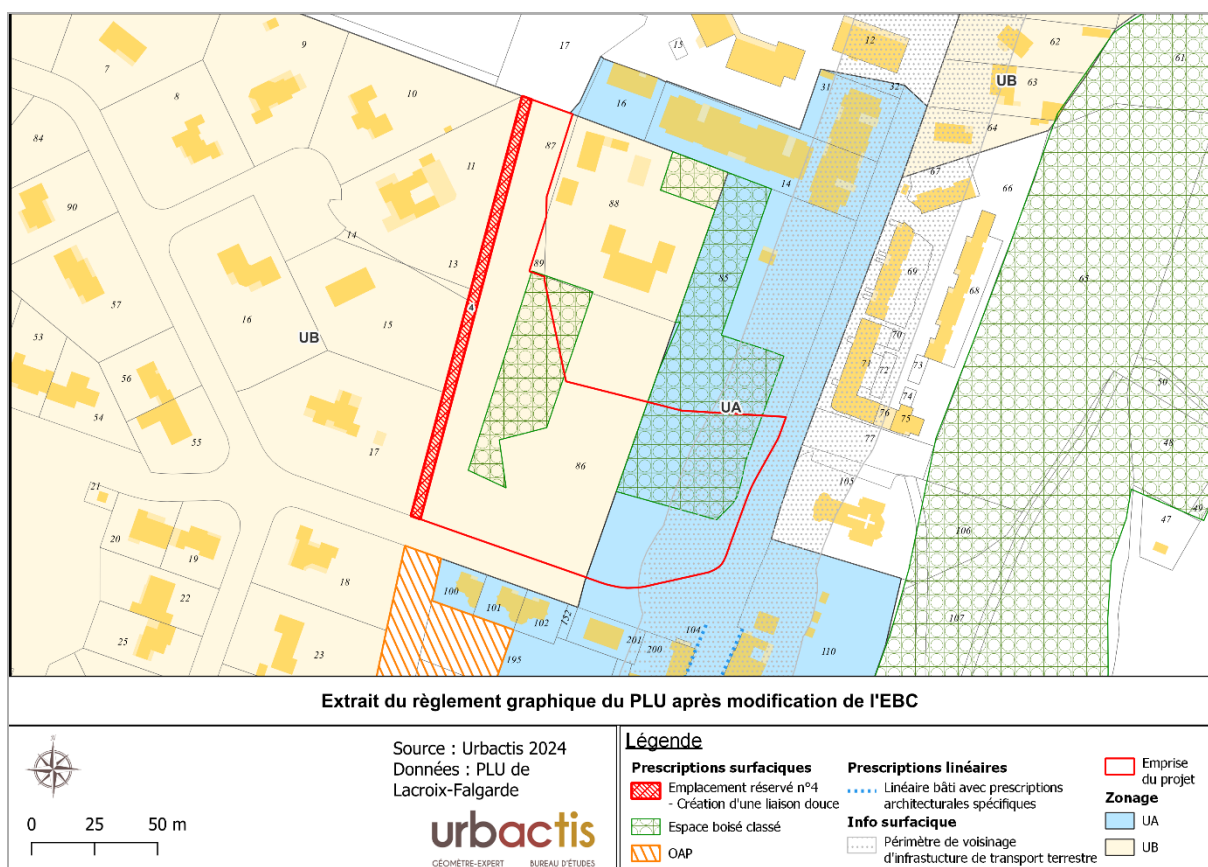
Extrait du plan de zonage après modifications liées à l'objet n°2 :

Figure 6 : Extrait du règlement graphique après modifications liées à l'EBC

2.3. L'ENSEMBLE DES MODIFICATIONS DU ZONAGE DES OBJETS 1 ET 2 DE LA REVISION ALLEGEE

Les objets n°1 et n°2 n'ont d'incidences que sur le règlement graphique du PLU de la commune, respectivement sur le zonage et sur les prescriptions surfaciques.

De manière à ce que ces modifications apparaissent ensemble sur la même figure, un avant/après comprenant les deux objets de la modification du règlement graphique est présenté ci-dessous.

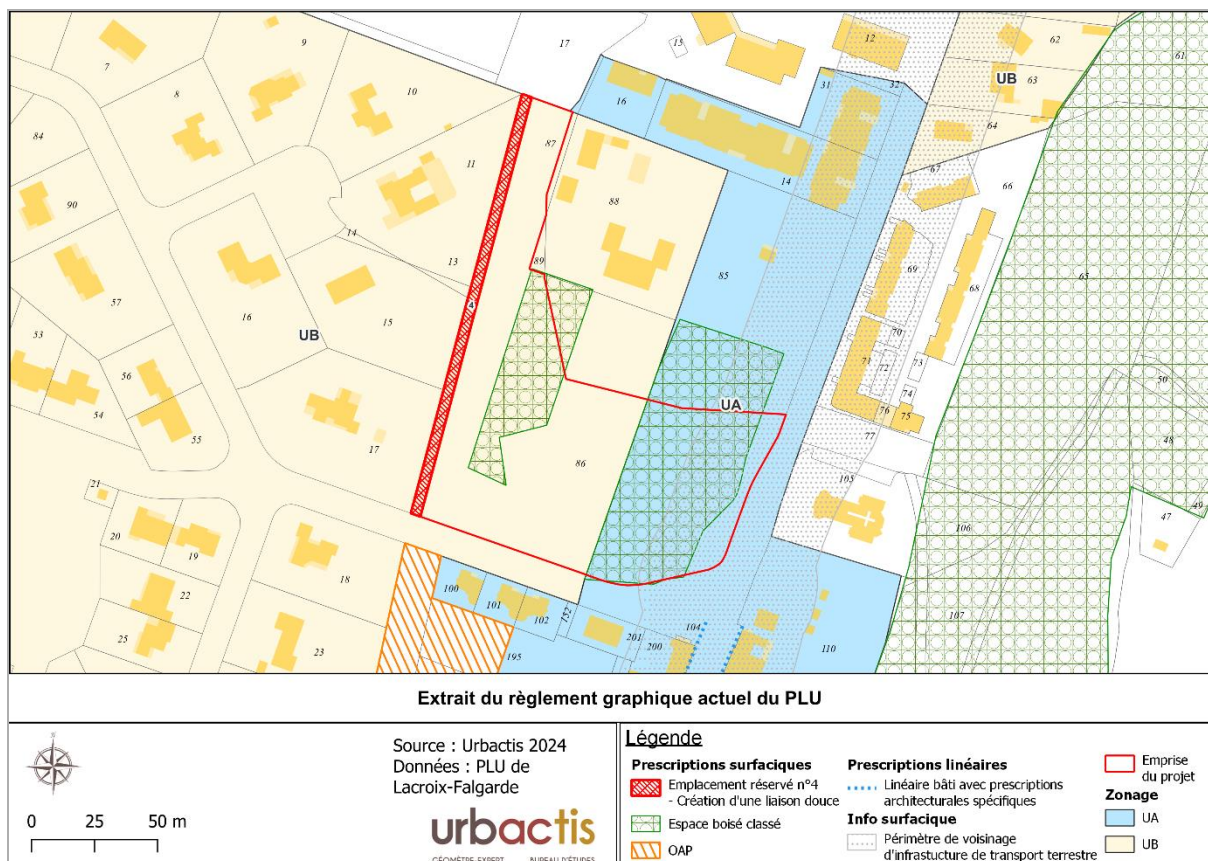


Figure 7: Extrait du règlement graphique actuel

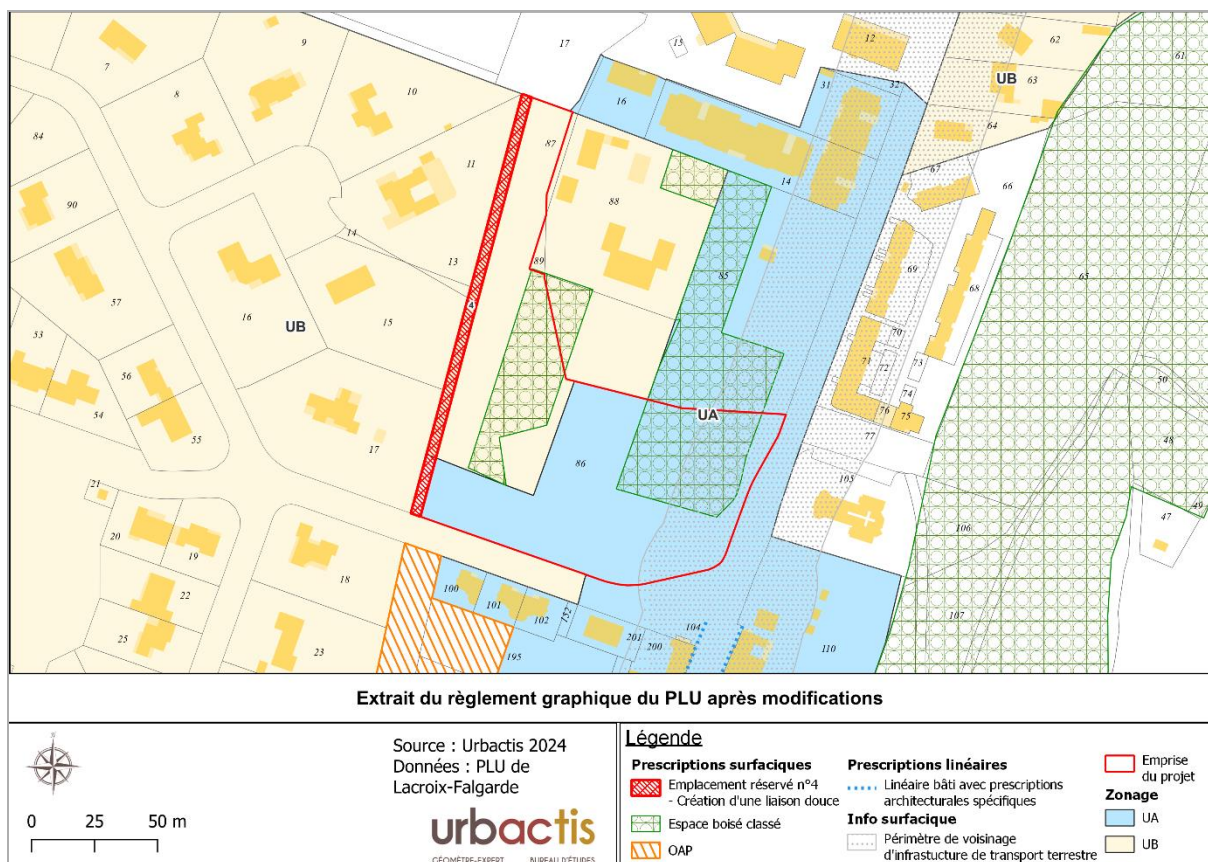


Figure 8: Extrait du règlement graphique après les modifications

3. DEMANDE D'AJOUT D'UNE ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

3.1. PREAMBULE

A la demande des Personnes Publiques Associées (PPA), consultées entre le 17 janvier 2025 et le 17 février 2025 suite à l'arrêt du dossier, il a été proposé à la commune de créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) afin de mieux encadrer les aménagements qui se feront dans ce secteur. La commune a décidé de répondre favorablement à cette demande et de créer une OAP dans le cadre de cette révision allégée du PLU afin de favoriser la bonne insertion du projet.

Néanmoins et conformément à la réglementation en vigueur, le dossier ayant été arrêté, aucune modification ne peut y être apportée avant la clôture de l'enquête publique. Ainsi, pour apporter l'ensemble des informations nécessaires au public, la commune a décidé d'inclure le projet d'OAP dans la présente notice explicative destinée à l'enquête publique et cette dernière sera insérée par la suite au reste du dossier de révision allégée du PLU à l'issue de l'enquête publique et avant l'approbation du dossier.

3.2. PROJET D'OAP

3.2.1. LOCALISATION ET ENJEUX

Le périmètre de l'OAP est situé en plein centre de la commune Avenue des Pyrénées, sur une emprise de plus de 11 000 m² actuellement non aménagée et classée en zone UA dans le PLU. Il est situé en bordure de la route départementale D4 au croisement avec la rue de Montségur, à environ 350 mètres de la mairie de Lacroix-Falgarde et en face de l'église Notre-Dame de l'Assomption. Il se trouve de plus, à quelques dizaines de mètres au sud du centre commercial Verte Campagne.

Par ailleurs, le périmètre de l'OAP se trouve au sein du périmètre de protection du Château de Lacroix-Falgarde qui se trouve à environ 300 mètres plus au nord.



Figure 9 : Situation du projet à l'échelle du quartier – Source : Urbactis

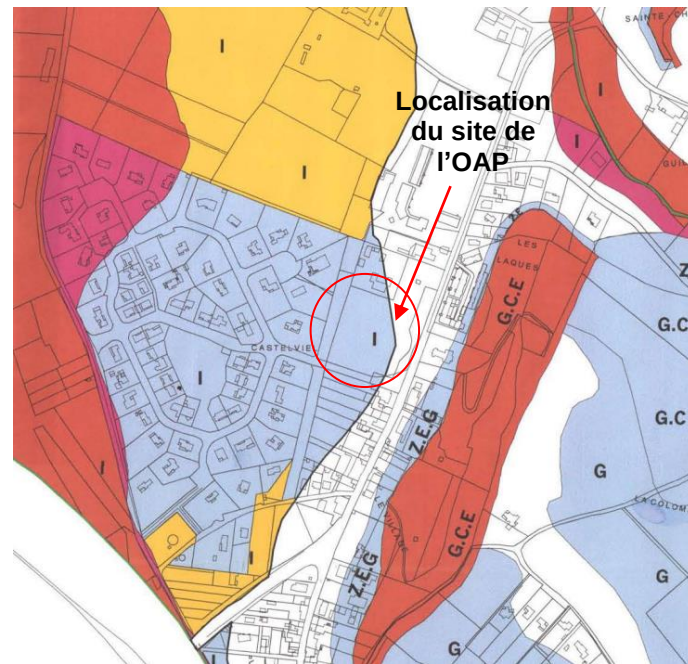
Le site du projet comprend deux espaces boisés classés (EBC) qui figurent sur le règlement graphique du PLU. Selon la réglementation, toute intervention ne doit pas compromettre la conservation, la protection et la création des boisements.

Un emplacement réservé est également présent en bordure ouest du site. Il a vocation à permettre la réalisation d'une liaison douce.

La route départementale D4 (Avenue des Pyrénées) fait l'objet d'un classement sonore des infrastructures de transports terrestres et impose une réglementation particulière en matière d'acoustique des bâtiments qui devra être respectée dans le cadre du projet.

Enfin, le projet se situe en zone bleue du PPRI. A ce titre, la réglementation du plan de prévention devra donc être respectée. Elle impose notamment que :

- Pour les nouvelles constructions, le premier plancher devra être situé au-dessus de la crue de référence.
- Les matériaux utilisés lors de nouvelles constructions devront être hydrophobes.



3.2.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Cette zone a vocation à accueillir une opération d'aménagement d'ensemble, répondant aux besoins de la population. A ce titre il est demandé ici, la création de logements seniors et de locaux médicaux. Il sera possible de produire une soixantaine de logements (+ ou - 10) et les locaux médicaux devront se trouver en rez-de-chaussée des bâtiments.

Une liaison douce devra également être réalisée en bordure ouest du périmètre conformément à l'emplacement réservé n°4 présent à cet endroit ou bien une emprise suffisante devra être maintenue en l'état pour la réalisation future de cette liaison douce.

Enfin, un jardin public devra être aménagé en partie est du site dans le respect de la réglementation des espaces boisés classés.

3.2.3. ACCES ET STATIONNEMENT

L'accès principal au site s'effectuera au Sud du projet via la rue de Montségur. En ce qui concerne le stationnement, des espaces dédiés devront être aménagés dans le respect de la réglementation du PLU de la zone UA.

3.2.4. RESEAUX

Le projet devra être raccordé aux différents réseaux publics dont l'assainissement collectif l'eau potable et le réseau d'eaux pluviales qui sont tous présents au droit du périmètre de l'OAP.

3.2.5. ASPECTS EXTERIEURS

L'aspect extérieur des constructions devra présenter un traitement architectural harmonieux et devra s'inspirer de l'architecture locale. Dans ce cadre, les matériaux et couleur utilisés devront être compatibles avec la palette de couleur des matériaux du Midi-toulousain. Le site du projet étant situé dans un périmètre de protection des abords d'un monument historique il fera l'objet d'un avis conforme de l'architecte des bâtiments de France.

La hauteur des constructions sera limitée à 6,5 m conformément au règlement de la zone UA.

3.2.6. SCHEMA D'AMENAGEMENT



Figure 11 : Plan des aménagements du site - Source : Urbactis

4. LES INCIDENCES DU PROJET DE REVISION ALLEGEE DU PLU

4.1. LES EQUIPEMENT PUBLICS VOIRIE ET RESEAUX

4.1.1. Les équipements publics

La révision allégée du PLU pourra entraîner une incidence sur les équipements publics notamment ceux liés à la gestion des eaux pluviales et/ou à l'assainissement. En effet, le projet engendrera une hausse des logements et donc une hausse des besoins au niveau des différents réseaux. Ces derniers pourront ainsi, au moment de la réalisation du projet faire l'objet de travaux.

Pour autant, les différents réseaux présents au droit du projet sont normalement en capacité suffisante pour absorber ces nouveaux besoins et l'évaluation de leur nécessité interviendra lorsque le projet sera entré dans phase plus concrète au moment du dépôt du permis de construire.

4.1.2. La voirie

De la même manière que pour les équipement publics liés à la gestion de l'assainissement et/ou des eaux pluviales la voirie communale pourra par endroit nécessiter la réalisation de travaux, notamment par la création d'un accès sur la rue de Monségur.

De la même manière que pour les réseaux, la nécessité de ces travaux sera évaluée lorsque que le projet sera en phase concrète au moment du dépôt du permis de construire.

4.2. INCIDENCE SUR L'ENVIRONNEMENT, LA BIODIVERSITE, LE PATRIMOINE ET LE CADRE DE VIE

4.2.1. Environnement et biodiversité

La procédure de révision allégée du PLU de Lacroix-Falgarde, concernant le projet de construction d'une résidence pour seniors, de locaux médicaux et d'un jardin public, n'a pas nécessité suite à l'avis de la MRAe une évaluation environnementale car ses impacts sur l'environnement sont limités. Ces impacts sont en effet globalement très limités voir quelque peu positifs, notamment du fait que le site d'implantation soit situé en zone urbaine et qu'il s'inscrit dans une logique de densification du tissu urbain afin de ne pas accroître l'étalement urbain.

D'autre part, la surface de l'EBC de la parcelle AE0086 se verra augmenter de 255 m² par rapport à sa surface actuelle et le déplacement de l'EBC se fait sur des terrains boisés ce qui permettra de protéger les arbres concernés alors qu'aujourd'hui l'EBC se trouve sur des terrains non ou peu boisés.

Enfin, dans le cadre du pré-diagnostic écologique qui a été mené sur le site d'implantation les enjeux de conservation ont été jugés comme étant faibles notamment car le site du projet est déjà totalement anthropisé. L'enjeu principal concerne la protection de l'arbre abritant le Grand Capricorne au sud-ouest du site mais ce dernier n'est pas impacté par le projet.

Enfin, le site du projet se trouve en dehors des éléments de la TVB et/ou des zones d'inventaires et de protection instaurée au niveau national.

4.2.2. Incidence sur les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique

La commune de Lacroix-Falgarde est traversée par deux ZNIEFF. Le site du projet ne se trouve pas au sein d'un périmètre protégé. Les deux ZNIEFF (types 1 et 2) les plus proches se trouvent, au point le plus proche du projet, à environ 350 mètres à l'Ouest du site d'implantation et sont relatives à la vallée de l'Ariège.

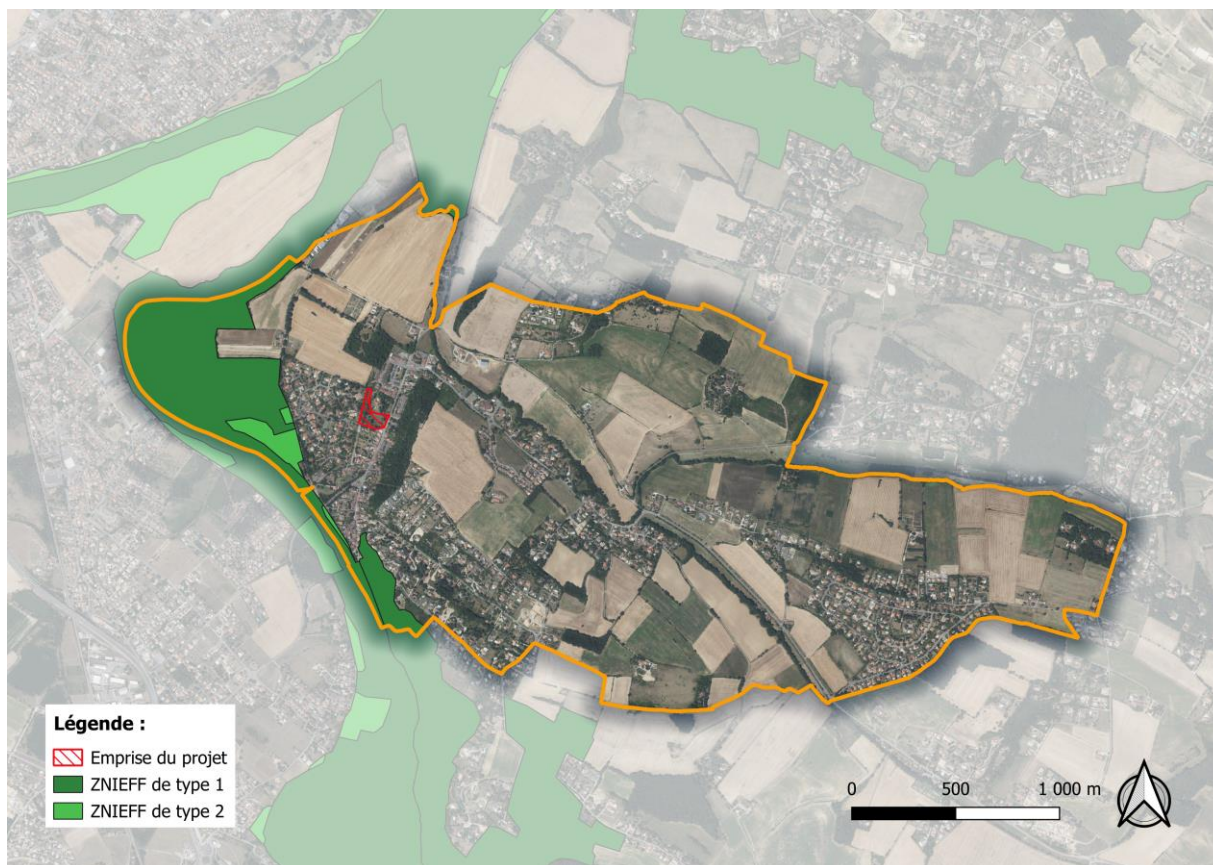


Figure 12 : Localisation des ZNIEFF par rapport au site du projet

4.2.3. Incidence sur les zones Natura 2000

La commune de Lacroix-Falgarde est concernée par deux sites Natura 2000. Le site du projet n'impacte pas pour autant ces zones. Les deux zones Natura 2000 les plus proches sont situées à environ 350 mètres à l'Ouest du projet et sont relatives à la vallée de l'Ariège.

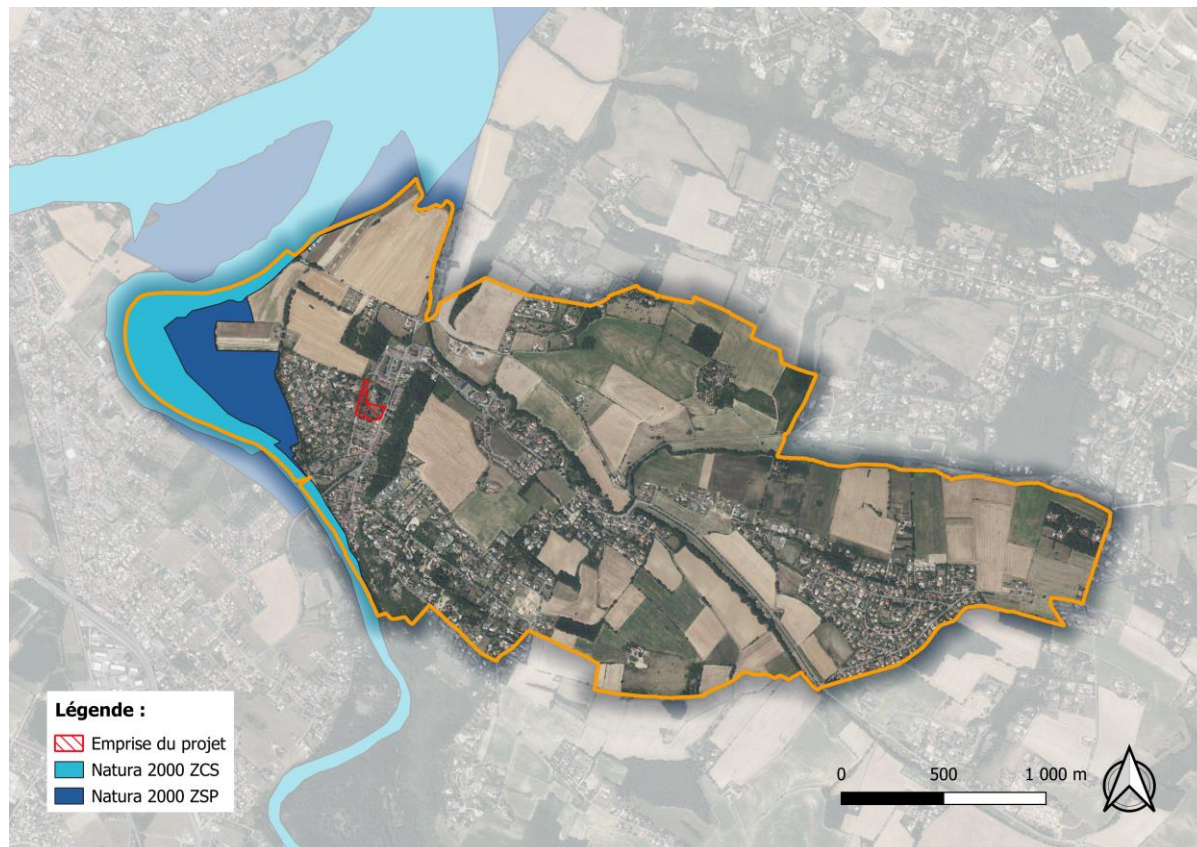


Figure 13: Localisation du projet par rapport aux zones Natura 2000

4.2.4. Incidences sur les zones naturelles et agricoles

La procédure en cours ne prévoit pas l'augmentation des surfaces urbanisées ou la réduction des surfaces naturelles, agricoles ou forestières. En effet, les changements opérés dans le règlement graphique concernent des zones déjà situées en zone urbaine. Toutefois, la surface de protection des boisements est augmentée dans le cadre du déplacement de l'EBC.

4.2.5. Patrimoine

Le site d'implantation se trouve au sein du périmètre de protection des bâtiments historiques du Château de Lacroix. Le permis de construire sera soumis à l'avis des Architectes des Bâtiments de France (ABF), mais le projet ne devrait pas impacter négativement le monument car le quartier est déjà construit.

Par ailleurs, l'Eglise Sainte-Christine, construite en 1875 et située de l'autre côté de la RD4 juste à l'Est du site d'implantation, n'est ni classée ni inscrite, elle représente en revanche une accroche forte dans le paysage et l'histoire du village. Le projet comprend un volet sur l'intégration paysagère des futures constructions vis-à-vis de cette église, notamment à travers le jardin public qui sera situé en face.



Figure 14: Localisation des périmètres de protection des bâtiments historiques et des sites classés de Lacroix-Falgarde – Source: Atlas des patrimoines

4.3. INCIDENCES SUR LA SECURITE ET LA SALUBRITE PUBLIQUE

En ce qui concerne la sécurité et la salubrité publique, cette révision allégée du PLU n'augmentera pas les risques présents sur la commune. En effet, bien que le site soit situé en zone bleue du PPRI et en zone d'aléa modéré pour le retrait-gonflement des argiles le site est déjà constructible dans la version actuelle du PLU et le futur projet devra se conformer aux règlements du PPRI et du PPRN pour obtenir son autorisation d'urbanisme.

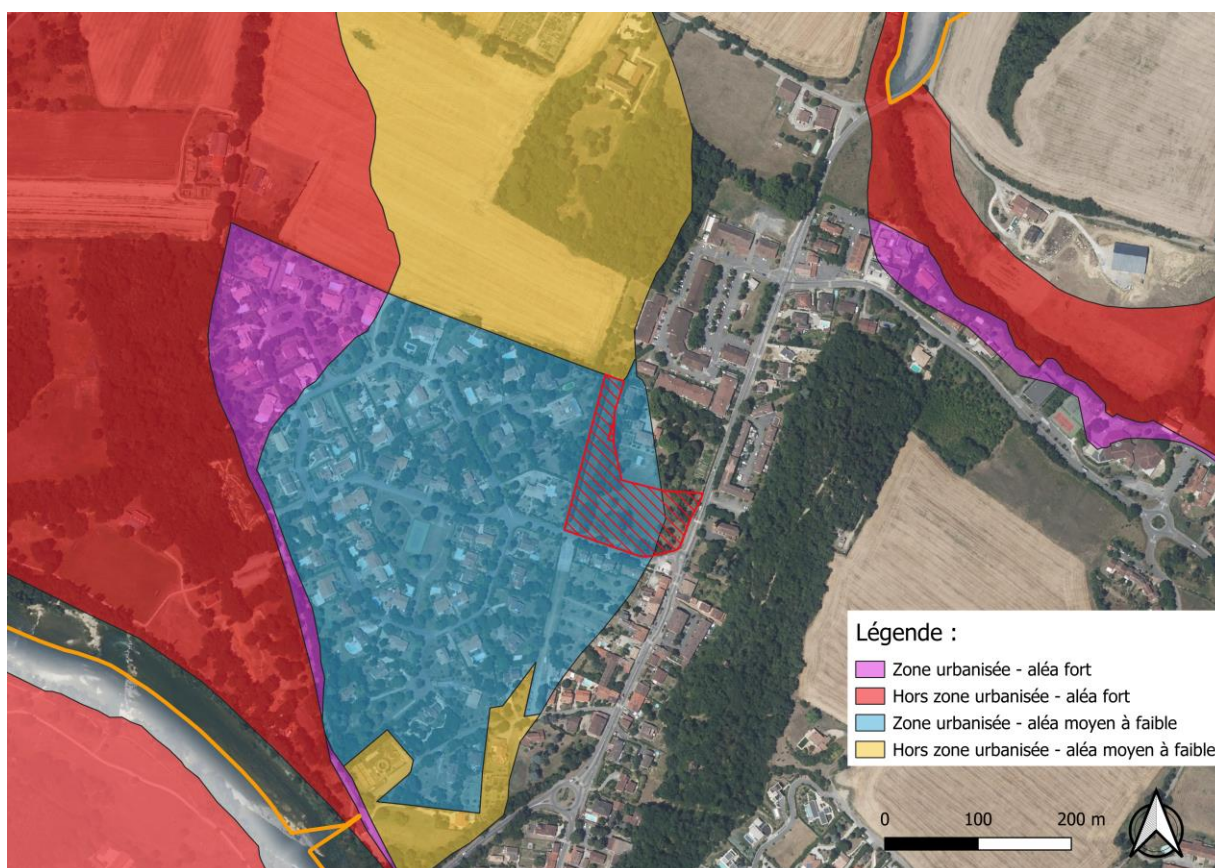


Figure 15: PPRi de la commune de Lacroix-Falgarde par rapport au site d'implantation

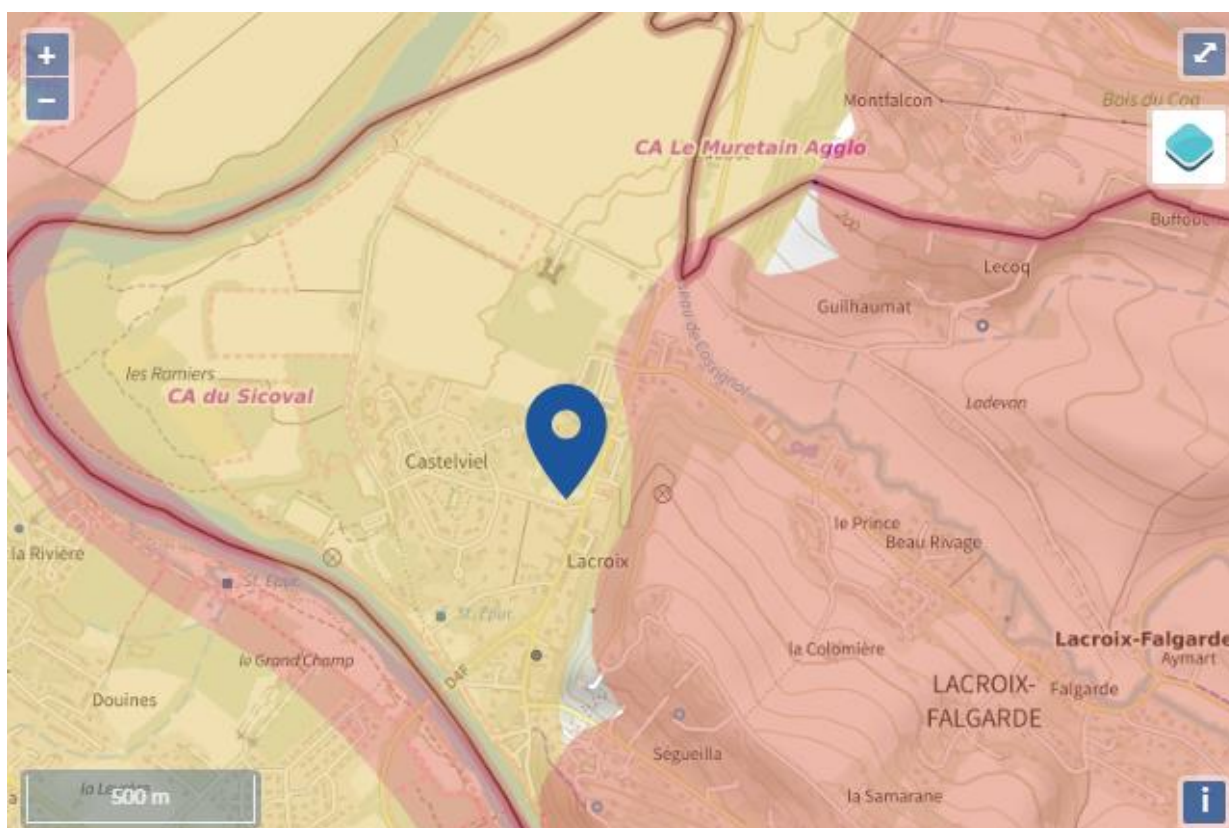


Figure 16: Localisation du site d'implantation par rapport aux aléas du risque retrait gonflement des argiles –
Source : Géorisques

4.4. BILAN DES SURFACES ET CONCLUSION

La présente procédure de révision allégée du PLU de Lacroix-Falgarde est donc nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général en lien avec les besoins de la population de la commune en matière de logements adaptés pour les seniors. Cette procédure permettra par ailleurs de diversifier l'offre de santé et les espaces publics de la commune, au cœur du centre villageois.

La révision allégée n'engendrera pas d'étalement urbain sur des terrains classés en zone A ou N, mais permettra au contraire de combler une dent creuse et de densifier le centre villageois dans un environnement déjà anthropisé mais en protégeant néanmoins les espaces de fraîcheur et les paysages par le déplacement et l'augmentation de l'EBC.

Le tableau ci-dessous identifie les surfaces qui seront ajoutées et supprimées. Ces dernières sont indiquées en ha :

Zonage	Avant modification	Après modification	Différence
UA	10,5	10,8	+0,3 ha
UB	64,3	64,0	- 0,3 ha
UC	71,6	71,6	0
AUa	2,3	2,3	0
AUb	2,7	2,7	0
Auc	3,6	3,6	0
AUd	0,8	0,8	0
A	326,6	326,6	0
N	124,6	124,6	0
TOTAL	607	607	0

Figure 17 : Bilan des surfaces

Le tableau ci-dessous identifie les surfaces des EBC avant et après les évolutions du PLU. Ces dernières sont indiquées en m² :

EBC	Avant modification	Après modification	Différence
	412 655	412 909	+254